

**DOCUMENT C.1 NORMES URBANÍSTIQUES**

---



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Revisió i adaptació al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

## DOCUMENT C.1 NORMES URBANÍSTIQUES

---

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

#### TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

art. 1 a 61

##### **CAPÍTOL I. De l'àmbit d'aplicació i vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- Article 1. Funció i àmbit d'aplicació territorial del POUM de Cambrils, marc legal, abreviatures i referències
- Article 2. Vigència del POUM
- Article 3. Revisió del POUM
- Article 4. Modificació del POUM
- Article 5. Tràmits previs a l'inici de revisions i modificacions futures
- Article 6. Caràcter vinculant de les determinacions del POUM
- Article 7. Obligatorietat de compliment del POUM
- Article 8. Interpretació dels documents
- Article 9. Informació urbanística
- Article 10. Claus d'identificació

##### **CAPÍTOL II. Desenvolupament del POUM**

- Article 11. Competències i participació ciutadana
- Article 12. Classificació i subordinació jeràrquica dels plans de desenvolupament
- Article 13. Instruments urbanístics derivats i execució
- Article 14. Efectes d'incompliment obligacions
- Article 15. Catàleg
- Article 16. Atorgament de llicència i concepte de solar
- Article 17. Planejament en curs d'execució
- Article 18. Precisió de límits

### **CAPÍTOL III. Execució del Planejament**

- Article 19. Execució del Pla
- Article 20. Gestió urbanística i sistemes d'actuació
- Article 21. Polígons d'actuació i sectors
- Article 22. Cessions de sòl
- Article 23. Execució del Pla en sòl urbà
- Article 24. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat
- Article 25. Execució del Pla en sòl urbanitzable no delimitat
- Article 26. Execució del Pla en sòl no urbanitzable
- Article 27. Aprofitament urbanístic
- Article 28. Sistemes urbanístics
- Article 29. Sectors i/o polígons amb sistemes inclosos
- Article 30. Sistema d'actuació urbanística per expropiació
- Article 31. Ocupació directa
- Article 32. Aplicació de contribucions especials
- Article 33. Àrees subjectes a tempteig i retracte
- Article 34. Execució del planejament en àmbits majoritàriament amb volum disconforme, fora ordenació o de remodelació

### **CAPÍTOL IV. Intervenció de les activitats dels particulars**

- Article 35. Actes subjectes a llicència urbanística municipal
- Article 36. Silenci positiu
- Article 37. Actuacions d'altres entitats públiques
- Article 38. Caducitat
- Article 39. Tramitació de les llicències
- Article 40. Requisits comuns per les sol·licituds de llicència
- Article 41. Deficiències esmenables i no esmenables
- Article 42. Llicència de parcel·lació
- Article 43. Projectes d'urbanització
- Article 44. Llicència per edificacions, Construccions, Instal·lacions i nova planta
- Article 45. Llicències per moviment de terres

Article 46. Llicències de modificació d'ús  
Article 47. Llicència d'enderrocament  
Article 48. Llicències obres usos sòl i subsòl, obres menors  
Article 49. Requisits del projecte tècnic  
Article 50. Ocupació de la via pública  
Article 51. Llicències en edificis i usos fora ordenació/ disconforme  
Article 52. Requisits del sòl per ser edificable  
Article 53. Altres llicències  
Article 54. Llicències en els diferents règims de sòl  
Article 55. Règim aplicable a l'execució d'obres i instal·lacions  
Article 56. Direcció facultativa  
Article 57. Renúncia i nova designació de tècnics  
Article 58. Canvi d'empresa constructora  
Article 59. Modificacions del projecte  
Article 60. Inspecció d'obres  
Article 61. Conclusió de les obres

## **TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL**

art. 62 a 125

### **CAPÍTOL I. Disposicions generals**

Article 62. Exercici de les facultats dominicals  
Article 63. Classificació del sòl  
Article 64. Plans d'ordenació: figures de planejament  
Article 65. Estructura del territori: sistemes

### **CAPÍTOL II. Paràmetres de l'ordenació**

Article 66. Zones  
Article 67. Divisió dels àmbits urbanístics  
Article 68. Àmbits d'actuació urbanística i dret a l'aprofitament urbanístic  
Article 69. Condicions d'edificació de les zones  
Article 70. Paràmetres tècnics bàsics. Definició

### **CAPÍTOL III. Regulació dels usos**

Article 71. Desenvolupament normatiu  
Article 72. Classificació urbanística del usos generals  
Article 73. Classificació dels usos generals per la seva funció urbanística  
Article 74. Classificació per llur naturalesa  
Article 75. Classificació per llur compatibilitat  
Article 76. Ús predominant

Article 77. Usos provisionals  
Article 78. Classificació d'activitats i llicències ambientals  
Article 79. Usos fora d'ordenació o en volum disconforme

### **CAPÍTOL IV. Tipus d'ordenació**

Article 80. Definició i classificació  
Article 81. Paràmetres de l'ordenació  
Article 82. Desenvolupament normatiu per zones

### **CAPÍTOL V. Paràmetres d'edificació tancada**

Article 83. Definició de parcel·la i solar  
Article 84. Ocupació màxima de la parcel·la  
Article 85. Definició de la planta baixa  
Article 86. Definició de planta soterrani  
Article 87. Definició de planta pis  
Article 88. Elements tècnics de les instal·lacions  
Article 89. Cossos sortints (volades)  
Article 90. Elements sortints  
Article 91. Patis de parcel·la  
Article 92. Celoberts  
Article 93. Patis de ventilació  
Article 94. Patiets de ventilació  
Article 95. Xemeneies de ventilació  
Article 96. Alineació de vial  
Article 97. Línia de façana  
Article 98. Façana mínima  
Article 99. Amplada de vial  
Article 100. Alçària i nombre màxim de plantes  
Article 101. Paret mitjanera  
Article 102. Illa urbana  
Article 103. Fondària edificable  
Article 104. Espai lliure interior de la illa  
Article 105. Reculades d'edificació

### **CAPÍTOL VI. Paràmetres d'edificació aïllada**

Article 106. Ocupació màxima en planta  
Article 107. Definició de plantes  
Article 108. Alçària de l'edificació  
Article 109. Cossos sortints  
Article 110. Separacions mínimes  
Article 111. Construccions auxiliars

Article 112. Construccions i instal·lacions auxiliars soterrades

Article 113. Tancaments de parcel·la

Article 114. Adaptació topogràfica

Article 115. Paràmetres complementaris

#### **CAPÍTOL VII. Paràmetres d'edificació oberta**

Article 116. Edificabilitat neta

Article 117. Paràmetres de forma

Article 118. Paràmetres de disposició

Article 119. Cossos sortints

Article 120. Paràmetres complementaris

#### **CAPÍTOL VIII. Règim del subsòl**

Article 121. Aprofitament del subsòl

Article 122. Condicions d'ús del subsòl

Article 123. Determinació de l'ús del subsòl

Article 124. Subsòls de titularitat privada

Article 125. Regulació urbanística

### **TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES**

art. 126 a 153

#### **CAPÍTOL I. Disposicions generals**

Article 126. Règim general

Article 127. Règim d'ús del sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial vigent i del sòl urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents

Article 128. Condicions de transformació urbanística del sòl costaner especial i del sòl urbanitzable objecte de l'article 127 d'aquestes Normes

Article 129. Règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner

Article 130. Condicions per al règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner

Article 131. Definició, classificació, titularitat i valoració dels sistemes

#### **CAPÍTOL II. Sistema ferroviari**

Article 132. Definició del sistema

Article 133. Variant de la via del ferrocarril i adequació dels plans

Article 134. Mesures de seguretat, participació en les infraestructures i reserves

Article 135. Llicència municipal

#### **CAPÍTOL III. Sistema de xarxa viària**

Article 136. Definició del sistema

Article 137. Règim de les vies

Article 138. Publicitat-autorització

Article 139. Vialitat local. Condicions

Article 140. Vials de límit amb el sòl no urbanitzable

#### **CAPÍTOL IV. Sistema d'equipaments**

Article 141. Definició del sistema

Article 142. Assignació d'usos

Article 143. Definició dels usos i grups

Article 144. Condicions de l'edificació

#### **CAPÍTOL V. Sistema d'espais lliures**

Article 145. Definició del sistema

Article 146. Condicions de l'ordenació

Article 147. Directrius

#### **CAPÍTOL VI. Sistema hidrològic**

Article 148. Definició

Article 149. Règim i edificabilitats

#### **CAPÍTOL VII. Sistema portuari**

Article 150. Definició del sistema

Article 151. Règim urbanístic

#### **CAPÍTOL VIII. Sistema marítime-terrestre**

Article 152. Definició del sistema

Article 153. Règim urbanístic

### **TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

art. 154 a 216

#### **CAPÍTOL I. Disposicions comunes**

Article 154. Desenvolupament del POUM

Article 155. Existència de Certificat d'aprofitament urbanístic

Article 156. Complement de documentació urbanística

Article 157. Contingut del POUM en sòl urbà

Article 158. Condicions de les edificacions i ruïna  
Article 159. Ordres d'execució  
Article 160. Obertura de nous carrers  
Article 161. Condicions de conservació de la vialitat  
Article 162. Reserva d'aparcaments en sòl urbà

#### **CAPÍTOL II. Paràmetres de les zones i subzones en sòl urbà**

Article 163. Edificació segons alineació de vial  
Article 164. Edificació aïllada  
Article 165. Edificació segons Volumetria Específica

#### **CAPÍTOL III. Zona del casc antic (1)**

Article 166. Definició de l'ordenació  
Article 167. Tipus d'ordenació  
Article 168. Condicions d'edificació  
Article 169. Ordenança de protecció. Definició de materials. Condicions d'ús

#### **CAPÍTOL IV. Zona d'eixample (2)**

Article 170. Definició de l'ordenació  
Article 171. Objectius fonamentals  
Article 172. Tipus d'ordenació  
Article 173. Condicions de l'edificació tancada  
Article 170. Edificacions sobre l'alçada màxima  
Article 174. Edificació sobre l'alçada màxima.  
Article 175. Condicions per edificació oberta  
Article 176. Illes no edificades  
Article 177. Condicions d'ús  
Article 178. Condicions especials per a la subzona 2a

#### **CAPÍTOL V. Zona suburbana (3)**

Article 179. Definició de l'ordenació  
Article 180. Subzones 3 i 3a. Cases Arrenglerades  
Article 181. Condicions d'edificació

#### **CAPÍTOL VI. Zona ciutat-jardí unifamiliar (4)**

Article 182. Definició i objectius  
Article 183. Tipus d'ordenació  
Article 184. Condicions de densitat  
Article 185. Subzones  
Article 186. Condicions d'ús

#### **CAPÍTOL VII. Zona de volumetria específica (5)**

Article 187. Definició  
Article 188. Tipus d'ordenació  
Article 189. Densitats  
Article 190. Subzones  
Article 191. Condicions d'ús

#### **CAPÍTOL VIII. Zona plurifamiliar aïllada (6)**

Article 192. Definició i tipus edificatori  
Article 193. Subzones  
Article 194. Condicions d'ús  
Article 195. Construccions sobre l'alçada màxima

#### **CAPÍTOL IX. Zona hotelera (7)**

Article 196. Definició  
Article 197. Objectius  
Article 198. Tipus d'ordenació  
Article 199. Condicions d'ús

#### **CAPÍTOL X. Zona comercial (8)**

Article 200. Definició  
Article 201. Subtipus del comercial general  
Article 202. Condicions d'ús

#### **CAPÍTOL XI. Zona de parc de bungalows (9)**

Article 203. Definició  
Article 204. Condicions d'ús i d'ordenació

#### **CAPÍTOL XII. Zona industrial (10)**

Article 205. Definició i condicions generals d'ordenació  
Article 206. Tipus edificatori i usos i subzones  
Article 207. Usos admesos a les Subzones

#### **CAPÍTOL XIII. Sòl urbà consolidat**

Article 208. El sòl urbà consolidat  
Article 209. Sectors anteriors al POUM, que es consideren SUC

## **CAPÍTOL XIV. Sòl urbà no consolidat, Polígons i Sectors**

- Article 210. Àmbits de sòl urbà no consolidat
- Article 211. Reserves d'aparcament
- Article 212. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Definició i règim
- Article 213. Condicions de gestió Polígons d'actuació
- Article 214. Polígons d'actuació.
- Article 215. Polígons d'actuació aïllats
- Article 216. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

## **TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE** art. 217 a 228

### **CAPÍTOL I. Sòl urbanitzable delimitat**

- Article 217. Classificació del sòl urbanitzable delimitat
- Article 218. Desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat
- Article 219. Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals
- Article 220. Divisions en sectors i subsectors
- Article 221. Execució dels sectors per polígons
- Article 222. Cessions obligatòries i gratuïtes i determinacions dels Plans parcials
- Article 223. Règim d'ús provisional del sòl urbanitzable
- Article 224. Ordenació urbanística dels sectors i reserves d'aparcament
- Article 225. Enumeració dels Sectors en SUD

### **CAPÍTOL II. Sòl urbanitzable no delimitat**

- Article 226. El sòl urbanitzable no delimitat
- Article 227. Usos en sòl urbanitzable no delimitat, i transformació
- Article 228. Àmbits de sòl urbanitzable no delimitat

## **TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE** art. 229 a 255

### **CAPÍTOL I. Disposicions generals**

- Article 229. Classificació del sòl no urbanitzable
- Article 230. Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals
- Article 231. Definició de nucli de població
- Article 232. Objectius del POUM en sòl no urbanitzable
- Article 233. Desenvolupament del POUM
- Article 234. Zonificació de sòl no urbanitzable

## **CAPÍTOL II. Regulació general de les construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable**

- Article 235. Disposicions generals
- Article 236. Condicions de les noves edificacions o ampliacions, habitatges rurals
- Article 237. Condicions de les noves edificacions o ampliacions, usos agrícoles
- Article 238. Condicions de les tanques
- Article 239. Tanques publicitàries.
- Article 240. Fites
- Article 241. Condicions d'edificacions i instal·lacions d'interès públic.
- Article 242. Condicions d'edificacions vinculades a obres públiques.
- Article 243. Condicions d'instal·lacions de Serveis Tècnics.

### **CAPÍTOL III. Regulació general dels usos en sòl no urbanitzable**

- Article 244. Regulació general dels usos

### **CAPÍTOL IV. Zonificació del sòl no urbanitzable**

- Article 245. Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA)
- Article 246. Regulació d'usos en sòl no urbanitzable d'interès agrícola
- Article 247. Sòl no urbanitzable d'especial interès natural (SNU-IN)
- Article 248. Regulació particular del sòl no urbanitzable d'interès natural
- Article 249. Pla especial d'ordenació agrícola i protecció ambiental.
- Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R. (R-1 i R-2)
- Article 251. Pèrdua del dret de tràmit zones R
- Article 252. Altres determinacions complementàries pel sòl no urbanitzable en relació a les construccions.
- Article 253. Xarxa viària rural i vies pecuàries classificades
- Article 254. Activitats extractives i Centres de reciclatge de material de construcció
- Article 255. Sistema hidrològic de domini públic marítimo-terrestre

## **TÍTOL SETÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT** art. 256 a 273

### **CAPÍTOL I. Normes generals**

- Article 256. Disposicions generals
- Article 257. Directrius per a la gestió sostenible dels recursos hídrics

### **CAPÍTOL II. Protecció de l'ambient atmosfèric. Indústries contaminants**

- Article 258. Nivells d'emissió
- Article 259. Requisits per a la instal·lació

### **CAPÍTOL III. Activitats i usos sotmesos a llicència**

- Article 260. Àmbit i regulació
- Article 261. Classes
- Article 262. Documentació i procediment
- Article 263. Protecció contra incendis
- Article 264. Riscos mecànics
- Article 265. Situació de determinades activitats

### **CAPÍTOL IV. Protecció de les aigües continentals i litorals**

- Article 266. Protecció de lleres públiques i abocament d'aigua residual al clavegueram
- Article 267. Terrenys guanyats a les lleres públiques
- Article 268. Captació d'aigües subterrànies
- Article 269. Abocaments industrials
- Article 270. Protecció de les aigües del litoral amb relació als abocaments

### **CAPÍTOL V. Protecció dels ecosistemes i el paisatge**

- Article 271. Disposicions generals
- Article 272. Abocadors
- Article 273. Estesa de línies elèctriques, telefòniques i altres

## **TÍTOL VUITÈ. ALTRES DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES** art. 274 a 283

---

### **CAPÍTOL I. Disposicions sobre l'ús d'aparcament**

- Article 274. Definició
- Article 275. Reserva i condicions d'espais per aparcaments
- Article 276. Previsió de garatge als edificis
- Article 277. Condicions de les places de garatge, construcció i altres

### **CAPÍTOL II. Activitats i ús industrial**

- Article 278. Classificació i situació relativa
- Article 279. Activitats reglamentades
- Article 280. Regulació
- Article 281. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores
- Article 282. Modificació de categoria
- Article 283. Condicions de funcionament

### **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

### **DISPOSICIÓ FINAL**

## ÍNDEX TEMÀTIC

Concepte	Article
<b>A</b>	
Abocadors	272
Abocaments industrials	269
Abocaments, aigües del litoral	270
Abreviatures	1
Actes subjectes a llicència	35
Activitats ,mesures	DA vuitena
Activitats classes	261
Activitats d'ús industrial, situació relativa	278
Activitats extractives	254
Activitats i llicències ambientals en general	78
Activitats i usos sotmesos a llicència	260
Activitats, condicions de funcionament	283
Activitats, documentació i procediment	262, 35 a 61
Activitats, limitacions	DA vuitena
Activitats, situació	265
Actuació, sistemes	20
Actuacions aïllades	215
Adaptació topogràfica, edifici aïllat	114
Aigua calenta, energia solar	DA novena
Aigües del litoral, abocaments	270
Aigües, captació	268
Aïllada, edificació	164
Ajust de límits	13.4, 18
Ajustos sistemes generals	13,4
Ajustos zones	13.4, 66
Alçada edifici aïllat	108
Alçada, amidament en general	100
Alçada, segons façanes	100
Alçaria i nombre plantes, en general	100
Alçaria lliure en planta baixa, en general	85

Alineació de vial, concepte	96
Alineació vial en general	80
Alineació vial, paràmetres edificació	163
Alineacions de vialitat	99
Alineacions i rasants, en llicència	35.3
Alineacions i rasants, reajust. Sòl urbà	156
Altells, prohibició	85.3
Àmbit d'aplicació del POUM	1
Àmbits d'actuació urbanística	21, 68
Àmbits discontinus, ponderació del sòl extern	131.D.2
Àmbits, suspensió llicències	DT tercera
Amplada de vial	99
Ampliacions edificacions existents SNU	236, 237
Animals de companyia	DA vuitena 3.3.12
Antenes	88
Aparadors i anuncis, sortints	90
Aparcament, places garatge, condicions	DA setena
Aparcament, reserva sòl urbà	162
Aparcament, reserves	274 i ss.
Aparcament, reserves	274
Aprofitament privat, sòl, definició	70
Aprofitament urbanístic, concepte	27
Aprofitament urbanístic, en àmbits d'actuació	68
Aprofitament urbanístic, ponderació	27
Aresta exterior, servituds	132
Autopista, limitacions i afectacions	136 i DA catorzena
<b>B</b>	
Bars musicals, classes d'usos	73.9
Belianes Est	214
Belianes Nord	225
Belianes Sud	225

<b>C</b>			
Caducitat	38	Claus d'identificació	10
Caixes d'escala particulars, prohibició	88	Club de Tennis Vilaforuny	214
Camí del Corralet Nord	225	Cobertes i usos casc antic	169
Camí del Corralet Sud	225	Comercial a l'engròs	200
Càmping Joan	216	Comercial en general	200
Càmping La Llosa	216	Comercial zona, paràmetres	164
Canyades reals	253	Competències	11
Captació d'aigües	268	Conclusió d'obres	61
Carrer de Paris	214	Configuració flexible, edifici obert	117
Carrer d'Amberes	214	Configuració unívoca, edifici obert	117
Carrer de Bilbao	214	Conservació edificacions, costos	159.4
Carrer dels Geranis	214	Construcció, residus	DA desena
Carrers, obertura	160	Construccions auxiliars, edifici aïllat	111
Casc antic, condicions d'us	169	Construccions i instal·lacions en SNU	235
Casc antic, materials i cobertes	169	Construccions palafítics, prohibició	85.4
Casc antic, subzones	163	Construccions pecuàries	237
Casc antic, tipus ordenació	167, 163, 83 a 105	Construccions sobre alçada màxima, plurifamiliar	195
Casc antic, zona	163	Construccions soterrades, edifici aïllat	112
Casc antic, zona	166	Contribucions especials	32
Casetes d'eines	237	Contenidors residus, reserva	65.3.g
Catàleg	15	Convenis urbanístics	6
Categories industrials, modificació	282	Cooperativa agrícola	214
Celoberts	92	Cossos sortints, edificació aïllada	109
Certificat Aprofitament, en sòl urbà	155	Cossos oberts	88
Certificats d'Aprofitament Urbanístic	9.5	Cossos sortints, definició	89
Cessions de sòl en general	22, 68	Cossos sortints, edifici obert	119
Cessions obligatòries, plans parcials	222	Cossos tancats	88
Ciutat-jardí unifamiliar	182	Cota referència planta baixa, edifici obert	117
Ciutat-jardí unifamiliar, paràmetres	164	<b>D</b>	
Ciutat-jardí unifamiliar, usos	186	Declaració de ruïna	158
Claraboies	88	Deficiències llicències, esmenables o no	41
Classificació del sòl	63	Definició plantes, edifici aïllat	107
Classificació del sòl urbanitzable delimitat	217	Densitat màxima d'habitatges, definició	70
		Dret edificar en sòl urbà, pendent alineacions	68.1

Direcció facultativa	56
Divisió horitzontal, llicència	35.1.b
Documentació de plans, específica	13.7
Documents urbanístics, sòl urbà	156
Domini públic marítimo-terrestre	255
<b>E</b>	
Edificabilitat neta, edificació oberta	116
Edificacions d'interès públic	241
Edificació aïllada	164
Edificació aïllada en general	80
Edificació aïllada, en general	106 a 115
Edificació oberta, en general	116 a 120
Edificació tancada en general	80
Edificació volumetria específica	165
Edificació, alineació vial	163
Edificació, condicions en diferents zones	69
Edificació, equipaments	144
Edificis, usos agrícoles	237
Eixample	163 a 165, 83 a 105
Eixample, usos	177
Eixample, zona	163
Eixample, zona volumetria específica	165
El Cavet	225
El Mas d'en Buil	225
El Mas Mateu	225
El Pinaret	214
El Pòsit	214
Elements sortints	90
Elements tècnics de les instal·lacions	88
Els Antígons	225
Empresa constructora, canvis	58
Enderrocament, sol·licitud de llicència	47
Energia solar, aigua calenta	DA novena
Equipaments, assignació d'usos	142

Equipaments, construcció urgent	144.9
Equipaments, edificació	144
Equipaments, sistema, definició	141
Equipaments, usos i grups	143
Espai lliure interior d'illa	102.2.d, 104
Espais lliures, condicions ordenació i directrius	146, 147
Espais lliures, sistema	145
Estructura del territori	65
Execució del Pla	19
Execució del Pla , volum disconforme/ fora ord.	34
Execució del Pla en sòl urbà	23
Execució del Pla, sòl no urbanitzable	26
Execució del Pla, sòl urbanitzable delimitat	24
Execució simultània urbanització	54
Expropiació forçosa	30
<b>F</b>	
Façana anterior i posterior, baranes	100
Façana mínima	98
Façana, línia	97
Façanes a parcs i equipaments	100
Facultats dominicals, exercici en general	62
Ferrovitari, limitacions i afectacions	132, DA tretzena
Ferrovitari, sistema	132
Filtres d'aire	88
Fites, en sòl no urbanitzable	240
Foment a la sostenibilitat	DA tercera, 44.8
Fondària edificable	103
Fora ordenació	34
Fora ordenació	51
Fora ordenació, transitori	DT primera
Fora ordenació, usos	51, 79
Forma de l'edificació, edifici obert	117
<b>G</b>	
Garatges, previsió	276

Gestió i sistemes d'actuació	20
Gestió sostenible dels recursos hídrics	257
Gual	55.2
<b>H</b>	
Habitabilitat, seguretat en sòl urbà, general	156
Habitatges, sistema dotacional públic	28.1
Habitatges de protecció en SUD	217.3
Habitatge rural, construcció, ampliació	236
Hivernacles	237
Hotelera, zona, paràmetres	164
<b>I</b>	
Identificació, claus	10
Illa urbana, concepte	102
Illa, espai lliure	104, 102
Illes	83
Inedificabilitat per pendent, edificació aïllada	114
Incendis, protecció	263
Incompliment d'obligacions	14
Índex edificabilitat net, definició	70
Índex edificabilitat brut, definició	70
Industrial zona, paràmetres	164
Indústries contaminants	258
Indústries, abocaments	269
Indústries, condicions de funcionament	283
Informació urbanística	9
Inspecció d'obres	60
Instal·lacions conreu protegit	237
Instal·lacions d'interès públic	241
Instal·lacions, obres públiques, SNU	242
Interès agrícola, SNU, usos	246
Interès agrícola, sòl no urbanitzable	245
Interpretació del Pla	8
<b>J</b>	
Jardins municipals	145

Jerarquia de plans	12
<b>L</b>	
La Bóbila	214
La Cava	225
La Font Coberta	225
L'Alforja	216
L'ardiaca Nord	225
Les Comes	225
L'Hort del Cuchillo	225
Limitacions exercici facultats dominicals, SUD	219
Limitacions, exercici facultats dominicals, SNU	230
Límits de les zones, ajustos	13.4, 18
Línia de façana	97
Línies elèctriques, telefòniques	273
Lleres públiques, terrenys	149, 267
Llicència de parcel·lació	42
Llicència d'enderrocament	47
Llicència modificació d'us	46
Llicència moviment de terres	45
Llicència urbanística, necessitat	35
Llicències ambientals en general	78
Llicències d'obres menors	48
Llicències en diferents règims de sòl	54
Llicències nova planta, reforma o ampliació	44
Llicències volum disconforme	51
Llicències, deficiències esmenables o no	41
Llicències, inscripció	54
Llicències, sol·licitud	40
Llicències, suspensió terminis tramitació	39
Llicències, tramitació	39
<b>M</b>	
Marc legal del POUM	1
Marítimo-terrestre, sistema	152, 153
Marquesines	90

Mas Clariana	214
Mesures correctores, activitats	281
Mitjanera, paret	101
Modificació de categoria industrial	282
Modificació POUM	4
Modificacions d'us, llicència	46
Modificacions i revisions futures	5
Modificacions projecte d'obres	59
Moviment de terres, llicència	45
<b>N</b>	
Nivells d'emissió	258
Nucli de població, SNU	231
<b>O</b>	
Obertura de nous carrers	160
Obligatorietat del Pla	7
Obres d'urbanització complementaries	43
Obres en altres administracions	19.2
Obres menors	48
Obres nova planta, llicència	44
Obres reforma, llicència	44
Obres, conclusió	61
Obres, inspecció	60
Ocupació de via pública	50
Ocupació directe	31
Ocupació màxima, edifici aïllat	106
Ocupació màxima, en general	84
Ordenació agrícola i protecció ambiental	249
Ordenació de volums a la llicència	35.4
Ordenació, tipus en general	80
Ordres d'execució	159
<b>P</b>	
Polígons d'actuació en SUNC	212
Paràmetres de l'ordenació, en general	81
Paràmetres edificació aïllada	164

Paràmetres en volumetria específica	165
Paràmetres tècnics bàsics	70
Parcel·la, definició	83
Parcel·la, Ocupació	84
Parcel·la, patis de	91
Parcel·lació, llicència	42
Parcel·les, forma i configuració	83.4
Parcs no urbans	145
Parcs urbans	145
Paret mitjanera	101
Participació ciutadana	11
Patiets de ventilació	94
Patis de parcel·la	91
Patis de ventilació	93
Pendent coberta	100
Plànol límit de volada	89.3
Pla director urbanístic del sistema costaner	126 a 130
Plans derivats, jerarquia	13
Plans d'ordenació	64
Plans en curs	17
Plans parcials, cessions obligatòries	222
Planta baixa, definició	85
Planta pis, definició	87
Planta soterrani, definició	86
Plurifamiliar aïllada, paràmetres	164
Plurifamiliar aïllada, usos	194
Polígons d'actuació amb sistemes	29
Polígons d'actuació, definició	21
Polígons d'actuació, en sòl urbà no consolidat	214
Polígons d'actuació, suspensió llicències	23,2
Polígons, divisió, en SUD	221
Port, sistema	150, 151
Precisió de límits	13.4, 18
Projecte d'obres, modificacions	59

Projecte d'urbanització bàsic i complementari	43
Protecció aigües continentals i litorals	266
Protecció contra incendis	263
Protecció de l'ambient atmosfèric	258
Protecció del medi ambient	256
Protecció dels ecosistemes i el paisatge	271
Publicitat, en general	DA cinquena, 138, 239
<b>R</b>	
R, zones de reserva en SNU	250
R-1, zona	250
R-2, zona	250
Rambles	145
Rasants i alineacions, en llicència	35.3
Reculades, edificació general	105
Recursos Hídrics, gestió sostenible	257
Referències	1
Règims del sòl llicències	54
Regulació, situacions industrials	280
Reparcel·lació pendent, suspensió	23.2
Reparcel·lació, acta de replanteig	156
Repercussió, cost sistemes	19.6
Replanteig, sòl urbà	156
Reserva d'aparcaments	162
Reserva R	250
Reserves d'aparcament	224
Reserves d'aparcament	274
Reserves d'aparcament, sòl urbà	211
Residus de construcció	47, DA desena
Residus en llicència enderroc	47
Revisió POUM	3
Riera de Riudecanyes	216
Riera de Riudoms	225
Riscos mecànics	264
Ruïna, declaració	158

<b>S</b>	
Sectors amb sistemes	29
Sectors antics, sòls urbans consolidats	DA primera
Sectors en sòl urbà no consolidat	216
Sectors en sòl urbanitzable	225
Sectors i subsectors divisions en SUD	220
Sectors, definició	21
Sectors, sòl urbanitzable no delimitat	228
Separació entre edificacions, edifici obert	118
Separacions mínimes, edifici aïllat	110
Serveis tècnics en sòl no urbanitzable	243
Silenci positiu	36
Sistema d'expropiació	30
Sistema ferroviari	132
Sistema hidrogràfic	148, 149
Sistema hidrològic, marítim-terrestre	255
Sistema marítim terrestre	152, 153
Sistema portuari	150, 151
Sistema xarxa viària	136
Sistema, valoració	131
Sistemes d'actuació	20
Sistemes generals, ajustos límits	13.4
Sistemes inclosos en PA i sectors	29
Sistemes urbanístics	28
Sistemes urbanístics	28, 65
Sistemes, classificació detallada	131
Sistemes, execució del Pla	19
Sistemes, ocupació directe	31
Situació d'activitats	265
Situacions industrials, regulació	280
SNU- interès natural	247
Sòl no urbanitzable, Reserva R	250
Sòl no urbanitzable	229
Sòl no urbanitzable, activitats extractives	254

Sòl no urbanitzable, construccions i instal·lacions	235
Sòl no urbanitzable, disposicions generals	229
Sòl no urbanitzable, edificacions interès públic	241
Sòl no urbanitzable, finalitats	233
Sòl no urbanitzable, interès agrícola	245
Sòl no urbanitzable, limitacions dret propietat	230
Sòl no urbanitzable, nucli de població	231
Sòl no urbanitzable, tanques	238
Sòl no urbanitzable, tanques publicitàries	239
Sòl no urbanitzable, usos	244
Sòl no urbanitzable, vials límit	140
Sòl no urbanitzable, zones	234
Sòl no urbanitzable, especial interès natural	247
Sòl urbà consolidat, concepte genèric	208
Sòl urbà no consolidat, concepte	210, 21
Sòl urbà no consolidat, Polígon d'actuació	214
Sòl urbà no consolidat, sectors	216
Sòl urbà, certificat aprofitament	155
Sòl urbà, desenvolupament	154
Sòl urbà, documents urbanístics	156
Sòl urbà, en general	154
Sòl urbà, execució del Pla	23
Sòl urbanitzable delimitat	217
Sòl urbanitzable delimitat, limitacions dret propietat	219
Sòl urbanitzable delimitat, sectors	225
Sòl urbanitzable delimitat, sectors, concepte	218
Sòl urbanitzable no delimitat	226
Sòl urbanitzable no delimitat, sectors	228
Sòl urbanitzable, reserves d'aparcament	224
Sòl urbanitzable, usos provisionals	223
Sol·licituds llicències, requisits	40
Solar, concepte	16
Solar, definició	16.2, 83
Sòls no urbanitzables, abans urbanitzables	DA primera

Sòls urbans consolidats antics sectors	209
Sostenibilitat, foment	44.8, DA tercera
Sostre edificable, definició	70
Subsectors en SUD	220
Subsòl	121 a 125
Subzones Casc antic	163
Suburbana, zona	163, 83 a 105
Subzones	67
Subzones edificació aïllades	164
SUND-A	228
SUND-B	228
SUND-C	228
Suspensió de llicències, polígons	23.2
Suspensió llicències, àmbits	DT tercera
Suspensió terminis, tramitació llicència	39
<b>T</b>	
Tallers, ús industrial	73, 19
Tancaments parcel·la, edifici aïllat	113
Tanques	DA segona
Tanques en sòl no urbanitzable	238
Tanques publicitàries en general	DA segona
Tanques publicitàries en SNU	239
Tanques, en general	DA segona
Tempteig i retracte	33
Tècnics, nova designació	57
Tramitació llicències	39
<b>U</b>	
Unitats d'actuació a SUC	DA primera
Urbanització complementària	43
Urcavisa	214
Ús comercial	73.6
Ús comercial general	200
Ús d'aparcament	274
Us habitatge	73.1

Us hoteler	73.2
Us magatzems	73.7
Us predominant	76
Ús provisional, sòl urbanitzable	223
Us residència especial	73.3
Us residència mòbil	73.4
Usos ciutat-jardí unifamiliar	186
Usos col·lectius	74
Usos compatibles, definició	75
Usos condicionants, definició	75
Usos del sòl urbanitzable no delimitat	227
Usos en sòl no urbanitzable	244
Usos fora ordenació o disconformes	51
Usos globals	72
Usos i grups, equipaments	142, 143
Usos permesos	75
Usos plurifamiliar aïllada	194
Usos prohibits, definició	75
Usos provisionals, en general	77
Usos públics-privats	74
Usos temporals, definició	75
Usos volumetria específica	191
Usos zona de parc de bungalows	204
Usos zona comercial	202
Usos zona industrial	207
Usos, casc antic	169
Usos, eixample	177
Usos, sòl no urbanitzable, interès agrícola	246
<b>V</b>	
Valoració, sistemes	131
Ventilació, patiets	94
Ventilació, patis	93
Ventilació, patis de parcel·la	91
Ventilació, xemeneies	95

Via pública, ocupació	50
Vialitat local	139
Vialitat, conservació	161
Vials , xarxa rural	253
Vials límit sòl no urbanitzable	140
Vials, publicitat	138
Vials, règim	DA quarta, 137
Vies, règim	137
Vies pecuàries classificades	253
Vigència POUM	2
Vilagrassa	225
Vinculació del Pla	6
Volum disconforme	34, 51
Volum disconforme, transitori	208, DT primera
Volum disconforme, usos en general	51, 79
Volumetria específica en general	80
Volumetria específica, usos	191
Volumetria específica, zona	116 a 120, 165
Volums, ordenació llicència	35.4
Voravies, dins amplada de vial	99
<b>X</b>	
Xarxa viària, rural	253
Xarxa viària, sistema	136
Xemeneies de ventilació	95
<b>Z</b>	
Zona de casc antic	163
Zona comercial	164
Zona comercial, definició	200
Zona de parc de bungalows	203, 204
Zona de ciutat-jardí unifamiliar	164
Zona eixample	163 a 165, 83 a 105
Zona hotelera	164
Zona hotelera, definició	196
Zona industrial, paràmetres	164

Zona industrial, usos	207
Zona plurifamiliar aïllada	106 a 115, 164
Zona R-1 i R-2	250
Zona suburbana, paràmetres	163
Zona suburbana, usos	180
Zones ajustos	13.4, 66
Zones R, pèrdua de drets	251
Zones verdes, en general	145 a 147
Zones, concepte	66
Zonificació de sòl no urbanitzable	234



## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

---

Com a complement del que consta a la memòria de la documentació del present POUM de Cambrils, és oportú introduir una breu exposició de motius que faci més comprensible el document de normativa atès que, conjuntament amb la planimetria, és el document que serà més utilitzat en la gestió i aplicació del POUM, conjuntament amb les fitxes.

La present normativa recull, en part, les mateixes claus existents en el Pla general ara revisat i adaptat, sense perjudici de la creació de noves claus i subclaus que resultin necessàries per les diferents classificacions i zonificacions que es creen "ex novo", i dels ajustos dels paràmetres urbanístics que puguin donar-se en zones ja existents. Aquesta metodologia sembla la més adequada a fi que no hi hagi una total ruptura formal amb l'anterior planejament i, alhora, per tal de facilitar l'aplicació d'aquest document, tant per la pròpia administració, com pels professionals i ciutadans en general.

La normativa recull aquells aspectes de la llei urbanística aplicable – bàsica, estatal i autonòmica-, així com remissions genèriques a la normativa sectorial. Al respecte cal dir, que s'està plantejant doctrinalment si els Plans han de ser uns documents que recullin totes les disposicions urbanístiques i sectorials que afecten l'ordenació del territori, el medi ambient, etc.

Seria un despropòsit intentar recollir totes les disposicions sectorials aplicables en un sol document de normativa urbanística, no solament per la seva extensió, sinó també per la constant aprovació/modificació de la normativa sectorial que comportaria que, a l'aprovació del POUM, aquest ja resultés obsolet. Per això, tot i indicar alguna normativa sectorial, en cada cas s'haurà de donar compliment a les disposicions sectorials vigents que tinguin incidència –encara que aquesta normativa no les reculli expressament o només es remeti com a "normativa aplicable"-.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial del POUM, acordada pel Ple de l'Ajuntament el mes de desembre de 2004, va entrar en vigor la Llei 10/2004 de 24 de desembre, que va modificar la Llei 2/2002 de 14 de març. Tot i que la normativa –tal i com ja es deia a l'exposició de motius de la normativa- recollia qüestions compatibles de l'avantprojecte de la Llei 10/2004, el cert és que el text finalment aprovat va incorporar qüestions de transcendència que comportaren adaptar alguns aspectes de la present normativa a aquesta nova llei i sotmetre tota la documentació a una segona aprovació inicial. Tanmateix, el 26 de juliol de 2005 es va aprovar el Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i que refon en un text únic la Llei 2/2002 i les modificacions introduïdes a aquesta per la Llei 10/2004.

També cal dir, que la documentació del POUM incorpora qüestions plantejades durant les sessions i treballs de la participació ciutadana, participació que es veu ampliada per la primera informació pública que va comportar la primera aprovació inicial, i per la segona informació pública que ha comportat la segona aprovació inicial.

L'exposició de motius de la normativa proposada a la primera aprovació inicial posava de manifest a aquest respecte: *"Nogensmenys, també és cert que la normativa urbanística aplicable en el moment de redacció del POUM de Cambrils, està en tràmit de modificació –Modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme i del Reglament parcial-. Es troben en tràmit, també Plans amb incidència –Pla director urbanístic del sistema costaner, revisió del PTSEC, Llei d'habitatge, etc-. Per tant i en la mesura del possible, aquesta normativa recull aquelles modificacions en tràmit que, encara sense ser vigents, no són incompatibles amb el present planejament, per la pròpia naturalesa reglamentària del mateix"*.

Pel que fa precisament al sòl no urbanitzable, aquest es regula en base a la legislació autonòmica però també en base a la legislació estatal –Llei 6/1998- segons la interpretació donada pel Tribunal Constitucional a aquesta llei, i les posteriors reformes que l'han desenvolupat o modificat.

I en el mateix ordre, també es fa referència genèrica a les ordenances municipals. Aquesta referència i, en el seu cas, incorporació al Pla, no implica que la modificació de l'ordenança s'hagi de tramitar com a modificació del POUM. Aquest s'ha d'entendre sempre adaptat automàticament a les ordenances que es vagin aprovant i/o modificant, sense haver de procedir a la modificació d'aquesta normativa.

Cal fer una especial menció a les disposicions addicionals d'aquesta normativa, en tant que regulen aspectes que, per la seva particularitat, constitueixen aspectes puntuals del Pla i que, amb equivalència a ordenances, s'entén més encertat no incloure-les dins la normativa. Per tant poden ser modificades pel tràmit administratiu de modificació i/o aprovació d'ordenances municipals, encara que tindran incidència en l'aplicació del Pla.

Per altra part, la normativa recull, un resum de paràmetres bàsics de les zones i subzones en sòl urbà així com també una relació dels sectors, de forma indicativa i d'ajuda per a la utilització d'aquest document. Però el contingut resumit d'aquestes relacions s'ha de completar amb el que disposa en cada cas l'articulat i les fitxes.

En alguns casos, l'extensió de l'articulat es deu a la incorporació del text normatiu de la llei, a fi de facilitar l'aplicació del Pla i no haver de treballar amb dos documents alhora. Tot i això, es recomana seguir les remissions als articles del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 287/2003 de Reglament parcial de la Llei d'urbanisme –vigent en tot allò que no contadigui l'esmentat Text refós, mentre no s'aprovi un nou reglament- contingudes en aquest document, atenent a les seves possibles modificacions.

En relació a l'estructura de la normativa s'ha intentat, en la mesura del possible, seguir la mateixa existent fins a la data. Tot i això, no ha estat una tasca fàcil, atès que en els anys de vigència del Pla que ara s'adapta i es revisa s'han anat incorporant multitud de modificacions, sense l'existència d'un Text Refós.

La normativa introdueix els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i foment de l'habitatge assequible, donant compliment a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005 –i als articles 43 a 47 de la Constitució- que, en alguns casos són d'aplicació obligatòria, i en d'altres casos són recomanacions.

En tot cas, aquelles disposicions que la llei determina com d'aplicació directa s'han d'entendre incorporades a aquesta normativa, tals com l'article 138.1 del TR LS 1992 i els articles 3, 9 i 51 del Decret Legislatiu 1/2005, si bé amb les interpretacions jurisprudencials que corresponguin.

Pel que fa als sistemes d'actuació, s'estableix un principi general consistent en la preferència del sistema de reparcel·lació modalitat bàsica però, a la vegada, s'aposta per una certa flexibilitat que permeti substituir la modalitat sense haver de procedir a la modificació de la normativa del POUM.

El règim de situacions de volum i ús disconforme i/o fora d'ordenació es regula en base al contingut del Decret Legislatiu 1/2005, dins l'articulat, però també en especial a la Disposició Transitòria primera. Cal indicar que es fa referència expressa a una situació especial, en què s'estableix com a volumetria específica els paràmetres avui existents en alguns casos quan -per raons de sinistre, rehabilitació, reconstrucció o nova construcció- la situació no hagi estat generada voluntàriament, en quin cas s'admetrà la mateixa densitat d'habitatges existents en el moment del sinistre, a més d'altres paràmetres, sempre que concorrin determinats requisits. Aquesta situació especial s'estima convenient, perquè front a l'interès públic que pot existir en obtenir sòls afectats per cessions, la intensitat de l'interès públic en reduir densitats i altres paràmetres en edificis ja consolidats es inferior, i a llarg termini.

Es preveu la possibilitat de subdivisió dels polígons d'actuació i la creació de subsectors, fet que haurà de facilitar en determinats casos, la gestió urbanística i l'execució de les previsions d'aquest POUM.

Atès que els àmbits fixats en aquest Pla poden implicar disfuncions de la realitat física –fet que ha estat sovint motiu de paralització de la gestió-, s'ha introduït el mecanisme de flexibilitzar els àmbits en un 5% del que preveu el POUM, i els sistemes generals en un 8%, sense necessitat de modificar el Pla. Aquesta flexibilització permetrà agilitar la tramitació del planejament derivat i, alhora la seva gestió –ajustar límits a propietats reals, lindars naturals, etc.-.

La modificació de la Llei 2/2002 realitzada per la Llei 10/2004, i el posterior Text refós aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, no han de suposar una total modificació de la normativa aprovada inicialment el mes de desembre del 2004 doncs, com hem apuntat algunes previsions de l'avantprojecte de la Llei 10/2004 ja van ser incorporades –*per ser possible recollir-les*- com per exemple la previsió de la possibilitat d'optar per la tramitació de projectes d'urbanització amb posterioritat als plans derivats. Tot i que es preveu, en especial, per al sòl urbanitzable delimitat també s'ha d'entendre aplicable al sòl urbà quan sigui necessària la seva urbanització o reurbanització en sòls inclosos en polígons d'actuació o en sectors a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana.

Quan la definició de la volumetria no estigui fixada en aquest POUM o es permetin alternatives, restarà fixada en el projecte de reparcel·lació o, en el seu cas, en el projecte que s'inclourà dins el projecte de sol·licitud d'obres. El mateix cal indicar respecte d'alineacions i rasants, procedint a l'atorgament de les actes previstes a la normativa aplicable vigent.

S'estableixen alguns sectors com a discontinus, sempre dins el règim jurídic del sòl en que s'integra la discontinuïtat. En sòl urbanitzable, s'inclouen aquells terrenys que s'entenen necessaris i adequats per garantir el creixement poblacional i econòmic –sense perjudici d'afectacions de normes superiors o plans superiors-. I dins d'aquesta categoria s'estableix aquell sòl urbanitzable que es considera oportú que resti en règim de no delimitat; en no estimar que hi concorrin circumstàncies de necessitat immediata per la seva delimitació.

Finalment, pel que fa al sòl no urbanitzable el present POUM estableix zones d'especial protecció, fonamentalment pel que fa als sectors agrícoles. El POUM estableix, també, reserves de sòl per altres actuacions, però dins el règim de sòl no urbanitzable, en determinar-lo com inadequat per la seva transformació, llevat del usos que el Pla determina.

Les fitxes dels polígons i sectors, que consten en document adjunt, tenen caràcter normatiu, i el fet de constar en un document separat, es deu a la intenció de facilitar la seva lectura, alhora amb aquest document. Tant la normativa com les fitxes incorporen qüestions que han estat apuntades en diferents moments de participació ciutadana i, en especial, durant la informació pública de la primera aprovació inicial –*que constitueix un tràmit de major participació ciutadana*-. Es recullen també les prescripcions i observacions realitzades pels diferents Organismes en els informes que han estat tramesos.

## TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

---

### CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

---

#### Article 1. Funció i àmbit d'aplicació territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils, marc legal i abreviatures i referències

1. D'acord amb l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'objecte de la normativa d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils és, juntament amb la documentació que l'integra, l'ordenació urbanística integral del municipi de Cambrils mitjançant la seva classificació en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. Les determinacions fonamentals d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, venen constituïdes, d'acord amb l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i de manera enunciativa i no limitativa, per:
  - a) La classificació del territori en les classes de sòl urbà, consolidat i no consolidat, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable d'especial protecció o no apte per llur transformació -incompatible/ inadequat segons els casos-, així com en àmbits, sectors, zones o superfícies que en cada cas resultin necessaris.
  - b) L'establiment de les determinacions que corresponen a cada classe de sòl per tal d'aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.
  - c) El desenvolupament per a cada classe de sòl, de l'estructura general i del model del territori, que s'adequa al desenvolupament urbanístic sostenible, local i territorial, així com al foment de l'habitatge assequible, amb l'objectiu d'assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental, de preservació enfront de riscos naturals i tecnològics i de foment de l'habitatge assequible i cohesió social, d'acord amb el que estableixen els articles 3 i 9 del Decret Legislatiu 1/2005 i disposicions sectorials aplicables.
  - d) La determinació d'indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà, que justifiquen l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats a l'imperatiu d'utilització racional del territori.
  - e) La incorporació de previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
  - f) La definició del sistema general d'espais lliures públics.
  - g) En sòl urbà, s'estableix la qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals; s'assignen usos detallats per a cada zona; es regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions; es determinen els valors arquitectònics, paisatgístics i mediambientals han d'ésser protegits; i es regula l'ús del subsòl.
  - h) Es delimiten polígons d'actuació en sòl urbà, tot detallant l'ordenació urbanística del sòl, fixant els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació, i s'assenyalen les alineacions i les rasants bàsiques. Pel que fa a l'ordenació de volums, la seva concreció bé s'estableix en cada cas, o bé es determina que es fixarà en el projecte de reparcel·lació o dins el projecte en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació a partir, en tot cas, dels paràmetres fixats en aquest Pla.
  - i) Es precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, se n'avalua el cost i, en el seu cas, s'estableix la divisió per l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, més uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció que en facin els projectes d'urbanització –si s'escau la seva tramitació-, o els projectes d'obres complementaris.
  - j) En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten sectors subjectes a un pla de millora urbana, es fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats i els usos principals i compatibles, i els sòls discontinus que s'integren en el sector.
  - k) En sòl urbà consolidat, s'estableix quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solar.
  - l) En sòl urbanitzable delimitat, es concreta la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima –que no ultrapassa en cap cas els cent habitatges per hectàrea- i els usos principals i compatibles.
  - ll) En sòl urbanitzable no delimitat, s'estableixen les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

m) En sòl no urbanitzable, s'estableixen les qualificacions possibles en coherència amb el grau de conservació i protecció pretesos, els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles, els llindars a què es refereixen els articles 47 i 49.1 del Decret Legislatiu 1/2005, i els demés paràmetres fixats per aquesta, tot establint-hi actuacions puntuals.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal i disposicions generals d'aplicació. Les presents Normes Urbanístiques formen part integral del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils conjuntament amb els restants documents exigits per la legislació urbanística, en especial pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol –en endavant LU, o LUC–, la Llei estatal 6/1998 sobre règim del sòl, i les determinacions contingudes en altra normativa i disposicions sectorials. La present revisió i adaptació es redacta d'acord amb les prescripcions de la Llei estatal del sòl 6/1998, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Reglament parcial aprovat per Decret 287/2003 de 4 de novembre, així com d'acord amb aquelles disposicions que resultin vigents en virtut de la Taula de vigències aprovada per Decret 166/2002 d'11 de juny; Llei 17/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials; Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental i el seu reglament; articles vigents –per disposar-ho la Llei 6/1998- del Reial Decret Legislatiu 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1/92).

4. Així mateix seran aplicables totes les disposicions vigents i, en especial, les de caràcter sectorial, tant pel que fa a equipaments comercials –Decret 346/2001-, com pel que fa a les disposicions de prevenció d'incendis –Decret 64/1995-, i altres com disposicions sobre ports, carreteres, etc. En tot cas sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria i, per tant, les actuacions de l'Ajuntament de Cambrils, s'entenen sense perjudici de les competències d'altres administracions concurrents en la matèria.

5. Abreviatures i referències. A més de les claus d'identificació que figuren en els diversos documents d'aquest Pla, també s'utilitzen de manera més freqüent, les següents abreviatures i referències, que poden figurar en majúscules o minúscules:

**Planejament:**

POUM	Pla d'ordenació urbanística municipal
PDU	Pla director urbanístic
PEU	Plans especials urbanístics
PMU	Plans de millora urbana
PP	Plans parcials urbanístics
PPD	Plans parcials urbanístics de delimitació

**Classificació del sòl:**

SU	Sòl urbà (Su)
SUC	Sòl urbà consolidat (Suc)
SUNC	Sòl urbà no consolidat. (Sunc)
SUD	Sòl urbanitzable delimitat (Sud)
SUND	Sòl urbanitzable no delimitat (Sund)
SNU	Sòl no urbanitzable (Snu)

**Conceptes Urbanístics bàsics:**

ZV	Espais lliures / Zones verdes
AU	Aprofitament urbanístic
PA	Polígons d'actuació
PD	Plans derivats
DUS	Desenvolupament urbanístic sostenible

**Referències a legislació i disposicions varies:**

NNUU	Normes Urbanístiques del present POUM
LU ó LUC	Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Text refós de la Llei d'urbanisme
RLU	Reglament de la Llei 2/2002 (Decret 287/2003 de 4 de novembre)
LSV	Llei del sòl i valoracions (6/1998)
TR-92	Disposicions vigents del Text refós de la Llei del sòl de 1992

**Article 2. Vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal**

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, en el seu cas, en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, si fos preceptiu, amb els requisits de publicació establerts a la legislació vigent.

La seva vigència serà indefinida en tant no es revisi, sense perjudici de les modificacions que es puguin tramitar, per les adaptacions a la realitat social que resultin necessari realitzar.

**Article 3. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges, tant de renda lliure com les sotmeses sota algun règim de protecció o de preu concertat, o per a establir activitats econòmiques.

2. En especial, i a més del supòsit establert a l'apartat 1, justificarà la revisió del Pla, previ l'estudi corresponent, alguna de les circumstàncies següents:
  - a) Quan s'hagin complert 8 anys de vigència.
  - b) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, recursos, usos o intensitat d'ocupació que impliquen una reconsideració de l'estructura territorial i model del territori o de la classificació del sòl.
  - c) Les majors exigències d'equipaments comunitaris, derivats de la pròpia evolució socio-econòmica de la població de disposicions de rang superior.
  - d) L'aprovació definitiva d'un Pla director urbanístic, l'àmbit del qual abasti totalment o parcialment –però amb molt grau d'incidència- el municipi de Cambrils, segons es preveu en l'article 56 de la LUC.
  - e) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte factors bàsics del planejament que aconsellessin la revisió i modificació del model territorial.
  - f) La necessitat de revisió com a conseqüència de l'actualització de la memòria social, que s'haurà de realitzar als sis anys des de la vigència del present POUM, d'acord amb allò que estableix l'article 59.4 de la LU.

#### **Article 4. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. L'alteració de qualsevol dels elements del Pla d'ordenació urbanística municipal no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla, i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants, i en el que no estigui previst serà d'aplicació el que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques, i a l'article 94 de la LU.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 amb concordança al que estableix l'article 94 de la LU.
4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
5. La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada, segons el que determina l'article 95.1 de la LU, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajusts dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

6. Les propostes de modificació a què es refereix l'apartat anterior, han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.
7. La modificació del Pla haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i comprendrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació, en les previsions del present Pla.

#### **Article 5. Tràmits previs a l'inici de revisions i modificacions futures**

Tant pel que fa a la revisió del POUM com a les modificacions puntuals, l'administració podrà acordar encarregar els estudis previs i, a tal efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències i instruments urbanístics, prevista a l'article 70 de la LU, en compliment de les determinacions establertes en l'esmentat article i a l'article 6 del RLU.

#### **Article 6. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla**

Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vincularan l'administració, organismes públics o privats i als particulars, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a aquestes Normes Urbanístiques, d'acord amb allò previst a la legislació vigent. Tot això sense limitació a les competències de les altres administracions amb competències concurrents o institucionals, si bé amb la limitació de la no vulneració de l'autonomia municipal recollida a l'article 140 de la Constitució.

Els convenis urbanístics de planejament, gestió i/o execució que se signin en desenvolupament del present Pla, s'integraran en la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin, i hauran d'especificar si tenen o no naturalesa normativa, sense perjudici de la seva publicació independent quan no s'integrin en la documentació abans referida.

#### **Article 7. Obligatorietat de compliment del POUM**

1. Tant l'administració com els particulars vénen obligats a complir les determinacions i/o disposicions del POUM i, especialment, d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades.
2. En tot cas, el desenvolupament del Pla s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i usos que excepcionalment es puguin autoritzar, no contemplats en el present Pla, seguiran la tramitació legalment establerta, i en cap cas podran constituir dispensa singular.

3. No es poden considerar adquirides per silenci administratiu, en cap cas, facultats urbanístiques que contravinguin les determinacions del present POUM, de conformitat amb el que disposa l'article 5.2 de la LU.
4. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic, i complint els deures fixats per aquests.
5. Els apartats anteriors, són d'obligat compliment llevat del que disposin les lleis sectorials i les competències d'altres administracions, referents a innecessarietat de sol·licitar llicència, o del que disposin els Plans de jerarquia superior a aquest POUM o d'altra normativa futura de rang superior.

#### **Article 8. Interpretació dels documents del Pla**

1. La interpretació dels documents del Pla correspon a l'Ajuntament de Cambrils, dins de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de la jurisdicció dels Tribunals, i essent d'aplicació les regles determinades a l'article 10 de la LU.
2. És d'aplicació l'article 3.1 del Codi Civil pel que fa a la interpretació, si bé sempre serà prevalent aquella interpretació que respecti el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit a l'article 3 de la LU i demés regles d'interpretació establertes a la LU.
3. La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència dels mateixos entre sí com integrants del Pla, en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats en la Memòria i a la realitat social i l'àmbit d'aplicació.
4. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:
  - a) En matèria de classificació del sòl, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl.
  - b) En matèria de qualificació del sòl i zonificació, així com en la precisió de límits, les determinacions dels plànols de règim normatiu del sòl urbà.
5. Les Normes Urbanístiques prevalen sobre els restants documents del Pla i s'interpretaran d'acord al seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal expressats en la Memòria. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix sector o àmbit i comportin diferents graus de preservació, s'haurà de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

6. No obstant el que disposa l'apartat anterior, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions. En tot cas, la motivació de la correcció crearà precedent, que haurà de ser tingut en compte en successives interpretacions o puntualitzacions.

#### **Article 9. Informació urbanística**

1. Els particulars, poden demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta a l'Ajuntament, que ha de notificar els certificats pertinents en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.
2. Si la finca objecte de consulta és edificable, el certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 1 té una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.
3. En el cas anterior els efectes del certificat són els establerts a l'article 99 de la LU.
4. Així mateix, es podrà sol·licitar informació del planejament general i derivat, i respecte a publicitat del planejament s'estarà a allò que disposa l'article 98 de la LU.
5. La sol·licitud d'informació urbanística i/o certificat d'aprofitament urbanístic es formularà segons model administratiu –cas d'existir–, i en altre cas s'haurà de fer mitjançant instància dirigida a l'Alcalde, fent constar les dades personals del sol·licitant, les de representació que haurà d'acreditar, segons estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú; telèfon, l'adreça i emplaçament de la finca concreta, superfície de la finca en m<sup>2</sup>, plànol d'emplaçament a escala en què es pugui identificar l'entorn de la finca, els seus llinars i construccions existents. El peticionari podrà aportar altres dades d'identificació, tals com cadastre i descripció de circumstàncies físiques –existència de torrents, etc.– que facilitin l'elaboració del certificat o de la informació concreta sol·licitada.

6. Els certificats d'aprofitament urbanístic en cap cas podran ser invocats quan la finca estigui afectada per normativa sectorial, prevalent aquesta sobre el contingut del certificat.
7. Les informacions urbanístiques obtingudes verbalment, no podran ser invocades per l'atorgament de llicències o tramitacions d'instruments urbanístics.
8. La documentació que es faciliti als particulars, fins i tot dels expedients d'obres, només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, essent responsabilitat del peticionari l'ús que en faci de les dades a les que tingui accés. En especial es cuidarà del compliment de la llei de protecció de dades i la de propietat intel·lectual.

#### Article 10. Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, polígon, sector, zona i àmbit, se n'assenyala la clau d'identificació que li correspon als plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols, que permet la traducció en aquest document normatiu. Les claus d'identificació genèrica són les següents:

##### Sistemes

Sf	Sistema ferroviari
Sv	Sistema de xarxa viària i aparcament
Ec	Sistema d'equipaments. Equipament comunitari
Eb	Sistema d'equipaments. Equipament esportiu
Pu	Sistema d'espais lliures
Sh	Sistema hidrològic
Sp	Sistema portuari
Sm	Sistema marítimo-terrestre
St	Sistema de serveis tècnics
Ps	Protecció de sistemes

##### Zones en sòl urbà

1	Zona de Casc antic Subzona 1a. Casc antic Subzona 1b. Protecció especial de la Vila Subzona 1c. Protecció especial del barri de la Platja Subzona 1d. Protecció especial del Port Subzona 1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors Subzona 1f
2	Zona d'Eixample Subzona 2 Subzona 2a Subzona 2b

3	Zona Suburbana Subzona 3 Subzona 3a
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
5	Zona de Volumetria específica Subzona 5a Subzona 5a.1 Subzona 5a.2 Subzona 5b Subzona 5b.1 Subzona 5b.2 Subzona 5c Subzona 5c.1 Subzona 5c.2 Subzona 5c.3 Subzona 5c.4 Subzona 5c.5 Subzona 5c.6 Subzona 5c.7 Subzona 5d Subzona 5e Subzona 5f Subzona 5g Subzona 5h.1

	Subzona 5h.2 Subzona 5i Subzona 5n Subzona 5-RP
--	--

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
----	---

*Altres Sectors i zones en sòl urbà no consolidat*

PA3.1	Zones en Polígon d'actuació 3.1. La Bòbila
PMU1	Zones en Pla de millora urbana 1. L'Alforja
PMU2	Zones en Pla de millora urbana 2. Riera de Riudecanyes
PMU3	Zones en Pla de millora urbana 3. Càmping Joan
PMU4	Zones en Pla de millora urbana 6. Càmping La Llosa

**Sectors i zones en sòl urbanitzable delimitat**

S1	Zones en Sector 1. Les Comes
S2	Zones en Sector 2. La Cava
S3.2	Zones en Sector 3, Subsector 2. L'Hort del Cuchillo
S4	Zones en Sector 4. Els Antígons
S5	Zones en Sector 5. Belianes Sud
S6	Zones en Sector 6. Belianes Nord
S7	Zones en Sector 7. L'Ardiaca Nord
S11	Zones en Sector 11. La Font Coberta
S12	Zones en Sector 12. Camí del Corralet Sud
S16	Zones en Sector 16. El Mas Mateu
S18	Zones en Sector 18. El Mas d'en Buil
S19	Zones en Sector 19. Camí del Corralet Nord
S20	Zones en Sector 20. Riera de Riudoms
S24	Zones en Sector 24. Vilagrassa
S26	Zones en Sector 26. El Cavet

**Àmbits en sòl urbanitzable no delimitat**

Sund-A	Sòl urbanitzable no delimitat A
Sund-B	Sòl urbanitzable no delimitat B
Sund-C	Sòl urbanitzable no delimitat C

**Àmbits i Zones en sòl no urbanitzable**

Snu-IA	Sòl no urbanitzable d'interès agrícola
Snu-IAC3	Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola
Snu-IN	Sòl no urbanitzable d'interès natural
Snu-R	Reserves en sòl no urbanitzable
	Snu-R1
	Snu-R2

**Protecció del patrimoni**

11	Edificis d'interès artístic i històric amb categoria BCIN. Nivell de protecció 1
11a	Amb registre específic
11b	Béns protegits pel Decret de 22 d'abril de 1949 sense registre específic
11c	Creus de Terme

12	Edificis d'interès artístic i històric
12a	Edificis d'interès artístic i històric amb categoria BCIL. Nivell de protecció 2
12b	Conjunts protegits urbanísticament. Nivell de protecció 3
12c	Béns immobles protegits urbanísticament. Nivell de protecció 3

13	Zones de protecció arqueològica
----	---------------------------------

14	Arbrat exemplar
----	-----------------

## **CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA**

---

### **Article 11. Competències i participació ciutadana**

1. Correspon a l'Ajuntament de Cambrils el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents segons la classificació del sòl i els objectius pretesos, sense perjudici de la iniciativa privada, i segons els sistemes i/o subsistemes d'actuació que per cada sector es fixen o estableix el planejament derivat.
2. Per a la formulació i elaboració dels plans operatius que desenvolupen el POUM, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i dels titulars de drets dominicals, i facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius.
3. Correspondrà a la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures i equipaments de la seva competència programats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb els informes i participació de l'Ajuntament de Cambrils.
4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel Pla d'ordenació urbanística municipal en sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, en el seu cas, substitueixi subsidiàriament a la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per la seva execució, o per ser d'interès municipal portar a terme l'actuació.
5. Les actuacions públiques i privades previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvoluparan en els terminis establerts en cada fitxa o fixats a la normativa, d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins dels límits temporals prefixats i per raons d'oportunitat i conveniència, aconselli la política urbanística del municipi.
6. Per tal de facilitar la col·laboració ciutadana, així com la gestió i tramitació del planejament, es podran subscriure convenis de preparació de planejament, gestió i execució del mateix, en el marc de la legislació urbanística, i de conformitat amb l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, dins el marc de les competències municipals, i amb els requisits establerts a l'article 8.3 de la LU.
7. Per tal de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, com administració actuant, l'Ajuntament de Cambrils ostenta les facultats pertinents i necessàries establertes per llei: per a formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió; per a regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge; i per a aplicar les mesures disciplinàries i de restauració de la realitat física alterada i de l'ordenament jurídic vulnerat.

8. Les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Cambrils inclouen, a més de les expressament atribuïdes per la llei, les facultats complementàries i congruents per a poder exercir-les d'acord amb la llei i per a satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

### **Article 12. Classificació i subordinació jeràrquica dels plans de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)**

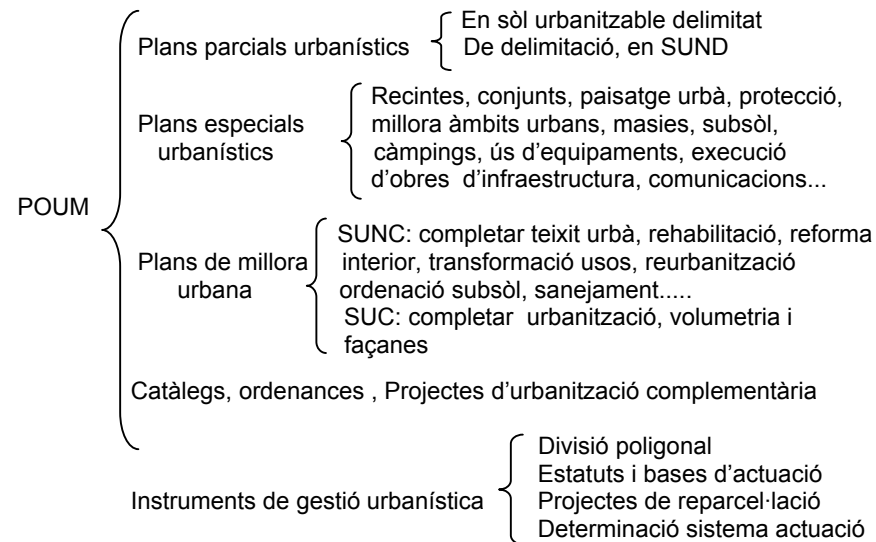
1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament derivat i de gestió, en relació a les determinacions d'aquest POUM i allò regulat per la llei urbanística aplicable.
2. Els plans derivats han d'ésser coherents amb les determinacions d'aquest POUM, sense perjudici de respectar els Plans supramunicipals.
3. Els plans que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM respectaran íntegrament les seves determinacions i previsions, segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable.
4. Queden recollides en el present POUM algunes determinacions que, per no ser incompatibles amb el nou règim fixat pel Pla, provenen d'antics instruments urbanístics que han estat executats pràcticament en la seva totalitat o que estan incursos en execució. No obstant, els serà d'aplicació, a més de les determinacions d'aquest Pla, allò que estableixi la legislació urbanística vigent i, en el seu cas la sectorial, com –a títol d'exemple- la Llei 20/1991 de 25 de novembre de supressió de barreres arquitectòniques i la normativa que la desenvolupi.
5. El desenvolupament de l'ordenació urbanística tant del sòl urbà consolidat com no consolidat i els polígons d'actuació en sòl urbà, es realitzarà directament a través del propi POUM, sense perjudici de la tramitació, aprovació i execució –si s'escau- de Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, catàlegs i ordenances municipals, i dels projectes d'edificació i, en el seu cas, projectes d'urbanització –si s'escau- o projectes d'obres complementaris, així com dels instruments d'equidistribució. La tramitació i contingut d'aquests instruments serà aquella que determini la vigent legislació urbanística i el present Pla.
  - a) En concret els Plans de millora urbana tindran per objecte:
    - 1) En sòl urbà no consolidat: completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de sectors determinats, i altres de similars.

- 2) En el sòl urbà consolidat: completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats en l'article 30.b de la LU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
- b) Els Plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà, poden determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent o els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents, o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
- c) Els Plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:
- 1) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.
  - 2) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39 de la LU.
- d) Els Plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal requeriran la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- e) Els Plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà –per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida- han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.
- En tot cas, els Plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. S'aplicarà als Plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 de la LU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl. Així mateix els Plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho concretés aquest POUM.
6. Per al desenvolupament dels sectors del sòl urbanitzable delimitat i els seus polígons es tramitaran els corresponents Plans parcials urbanístics, de conformitat amb el que disposen els articles 65 i 66 de la LU.

7. Per desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat, serà necessari la tramitació i aprovació de Plans parcials urbanístics de delimitació i en el seus casos la tramitació d'avanç de planejament.
8. Tot això sense perjudici de la redacció de Plans especials urbanístics, d'acord amb el que estableix l'article 67 de la LU, quan en sigui procedent o justificat.
9. En sòl no urbanitzable, el desenvolupament del present POUM es realitzarà segons les actuacions previstes en el mateix pel que fa a sistemes o a altres usos d'interès general. En tot cas, s'aplicarà allò que disposen els articles 47 a 51 de la LU, i sense perjudici del que determinin les disposicions sectorials, i planejament superior al present pla.

### Article 13. Instruments urbanístics derivats de planejament i execució

1. Per a la consecució dels objectius indicats en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, i per al seu desenvolupament -i en el seu cas per completar les seves determinacions-, es podran redactar els instruments urbanístics previstos a la legislació urbanística, tal com Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Projectes d'obres d'urbanització complementària, Projectes d'urbanització –si s'escau- i Projectes de delimitació i divisió dels sectors o dels polígons d'actuació (article 65 i ss. de la LU).



2. Els fins d'aquests instruments seran els establerts a la legislació urbanística vigent i, per tant, no es podrà tramitar un instrument quan en correspongui la tramitació d'un altre, segons l'esmentada legislació.
3. El contingut dels instruments urbanístics serà aquell que, en cada cas, assenyali la legislació urbanística vigent, si bé els Plans parcials urbanístics contindran una anàlisi pormenoritzada de les alineacions, rasants i volumetria i obres d'urbanització, sense perjudici en aquesta última previsió, del contingut genèric d'urbanització bàsica quan el Pla es desenvolupi posteriorment mitjançant un projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 69.bis de la LU. A fi de facilitar la gestió, es procurarà que els instruments que es redactin i tramitin siguin prou complets per no necessitar de posteriors instruments de planejament per al seu desenvolupament.
4. Es respectarà el principi de jerarquia normativa i, per tant, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat dels ajusts que per límits de propietat o de zonificació o execució siguin necessaris, i que en cap cas podran ultrapassar el 5% de les àrees delimitades al present Pla d'ordenació urbanística municipal, amb excepció dels sistemes generals, en què s'estableix un marge del 8%.
5. La tramitació i les competències per aquells són les que s'estableix en la legislació urbanística vigent.
6. Les obres d'urbanització que no tenen el caràcter de bàsiques i que no estan incloses en un instrument de planejament derivat, s'inclouran en un projecte d'urbanització complementària –o si s'escau en un projecte d'urbanització si són bàsiques- d'acord amb el que disposen els articles 69.bis i 87.6 de la LUC.
7. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la legislació urbanística vigent, han de contenir documentació específica referida a:
  - a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
  - b) La viabilitat econòmica de la promoció.
  - c) Els compromisos que s'adquireixen.
  - d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.
  - e) La memòria social.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització, i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

Aquests plans urbanístics es tramiten d'acord amb el que estableix, amb caràcter general, la legislació urbanística vigent per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública als propietaris dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.
  - b) S'ha de notificar individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.
  - c) L'acte d'aprovació d'aquests plans urbanístics d'iniciativa privada pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
8. Els promotors dels diferents instruments urbanístics derivats de planejament i execució, un cop aquests hagin rebut l'aprovació definitiva, hauran de lliurar a l'Ajuntament de Cambrils còpia digital de la documentació refosa aprovada, compatible amb les bases cartogràfiques i del planejament vigent i referenciades correctament al sistema de coordenades UTM.

#### **Article 14. Efectes de l'incompliment de les obligacions dels promotors privats en l'execució i desenvolupament del pla**

L'incompliment dels terminis, obligacions i compromisos establerts pel promotor per a l'execució de la urbanització amb subjecció al Pla aprovat, convenis, i demés compromisos i obligacions urbanístiques, facultarà a l'Ajuntament, segons l'entitat i transcendència de l'incompliment, per a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents:

- a) Imposició de sancions pecuniàries.
- b) Realització de les garanties.
- c) Suspensió dels efectes del Pla.
- d) Subrogació de l'Ajuntament en la seva execució, amb la indemnització de la quantia estricta del valor del sòl, segons la seva qualificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.
- e) Expropiació dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla incomplet, segons allò que determina l'article 104 de la LUC.
- f) Declaració de pèrdua dels drets a la tramitació dels instruments o projectes quan s'incompleixin els terminis que el planejament urbanístic estableix per iniciar o per acabar l'edificació dels habitatges de protecció pública, d'acord amb el que estableix l'article 104.1.e) tercer de la LU.

## **Article 15. Catàleg**

1. En el termini de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'elaborarà un Catàleg Detallat definitiu dels edificis d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, típic o tradicional, així com el de masies i cases rurals, servint de base el catàleg que s'inclou en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i que serà objecte d'inscripció provisional en el Registre administratiu corresponent amb els efectes administratius procedents. Fins a l'aprovació d'aquest Catàleg Detallat, serà d'aplicació el contingut del catàleg incorporat en aquest POUM, que té efectes provisionals.
2. Amb la mateixa finalitat i en els terminis que assenyali l'Ajuntament, s'elaborarà un Catàleg d'espais naturals d'interès i singularitats paisatgístiques, pel cas que no estiguessin ja inclosos en algun Pla de protecció.
3. La inclusió d'un edifici al catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació, i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. Aquestes autoritzacions requeriran els informes i resolucions de les administracions amb competències concurrents o plenes sobre la matèria.
4. Mentre es redacten els documents esmentats als paràgrafs precedents, el règim de l'apartat 3 s'aplicarà als edificis inclosos a la relació d'edificis que figura al catàleg adjunt a aquesta normativa.

## **Article 16. Atorgament de llicències i concepte de solar**

1. L'atorgament de llicències d'obres en sòl urbà només podrà realitzar-se si el sòl reuneix la condició de solar –llevat de situacions provisionals i altres que contempli la normativa i legislació aplicable–.
2. A aquests efectes s'entén per solar, als efectes d'aquest Pla, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
  - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 de la LU i donin front amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com no urbanitzable, que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.

- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un Pla de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.
- d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

## **Article 17. Planejament en curs d'execució i/o anterior**

Serà d'aplicació la disposició transitòria quarta.

## **Article 18. Precisió de límits**

1. Els límits de les zones, sectors, polígons d'actuació o sistemes podran precisar-se en els corresponents Plans derivats i instruments de gestió, d'acord amb el que disposa l'article 13.4 d'aquesta normativa –aplicable també als polígons en sòl urbà– i amb els següents criteris:
  - a) Alineacions o línies d'edificació vigents.
  - b) Característiques topogràfiques del terreny.
  - c) Límits de la propietat rústega i urbana.
  - d) Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
  - e) Zones de servitud, protecció o altres, del domini públic
2. Quan un dels límits hagi estat precisat per un Pla parcial o respongui a alineacions o límits de qualificació de sòl preestablertes i mantinguts per aquest POUM, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagi definit pel Pla parcial.

### CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

---

#### Article 19. Execució del Pla

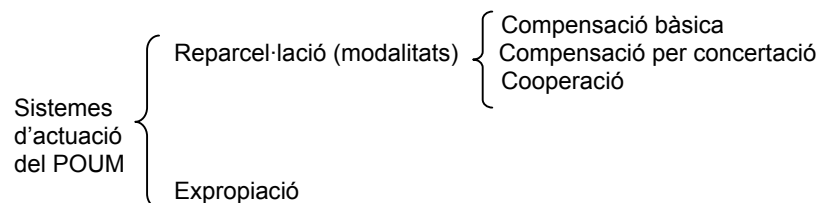
1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i dels Plans que en el seu desenvolupament s'aprovin, es realitzarà per l'Ajuntament de Cambrils que és l'administració actuant, sense perjudici de la iniciativa privada, i segons els sistemes i/o modalitats d'actuació que per cada sector i/o polígon d'actuació es fixen o estableixi el planejament. També poden tenir la consideració d'administració actuant els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts. Els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics en els termes fixats als articles 96 i 97 de la LUC.
2. Les actuacions, obres i serveis que portin a terme l'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació Provincial, el Consell Comarcal o altres administracions per a l'execució de sistemes generals, són operacions d'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal o dels Plans que en el seu desenvolupament s'aprovin o de plans superiors i/o sectorials.
3. L'Ajuntament de Cambrils podrà assumir l'exercici de l'acció expropiadora dels béns afectats, quan cooperi a l'execució de les obres i serveis que realitzin l'Estat, la Generalitat, la Diputació Provincial, el Consell Comarcal o altra entitats públiques per a la dotació de sistemes generals d'acord amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, i sense perjudici de les facultats d'expropiació que corresponen a l'Ajuntament en general.
4. Les Entitats Urbanístiques col·laboradores, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals, i les societats que amb finalitats urbanístiques puguin crear-se, per sí o amb la participació de l'Ajuntament i, en tot cas, amb llur autorització, podran executar aquest Pla o els que en el seu desenvolupament s'aprovin, dins de les seves competències.
5. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament en aquells casos en què aquest Pla detalla suficientment les previsions. En altre cas, caldrà aprovar un Pla especial urbanístic o l'instrument urbanístic procedent.
6. El cost dels terrenys ocupats per sistemes podrà repercutir-se entre els titulars de drets dominicals, mitjançant contribucions especials o reparcel·lació econòmica, prèvia delimitació de l'àmbit territorial que inclogui els directament beneficiats per l'actuació, i sense perjudici dels casos en què es pugui aplicar l'ocupació directa, segons el que determina l'article 150 de la LU.
7. La urbanització dels terrenys afectats per sistemes generals serà a càrrec dels òrgans de l'administració, que tinguessin atribuïdes les competències sobre els mateixos, o dels particulars en el cas de sistemes dependents de l'Ajuntament i inclosos o adscrits en sectors de planejament quan tinguessin atribuït l'aprofitament sectorial o per mandat de la legislació aplicable.
8. Els terrenys afectats pels sistemes locals de cada sector o polígon d'actuació, seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues i urbanitzats, en favor de l'administració actuant, d'acord amb el règim urbanístic establert per a cada classificació de sòl. El cost dels terrenys es distribuirà com a càrrega entre els propietaris del polígon, proporcionalment als seus respectius drets en l'àmbit d'actuació compensatòria o reparcel·lació, segons la modalitat del sistema d'actuació.
9. La urbanització dels terrenys afectats per sistemes locals, s'executarà pels integrants de l'àmbit o, en el seu cas, per l'administració actuant, repercutint els costos entre els propietaris beneficiats a l'àmbit del polígon d'actuació, proporcionalment als seus drets.
10. En tot cas, la inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació es realitza en el present Pla, i s'haurà de realitzar en el planejament derivat, en virtut d'allò que disposa l'article 35 de la LU.
11. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre les parcel·les destinades per l'ordenació urbanística a sistemes generals o locals d'equipaments comunitaris, per a la seva construcció i explotació, d'acord amb els usos i altres condicions establertes pel Pla i la normativa aplicable.
12. La tramitació, adjudicació i durada s'establirà en el concurs –si fos necessari– o procediment de la concessió, i en virtut de la legislació aplicable en cada cas.
13. Si la major part de titularitat del terreny que s'expropi pertany al sol·licitant de la concessió, la satisfacció del just preu de sòls es podrà efectuar mitjançant la concessió esmentada.  
  
En aquest cas, s'entendrà que l'autorització o concessió ho és en virtut de la cessió de sòl, i amb exclusió d'altres interessats que no reuneixin la condició de propietaris majoritaris del sòl. Aquesta concessió s'efectuarà mitjançant conveni urbanístic de gestió i execució, i es complirà el requisit establert a l'article 5 de la LU pel que fa a publicitat de la proposta del conveni, abans de la seva ratificació pel Ple de l'Ajuntament.

## Article 20. Gestió urbanística i sistemes d'actuació

1. Als efectes d'aquest POUM, s'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions encaminades a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, i a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es du a terme per:

- a) sectors de planejament urbanístic o,
- b) polígons d'actuació urbanístics complets.

2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.



3. En tota actuació urbanística d'iniciativa particular serà d'aplicació el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació front a altres sistemes d'actuació, llevat l'acord de tots els propietaris i titulars de drets afectats en la distribució de beneficis i càrregues, que presentin escriptura d'equidistribució voluntària i amb les garanties suficients per l'execució urbanística de l'àmbit, i d'acord amb allò que estableix el Decret 287/2003 RLU.

4. En els casos que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableixi sistemes concrets d'actuació per determinats polígons, aquests es podran modificar pel tràmit de l'article 113.1.d de la LUC, sense ser necessària la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, entenent-se a tots els efectes que aquella determinació ho és com a indicativa del sistema preferit. El mateix serà aplicable en la determinació de sistemes en els Plans parcials o en els Plans especials.

## Article 21. Polígons d'actuació urbanística i sectors

1. El present Pla determina polígons d'actuació urbanística, com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, tant en sòl urbà com sòl urbanitzable. Els sectors de planejament urbanístic derivat podran constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos o més polígons.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació urbanística –que poden ésser físicament discontinus– s'han delimitat, i en el futur s'hauran de delimitar, tenint en compte els requisits següents:

- a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- b) Que, dins el mateix sector estiguin equilibrats un respecte als altres pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 91.b de la LU.
- c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Aquests requisits no són necessaris si els propietaris afectats i els titulars de drets renuncien a majors cessions o majors costos a favor de l'administració actuant.

4. Malgrat no estiguessin previstos en el present Pla d'ordenació urbanística municipal o en els Plans que el desenvolupin, podran delimitar-se polígons d'actuació seguint el procediment establert en l'article 113.2 de la LU.

5. Si fos precís modificar la delimitació dels polígons d'actuació o dels sectors establerts pel Pla d'ordenació urbanística municipal o pels Plans operatius que el desenvolupen, se seguirà el mateix procediment de l'epígraf anterior.

## Article 22. Cessions de sòl

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió obligatòria destinat a sistemes i equipaments i de les obres d'urbanització realitzades, es produirà per aplicació de la llei en els supòsits del sistema de reparcel·lació modalitat compensació, amb l'efectiva execució de les obres d'urbanització fixades al planejament o al Projecte d'urbanització. Conclusa la urbanització serà rebuda per l'Ajuntament, el termini de la qual es documentarà en acta, en què intervindrà la representació de la Junta de Compensació i del municipi.

3. En els plans de promoció privada sobre terrenys que pertanyen a un sol titular o a diversos que actuïn sota formes privades societàries o comunitàries, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes i equipaments en favor de l'administració es produirà per aplicació de la llei, per l'aprovació definitiva del Pla, i en el seu cas per l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

No obstant, l'ocupació del sòl restarà diferida a l'efectiva execució de les obres d'urbanització establertes en el planejament o projecte complementari d'urbanització, o de cadascuna de les seves etapes o fases, llevat que s'hagin d'ocupar per l'administració per incompliment del particular en relació a la seva urbanització.

3. Quan s'executés el Pla pel sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta es produirà per aplicació de la llei quan s'aprovi el Projecte de reparcel·lació. Si aquesta fos innecessària, la transmissió es produirà amb el mateix efecte per la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat. En tot cas, es procedirà a aixecar acta en la qual, amb referència al Pla, es delimiti el sòl cedit.
4. En tot cas, l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, normalització de finques, llicència d'edificació, etc. facultarà a l'administració a prendre possessió d'aquests sòls, aixecant l'acta corresponent, pel cas de negativa del propietari, entenent-se a tots els efectes que la transmissió del ple domini ho ha estat "*ope legis*" en el moment de l'aprovació.

### **Article 23. Execució del Pla en sòl urbà**

1. Per a l'execució del Pla en sòl urbà, en aquells casos en què no concorrin les condicions de solar sobre la parcel·la a edificar, s'hauran de redactar i tramitar els corresponents instruments de planejament derivat, instruments d'equidistribució i, en el seu cas, els projectes d'urbanització o d'obres complementàries, de reurbanització o si s'escau d'urbanització, pel cas que no sigui suficient la cessió directa de sòls afectats per cessions, per adquirir la condició de solar, en determinades parcel·les. Sense perjudici d'actuacions en què sigui d'aplicació l'expropiació per executar directament sistemes o alguns dels seus elements, en els casos en què sigui necessari portar a terme la gestió urbanística integrada es determinaran –pel cas que no vingui determinat en aquest POUM– polígons d'actuació de conformitat amb els articles 112 i 113 de la LU.
2. L'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació, implica la iniciació del procediment d'equidistribució i produeix els efectes que preveu la legislació vigent.
3. La cessió de sòl produïda per l'adaptació de l'alineació que comporti fer obres d'urbanització, si aquestes afecten només al front o laterals de la parcel·la afectada per la cessió, es definiran en el mateix projecte d'obres particulars que comporti la cessió, imposant-se a la llicències les condicions d'execució i garanties que siguin escaients.

### **Article 24. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat**

1. L'execució del planejament en sòl urbanitzable delimitat requereix la prèvia aprovació del Pla parcial urbanístic corresponent, d'acord amb l'article 65 de la LU.
2. El sistema d'actuació preferent és el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. No obstant això, quan es donin motius per agilitar la gestió o per interès públic, es podrà substituir la modalitat o el sistema d'acord amb el que estableix l'article 113.1.d de la LU.

### **Article 25. Execució del Pla en sòl urbanitzable no delimitat**

En el sòl urbanitzable no delimitat, l'execució del planejament es produeix a través de l'aprovació del Pla parcial de delimitació, seguint la tramitació establerta a la legislació vigent. Una vegada obtinguda l'aprovació definitiva o, si s'escau, amb simultaneïtat però amb condició suspensiva de la vigència d'aquell, s'hauran de tramitar i aprovar els instruments de gestió i execució procedents.

### **Article 26. Execució del Pla en sòl no urbanitzable**

El present POUM estableix la regulació del sòl no urbanitzable i, per tant, seran d'aplicació les normes específiques per les previsions del Pla, en tot el que fa referència a la seva preservació, reserva, protecció i usos admesos. Així mateix, en relació a rehabilitació de masies, obres o instal·lacions provisionals, etc. serà d'aplicació el que estableixen els articles 47 i següents de la LU i del RLU, així com allò que estableixin els Plans directors, lleis sectorials i altra normativa amb rang superior a la del present POUM, tal com les disposicions d'aplicació directe. En determinats àmbits del sòl no urbanitzable, el POUM preveu determinades ordenacions, usos i instal·lacions que es consideren necessàries instal·lar o, en tot cas, aptes en aquell sòl.

### **Article 27. Aprofitament urbanístic**

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. El present POUM assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1, pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.
5. A l'efecte de la gestió urbanística del POUM, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística o de desplegament urbanístic, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
  - a) Si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
  - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.
6. Les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes, tenen l'aprofitament urbanístic assignat pel POUM i per la normativa aplicable, i són transmeses automàticament a l'administració en el moment de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sense perjudici d'aquelles transmissions que provinguin per ocupació mitjançant la tramitació d'ocupació directa prevista a l'article 150 de la LU; per cessió imposada amb l'atorgament de llicència i no recorreguda, a fi d'ajustar alineacions; o per actes dels administrats en que formalitzin les cessions corresponents mitjançant document administratiu o notarial.

#### **Article 28. Sistemes urbanístics**

Aquest POUM, tot i la divisió de sistemes que consten seguidament, per algun subsistema estableix una mínima regulació de referència. Així per exemple, el sistema de comunicacions es divideix en capítols separats pel que fa al sistema ferroviari, la xarxa viària i el sistema portuari. Tot i que consta en els capítols corresponents, com a sistemes l'hidrogràfic i el marítim terrestre, de fet es regula posteriorment en relació a la protecció. Aquest article fa la següent regulació sobre els sistemes.

1. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per:
  - a les comunicacions: vies, aparcaments, estacions, etc.
  - per als equipaments comunitaris
  - per als espais lliures públics
  - els demés que estableixi la normativa aplicable. El present POUM, no preveu reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, atès que s'estima la suficiència de previsions en les reserves de sòl per habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i/o de preu concertat.

No obstant es podran delimitar subpolígons amb finalitats d'actuacions públiques per satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació. En aquests casos, la delimitació de la divisió poligonal haurà contenir la memòria social justificativa i de previsió i compliment.

2. Són considerats sistemes urbanístics generals si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior, i configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Són considerats sistemes urbanístics locals si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableixi, en aquell darrer cas, el POUM.
4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, de conformitat amb el que estableix l'article 34 de la LU, i normativa d'aplicació urbanística o sectorial.
5. Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris i d'espais lliures comprenen aquells sòls, elements i edificacions establerts a l'article 34 de la LU.
6. Si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació els terrenys reservats per a sistemes urbanístics passen a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sense perjudici del que estableix l'article 150 de la LU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiadora, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
7. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació –sigui continu o discontinu–, es podrà efectuar mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui, sense perjudici dels convenis, permutes i acords que dins el marc de la legalitat estableixin l'administració i els particulars afectats.

#### **Article 29. Sectors i/o polígons d'actuació amb sistemes inclosos**

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou o pugui incloure, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, es classifica com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que escaigui -i en conseqüència és part integrant del sector-, i se subjecta a les determinacions establertes a l'article 35 de la LU.

2. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat 1, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
3. L'aplicació del sistema de reparcel·lació admet la discontinuïtat dels polígons d'actuació als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com pel patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i amb vista al repartiment equitatiu de la cessió i de les càrregues i els beneficis derivats de l'ordenació. Si es tracta de sòl urbà i també en els casos de transferència de sostre edificable entre diverses parcel·les, cal l'aprovació d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.
4. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 de la LU s'apliquen a la superfície total de cada sector.
5. El sòl susceptible d'aprofitament privat en cada sector de sòl urbanitzable es fixa en funció de l'edificabilitat neta i de la intensitat dels usos previstos i en atenció a la viabilitat econòmica de l'operació.

#### **Article 30. Sistema d'actuació urbanística per expropiació**

1. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. D'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, la delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de propietaris i d'una descripció dels béns i els drets afectats. La delimitació pot incloure o no zones d'influència, servituds, si es considera d'interès públic que aquestes zones passin a ser de titularitat pública.
2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si s'escau, l'edificació.
3. Serà d'aplicació allò establert a l'article 147 i següents de la LU, així com les altres determinacions establertes a la Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions.
4. Sense perjudici del que estableixen els apartats anteriors, també es justifica l'aplicació de l'expropiació forçosa per a l'execució del POUM en aquells supòsits previstos a l'article 104 de la LU.
5. En qualsevol cas d'expropiació es podrà seguir el procediment de taxació conjunta establert a l'article 107 de la LU, fins i tot quan afecti a un sol propietari.

#### **Article 31. Ocupació directa**

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel POUM a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic.

L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sí d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concreta.

2. Serà d'aplicació la tramitació establerta a l'article 150 de la LU, sense perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitin la tramitació, observant el principi de publicitat establert a l'article 8.3 de la LU.

#### **Article 32. Aplicació de contribucions especials**

1. L'execució dels sistemes generals i d'actuacions aïllades es farà pel procediment expropiatori quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació o sectors, ni integrar-ne la realització en aquests, ni procedeixi la cessió obligatòria i gratuïta.
2. Si d'aquesta execució es deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers se'n podran fer repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, fins i tot en els casos de reurbanització, si no es delimités un polígon d'actuació, amb aquesta exclusiva finalitat.
3. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el projecte escaient, sigui urbanístic i/o administratiu.

#### **Article 33. Àrees subjectes a tempteig i retracte**

A fi de l'execució del planejament i per aconseguir les seves finalitats –sigui en el mateix POUM, en modificacions posteriors o en la tramitació del planejament derivat- i a fi de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i facilitar l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament de Cambrils pot delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte, que correspon al mateix Ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, d'acord amb el que estableix l'article 164 de la LU, tramitant-se -si resultés necessari per aplicació de la normativa aplicable- el corresponent PAUM.

**Article 34. Execució del planejament en àmbits majoritàriament en volum disconforme, fora d'ordenació o necessaris d'important remodelació**

1. Sense perjudici del que s'estableix a les disposicions transitòries, aquells àmbits en que el POUM, estableix una nova ordenació, tot i estar consolidats totalment o parcialment i inclosos en un polígon d'actuació i que, per tant, la seva realitat física esdevingui total o parcialment en situació de volum o ús fora d'ordenació o disconforme segons el que estableix l'article 102 de la LU, o que s'inclouin en un àmbit d'important remodelació o rehabilitació o reconversió urbanística, s'executaran preferentment pel sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
2. Transcorreguts dos anys de vigència d'aquest POUM sense haver iniciat la tramitació del Pla derivat, si és necessari, o dels estatuts i bases de la Junta, l'Ajuntament de Cambrils, sense necessitat de tramitar la modificació del sistema o modalitat d'actuació –per indicar-se ja en aquest POUM- podrà atorgar un termini de tres mesos als propietaris per iniciar les gestions i presentar a tramitació la documentació escaient i, en cas de no iniciar-se o quedar en suspens per causes imputables als propietaris, s'aplicarà de manera automàtica la modalitat de cooperació i amb possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada, segons el que determina l'article 135 de la LU, o podrà optar per aplicar el sistema d'expropiació. L'opció s'indicarà en el requeriment al que s'ha fet menció anteriorment.

**CAPÍTOL IV: INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS**

**Article 35. Actes subjectes a llicència urbanística municipal**

1. Estaran subjectes a prèvia llicència urbanística els següents actes: tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o d'enderrocaments d'obres, tala d'arbres, parcel·lació, fins i tot la divisió horitzontal, o la creació de noves entitats per divisió, en un edifici i totes aquelles actuacions referides a l'article 179 de la LU, i de manera enunciativa i no limitativa els següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. També es requereix llicència urbanística municipal en aquelles petites reformes que afectin l'aspecte exterior de les construccions, edificacions i/o instal·lacions, o la seva reforma interior.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
  - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl, fins i tot les de jardineria que comportin una modificació important del terreny –anivellacions, etc.-
  - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta normativa i la LU.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visible des de la via pública.

- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s) Totes les altres actuacions en que ho exigeixin el present planejament, les ordenances municipals, la LU i el seu reglament i la legislació sectorial.
  - t) Els altres actes que afectin al medi ambient, a la contaminació acústica, a la contaminació lumínica, tal com instal·lacions de torres d'aire condicionat, llums "làser", etc. i aquells actes o usos en que així ho requereixi la legislació urbanística, sectorial o qualsevol altra disposició normativa.
2. En tot cas les llicències s'atorguen, llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercer. En el mateix sentit, serà per compte de l'interessat obtenir les autoritzacions de les administracions amb competències concurrents. L'atorgament de llicències per part de l'Ajuntament no implicarà responsabilitat per la manca d'autoritzacions o altres llicències que fossin necessàries per concurrència de competències, ni podran ser invocades pels seus titulars per excloure o disminuir la responsabilitat de tota índole, en què puguin incórrer en l'execució de l'actuació emparada per la llicència. L'atorgament de la llicència no implica per l'Ajuntament de Cambrils cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en l'execució de l'actuació emparada per la llicència.
  3. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citats tots els propietaris afectats. La documentació s'inclourà en el projecte de manera específica i contindrà l'estudi de les afectacions que el reajustament crea al llarg de l'àrea d'influència.
  4. D'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, l'ordenació de volums pot concretar-se amb la llicència urbanística si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació.

En aquests casos, cal la documentació específica que determini la legislació urbanística vigent i, com a mínim, una memòria tècnica justificativa de la bondat de la solució proposada; el plànol d'assolament de l'edificació, construcció o instal·lació, així com vistes i assolament dels predis veïns que puguin veure's afectats per la concreció volumètrica; els plànols necessaris que indiquin les separacions a lindars i a vials i a les altres construccions, edificacions i/o instal·lacions; ocupació del subsòl i acreditació del compliment d'ocupació i alçades i demés paràmetres establerts pel planejament aplicable. Els plànols seran a escala 1:500, excepte el de situació que podrà ser 1:1000. La documentació s'inclourà en el projecte, de manera específica i contindrà l'estudi de les afectacions que el reajustament o la volumetria crea al llarg de l'àrea d'influència.

5. Quan les construccions, edificis, instal·lacions i usos s'hagin d'emplaçar en sòls afectats per servituds, o per normativa sectorial, seran necessaris per procedir a la seva realització i, en el seu cas, per l'eficàcia de la llicència municipal, els informes favorables previs o les autoritzacions de les administracions amb competències concurrents, tal com el de l'Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Carreteres, etc. i en especial si afecta la zona de servituds aeronàutiques legals serà necessari l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment.
6. Serà d'aplicació, en tot cas, la vigent ordenança municipal reguladora de les activitats de baixa incidència ambiental i innòcues, aprovada per l'Ajuntament de Cambrils el juliol de 2004, en la que està prevista el règim de Comunicació prèvia en totes aquelles obres que no requereixen Projecte tècnic, i de conformitat amb el que disposa l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i que es troben destinades a una activitat determinada.

#### **Article 36. Silenci positiu**

En cap cas es podrà invocar el sentit positiu del silenci administratiu en l'atorgament de les llicències per adquirir facultats urbanístiques que contravinguin la llei o aquest planejament, sense perjudici del que disposa la llei aplicable sobre procediment administratiu. En els casos que el particular entengui que ha obtingut la llicència per silenci positiu, com a mitjà de prova, podrà sol·licitar el certificat de llicència presumpta al que es refereix l'article 82.3 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovat per Decret 179/1995 de 13 de juny. En els casos que l'Ajuntament entengui que el projecte que va ser presentat contradiu el planejament, no emetrà el certificat sinó que posarà tal circumstància en coneixement del particular tot indicant-li que no pot iniciar l'obra, instal·lació, construcció o edificació, en virtut del que disposa l'article 5 de la LU.

### **Article 37. Actuacions d'altres entitats públiques**

També estaran subjectes a prèvia llicència els actes enumerats anteriorment que siguin promoguts per l'Estat, la Generalitat de Catalunya o Ens de Dret Públic, sense perjudici del que disposi en cada cas la legislació urbanística o la legislació especial en relació a la instal·lació o tipus d'obra i el que estableix l'article 182 de la LU.

### **Article 38. Caducitat**

- a) Tota llicència urbanística per a executar obres establirà un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les en funció del principi de proporcionalitat, segons el tipus d'operació a realitzar, i analitzada la petició dels terminis, realitzada per l'interessat a la sol·licitud. Si la llicència no els fixa, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys quan es tracti d'obres majors; en cas contrari serà de sis mesos per iniciar-les i d'un any per acabar-les.
- b) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1 o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
- c) Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
- d) Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres i, en virtut de la llei, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts l'obtenen per la meitat del termini què es tracti. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats pels articles 70 i 71.5 de la LU.

### **Article 39. Tramitació de les llicències**

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei d'Urbanisme i la Llei 6/1998 de 13 d'abril, i dels seus reglaments, les prescripcions d'aquest POUM especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema, i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes i les condicions que assenyalen aquest Capítol.
2. Per iniciar el procediment, l'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic redactat per facultatiu competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, si s'escau. Les sol·licituds de llicències o sol·licituds de legalització, en procediments iniciats com a conseqüència d'actuacions de protecció a la legalitat urbanística, es

formularan en els terminis requerits per l'administració i dins els expedients i procediments específics.

3. El procediment d'atorgament de llicències s'atorgarà seguint allò que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes i demés legislació urbanística i sectorial.
4. El còmput de terminis per a l'atorgament de llicències i les pròrrogues restarà suspès:
  - a) Durant els dies que l'interessat trigui en atendre el requeriment de l'Ajuntament per a completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament si s'escau –autoliquidació- o aportar documents preceptius omesos.
  - b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
  - c) Durant els dies que transcorrin entre la notificació de l'import del dipòsit per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades en aquestes Normes i la seva efectiva constitució.
  - d) Durant els dies que transcorrin entre l'emissió de la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament, pel cas de no establir-se l'autoliquidació.
  - e) En cas d'excés de sol·licituds o circumstàncies excepcionals, els terminis per atorgar llicències podran ampliar-se de conformitat amb el que estableix l'article 49 de la Llei 9/1999 de 13 de gener.
  - f) Per sol·licitud d'informes a altres administracions, fins i tot si la sol·licitud d'aquests informes ho són per manca, recusació o abstenció dels tècnics municipals.
  - g) En tot cas restarà en suspens el termini per atorgar la llicència quan es precisin informes d'altres administracions.

La suspensió del termini a la que es refereixen els apartats anteriors, ho serà pel termini que en cada cas estableixin les disposicions aplicables.

5. Les llicències incorporaran, quan procedeixi, el condicionant de la seva efectivitat fins a fer efectiu el dipòsit suficient que estimin els serveis tècnics municipals, en concepte de fiança, per a respondre de la correcta reposició dels serveis urbanístics.

### **Article 40. Requisits comuns de les sol·licituds de llicència**

1. Les sol·licituds de llicència per a l'execució dels actes citats a l'article 35 d'aquestes Normes hauran de dirigir-se a l'Alcalde de Cambrils, segons el model oficial que proporcionarà l'Ajuntament, si estigués implantat.
2. En la sol·licitud hi hauran de constar les següents dades:

- a) Nom, cognoms, domicili i referència del document nacional d'identitat i NIF de l'interessat, quan es tracti de persones físiques i, en el seu cas, del seu representant amb còpia dels poders degudament certificada, testimoniada o legitimada, notarial o administrativament. En el cas de persones jurídiques s'aportaran les dades d'inscripció en el corresponent registre públic, raó social, domicili, la identificació fiscal i dades del representant legal amb justificació documental dels poders delegats.
  - b) Situació, superfície i títol d'adquisició de la parcel·la i índole de l'activitat, operació, construcció, edificació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
  - c) Els terminis que justificadament entengui el sol·licitant, necessaris per a iniciar i acabar l'obra.
  - d) La resta de circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen en aquest Pla, en les ordenances, en la llei urbanística aplicable, o en les disposicions sectorials.
  - e) Lloc, data i signatura.
3. Conjuntament amb la sol·licitud de llicència, es presentaran tres exemplars del projecte tècnic –visat pel Col·legi Oficial si correspon–, adequat a l'operació, edificació, obra, construcció o instal·lació, i integrat com a mínim pels següents documents:
- a) Plànol de situació a escala 1:1.000.
  - b) Plànol topogràfic de la parcel·la a què es refereix la sol·licitud, a escala no inferior a 1:500, amb indicació de les quotes d'altimetria, de l'edificació i arbrat existent, i la posició relativa de les finques o construccions veïnes. Indicació de coordenades UTM.
  - c) Plànols a escala i acotats que defineixin inequívocament l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
  - d) Memòria descriptiva de l'operació, edificació, obra, construcció o instal·lació amb la precisió i abast suficient per a la seva comprensió.
  - e) Valoració dels costos necessaris per a la seva execució, amb inclusió dels materials, mà d'obra i mitjans suficients que intervinguin.
  - f) Projecte d'instal·lacions de telecomunicacions quan resulti obligatori, així com d'estalvi d'aigua, o d'instal·lació d'elements d'energia alternativa.
  - g) La resta de documents que, segons l'índole de l'obra, edificació, construcció, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents, a la legislació urbanística vigent, a les ordenances municipals i a la llei sectorial.
4. Si es disposa i és vigent, s'adjuntarà a la sol·licitud, fent expressa constància d'aquest fet, el certificat d'aprofitament urbanístic al que es refereix l'article 9 d'aquesta normativa. En tot cas, i com estableix l'esmentat article, les informacions obtingudes verbalment no poden ser invocades en les sol·licituds de llicències, no tenint cap efecte vinculant.

5. Es justificarà el compliment de la Llei d'ordenació de l'edificació i, si s'escau, de la Llei d'habitatge, tant pel que fa a la documentació a presentar com pel que fa a les assegurances, i el compliment de l'altra normativa específica i sectorial, tal com habitabilitat, supressió de barreres arquitectòniques, etc.

#### **Article 41. Deficiències esmenables i no esmenables**

1. Si el projecte s'ajusta als plans, normes urbanístiques, ordenances, i altres disposicions aplicables, i si s'han complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances i les sectorials, l'òrgan competent atorgarà la llicència, una vegada verificat pels tècnics municipals el projecte.
2. Si els serveis tècnics municipals o els organismes que han emès informe sobre la petició de llicència plantegen deficiències d'aquesta distingiran entre les esmenables i les no esmenables.
3. S'entendran per deficiències no esmenables aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials al projecte i, en tot cas, les següents:
  - 3.1. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació aplicant els paràmetres incorrectes.
  - 3.2. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
  - 3.3. Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització superior.
  - 3.4. Ultrapassar el nombre de plantes, o en forma greu l'alçada o profunditat edificable.
  - 3.5. No respectar les zones verdes, espais lliures, equipaments o vialitat previstos en el planejament.
  - 3.6. No complir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments, quan no sigui possible adaptar el projecte a les esmentades exigències.
  - 3.7. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

Les demandes de llicències amb deficiències no esmenables seran denegades.

4. S'entendran esmenables, aquelles deficiències no compreses a l'apartat anterior.
5. Es podrà realitzar el requeriment de completar la sol·licitud presentada, directament pels funcionaris del registre d'entrada, pel que fa a documentació, dades personals, autoliquidació, etc. Transcorregut el termini de 10 dies sense acreditar el compliment del que ha estat requerit, s'arxivarà l'expedient si tal conseqüència s'ha fet constar a la notificació del requeriment o a la còpia de la sol·licitud a entregar al sol·licitant.

6. El requeriment de completar esmenes del projecte es farà una vegada tots els tècnics que l'hagin d'informar hagin fet la seva verificació, i el podrà realitzar qualsevol dels funcionaris dels serveis tècnics municipals. Una vegada presentades les esmenes es verificaran altra vegada per tots els tècnics, i si resultés que algun d'ells creu que la nova documentació s'ha de completar farà tal requeriment. Presentada la nova documentació, si existeixen noves mancances al projecte es procedirà a la seva denegació. El termini per esmenar les deficiències serà de 10 dies, llevat que el tècnic municipal entengui que cal atorgar un major termini, fet que raonarà en el requeriment. Si transcorregut el termini no es realitzen les esmenes es procedirà a proposar la denegació de la llicència o l'arxiu de l'expedient, si s'entengués que la falta d'esmena equival a un desestiment i s'hagués advertit de tal conseqüència en fer el requeriment.
7. Es denegaran de ple aquelles sol·licituds quin atorgament de la llicència impliqués una infracció urbanística i/o la mateixa esdevingués acte nul de ple dret, i no fos defecte subsanable.
8. En la tramitació dels certificats de compatibilitat urbanística s'aplicaran els anteriors apartats pel que fa a l'expedició i subsanació, i en el que no estigui regulat expressament en altres disposicions o apartats.

#### **Article 42. Llicència de parcel·lació**

1. S'entén per parcel·lació urbanística les actuacions descrites a l'article 183 de la LU.
2. A més d'allò previst en l'article anterior, en la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'expressarà:
  - a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació.
  - b) Característiques de la parcel·lació pretesa, amb expressió de les superfícies de les parcel·les i la seva localització.
  - c) Certificat del domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat. Si la finca o finques no constessin inscrites s'indicarà aquesta circumstància, acompanyant el títol o títols que acreditin el domini, i s'assenyalarà la seva descripció tècnica amb indicació de la naturalesa, situació, extensió i espais contigus.
3. El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
  - a) Memòria referida al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descriu la finca a parcel·lar segons la llei hipotecària; també s'haurà de justificar jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació, i es descriuran les parcel·les resultants segons determina la llei hipotecària, amb expressió de la seva superfície, lindars, càrregues, construccions existents, i si cal aprofitament urbanístic.

- b) Plànol de situació a escala no inferior a 1:1.000, o excepcionalment, més reduïda si les mesures del dibuix ho exigissin.
  - c) Plànol d'informació a escala 1:500, amb indicació dels espais contigus de la finca, representació dels elements naturals i edificats existents.
  - d) Plànol de parcel·lació a escala 1:500.
  - e) Còpia de l'últim rebut de l'Impost de Béns Immobles, si les finques estiguessin cadastrades.
4. En tot cas serà d'aplicació el que disposa el RLU –articles 78 a 83 ambdós inclosos-, el Decret autonòmic 303/1997 en el que segueixi vigent, i el RD 1093/97 de 4 de juliol, i els articles 183 a 188 ambdós inclosos i 210 de la LU.
  5. Serà procedent el certificat d'innecessarietat de llicència de parcel·lació en aquells supòsits previstos a la legislació urbanística vigent en cada moment.

#### **Article 43. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants; i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

5. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques i no incloses en un projecte d'urbanització o en un Pla derivat, segons s'estableix l'article 26 i 29 de la LU, han d'ésser objecte d'un projecte d'obres d'urbanització complementària, que ha d'aprovar l'Ajuntament de Cambrils sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.
6. El projecte tècnic estarà signat per tècnic competent, amb visat si s'escau del Col·legi Oficial, i estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
  - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials a emprar, la seva disposició i condicions.
  - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions en relació amb el conjunt urbà i amb el del Pla d'ordenació en el que estiguin incloses.
  - c) Plànol topogràfic a escala mínima 1:1.000, amb corbes de nivell i equidistància d'un metre, en el que s'indiqui les edificacions i l'arbrat existent.
  - d) Plànol de perfils dels terrenys.
  - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
  - f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'estat d'amidaments, quadre de preus desglossats i pressupostos generals de la contracta.
  - g) Plec de condicions econòmico-facultatives, que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució i dels terminis per iniciar l'obra i per l'acabament.
  - h) Temps que resultarà necessari deixar sense algun subministrament a alguns habitatges, en quin cas el sol·licitant signarà document d'obligació de realitzar els advertiments amb temps suficient als afectats pel tall, i sense perjudici de les responsabilitats de les companyies subministradores, assumirà les indemnitzacions que per tal manca de subministrament es puguin generar, excloent-hi expressament la responsabilitat de l'Ajuntament de Cambrils.
  - i) Descripció del mobiliari urbà.
  - j) Si procedeix, acreditació del compliment sobre no contaminació lumínica.
  - k) Justificació de les mesures que facilitin la mobilitat de persones i vehicles.
  - l) Justificació de que les instal·lacions son apropiades per un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre tot pel que fa a la utilització d'aigua per recs, plantacions, etc.

7. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificacions substancials al projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, un duplicat del qual degudament conformat li serà retornat amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals o la documentació escrita, subscrits pel promotor i pel tècnic redactor del projecte.

**Article 44. Llicència per edificacions, construccions, instal·lacions i obres de nova planta, reforma o ampliació**

1. A més del que es requereix a l'article 40 d'aquesta normativa, amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta o ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Certificat d'aprofitament urbanístic, si s'hagués sol·licitat i estigués vigent. En cas de no disposar-se es justificarà que la parcel·la té la condició de solar, segons el que estableix l'article 29 de la LU, o en cas contrari les raons que s'entenen que hi concorren per atorgar la llicència.
  - b) Projecte tècnic, per duplicat.
2. El projecte tècnic contindrà les dades precises per tal que, a partir del seu examen, es pugui comprovar si les obres la llicència de les quals se sol·licita s'ajusten a les determinacions del Pla sobre edificació i usos del sòl, i estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
  - a) Memòria descriptiva, amb indicació de les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament en els plànols. A més, quan en l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, haurà de consignar la categoria i situació d'aquestes activitats, o la compatibilitat amb els usos i activitats i la seva graduació establerta en aquest POUM.
  - b) Plànol d'emplaçament, a escala mínima 1:1.000, en el que s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de l'edificació a l'eix de la via pública, amb indicació de la seva alçada, i a l'alineació oficial si estigués reculat, i s'indicarà l'orientació, alineacions i rasants oficials i la separació a espais contigus.
  - c) Plànol topogràfic, segons es determina a l'article 40.b d'aquesta normativa, en el que hi constin les corbes de nivell amb equidistància d'un metre i en el que s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent.
  - d) Plànols de plantes, alçats i seccionats necessaris per a la seva completa interpretació, a escala 1:50 o excepcionalment 1:100, acotats i detallats. Quan es tracti d'obres de reforma, es representarà en negre el que es conservi o romangui; en traçat groc, el que hagi de desaparèixer; i en traçat discontinu vermell, l'obra nova.

- e) Avaluació econòmica de les obres amb pressupost per partides i resum general.
- f) Còpia de l'últim rebut de l'impost sobre béns immobles si estigués cadastrada la finca.
3. En les parcel·les unifamiliars, l'edificació se situarà dins els gàlils màxims d'ocupació. En cas de reajustament d'alineacions i rasants o concreció volumètrica que contingui el projecte, s'estarà a allò que a aquest respecte es disposa en aquest POUM, als apartats 3 i 4 de l'article 31 d'aquesta normativa.
4. Si s'escau, es requerirà justificació específica que el projecte compleix les següents prescripcions:
- Normes sobre prevenció d'incendis.
  - Reserva, si s'escau, d'espais per aparcament i places de garatge.
  - Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
  - Col·locació de bústies-apartats per al lliurament de correspondència a domicili.
  - Emplaçament interior, exterior o distància, de dipòsits de recollida selectiva de brossa.
  - Compliment de supressió de barreres arquitectòniques, i demés legislació sectorial respecte a minusvalies en les edificacions i construccions, i instal·lacions.
  - Subministraments.
  - Justificació del compliment de la normativa sectorial i específica en relació al destí de l'edificació, construcció o instal·lació.
5. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma i afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents indicats en aquest article s'haurà d'aportar documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que calgui efectuar en l'execució de les obres.
6. En el marc de desenvolupament sostenible, els projectes d'obres als que es refereix aquest article hauran d'incloure obligatòriament les mesures de reutilització i/o estalvi d'aigua, fonts d'energia alternativa i el compliment d'aquelles altres disposicions de les ordenances municipals i disposicions sectorials. En especial, aquestes mesures s'implantaràn en edificis plurifamiliars, hotels, residències i en altres edificis que estableixin les ordenances.
7. En el marc esmentat a l'apartat anterior i per tal d'aconseguir una millor qualitat de vida, es fomentarà –en el que no sigui obligatori ja per establir-ho altres disposicions, o per ordenances municipals que desenvolupin el present POUM, o aprovades amb anterioritat i no derogades expressament-, que en les noves edificacions es prevegi:
- a) La instal·lació d'elements d'energia solar i/o eòlica, dins les possibilitats físiques de cada cas.
  - b) La possibilitat de reciclar l'aigua de lavabos, dutxes i banys per ser utilitzada en els sanitaris i, en general, l'estalvi d'aigua.
  - c) En edificis plurifamiliars de més de dues plantes, la instal·lació en els replans de l'escala d'enllumenat d'emergència. Aquesta mesura resultarà obligatòria en aquells edificis sotmesos a altra normativa sectorial i en concret a la d'intervenció integral de l'administració ambiental.
  - d) La creació de dependència, en el mateix edifici, de recollida selectiva de brossa, sempre que sigui factible, coincident o adaptable la seva recollida amb la manera habitual de recollida realitzada pel servei municipal o el concessionari.
  - e) En els edificis unifamiliars i plurifamiliars aïllats, es procurarà adoptar la mesura establerta a l'anterior apartat a) per al funcionament de la instal·lació de l'enllumenat exterior.
  - f) En els jardins privats, es procurarà que la flora i vegetació que es planti o sembri requereixi escàs consum d'aigua per la supervivència i sigui pròpiament mediterrània.
  - g) En el garatge o en l'aparcament construït, preferentment sota rasant, es garantirà la reserva d'espai per a l'aparcament de bicicletes, a raó de 3 m<sup>2</sup> en noves edificacions unifamiliars, i 1,5 m<sup>2</sup> en noves edificacions plurifamiliars.
  - h) A mes del compliment de la normativa sobre contaminació acústica i lumínica, es procurarà que els elements que per les seves vibracions, sorolls, focus de llum, etc., tot i que pugin complir els paràmetres límit de la normativa, s'instal·lin en dependències i llocs que pertorbin el menys possible al veïnat, procurant així no incrementar el nivell de fons acústic i/o lumínic.
  - i) En cap cas s'admet la col·locació d'antenes i bases de telefonia mòbil en els terrats, cobertes, cossos sortints, espais comunitaris privats o jardins. Sense perjudici del compliment de la normativa específica, aquestes instal·lacions s'hauran de situar en espais de serveis tècnics o zones d'equipaments comunitaris que podran ser de titularitat privada.
  - j) En els locals o entitats d'edificis plurifamiliars, es fomentarà que l'ús i activitat al que es destinin, tot i ser permesos per la norma, estiguin dotats de mesures a fi de disminuir molèsties al veïnatge. En especial amb mesures com les establertes a l'anterior apartat g).
  - k) Les tanques entre parcel·les tindran l'alçada màxima permesa per cada zona o àmbit. Aquesta alçada no podrà, tampoc, ser superada amb vegetació continua que formi una barrera que tregui assolellament, vistes

o il·luminació a la parcel·la confrontant; per tant sempre s'haurà de podar a l'alçada màxima permesa. Tot això sense perjudici de la legislació civil respecte a aquesta matèria que serà d'aplicació subsidiària a aquesta normativa urbanística d'obligat compliment. A aquests efectes el "bruc" o vegetació o material similar, s'entendrà com a matèria opaca i per tant no podrà sobrepassar l'alçada permesa de la tanca.

- l) Quan l'edificació sigui una piscina haurà de constar el compromís exprés de la propietat en el projecte que en casos de restricció d'aigua potable, en cap cas, es reomplirà la piscina amb aigua de la xarxa municipal. Per tant la utilització de la construcció quedarà supeditada al compliment d'aquest compromís, sense perjudici de les sancions que corresponguin pel seu incompliment. Així mateix, en la construcció de piscines privades, però col·lectives, aquest Pla es remet a les mesures de seguretat establertes a la normativa sectorial de sanitat sobre piscines públiques, si bé dita normativa s'aplicarà proporcionalment al nombre d'usuaris. En tot cas es preveuran escales de sortida en els diferents extrems màxims de la piscina, materials apropiats que evitin situacions de risc o perillositat pels banyistes i usuaris de la zona on s'ubica la piscina, mesures de salvament, i mesures de control sanitari de l'estat de l'aigua, així com el compliment de la normativa aplicable d'instal·lacions de baixa tensió.

#### **Article 45. Llicència per moviment de terres**

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, a més de la documentació establerta a l'article 40 d'aquesta normativa, s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Plànol d'emplaçament a escala 1:1.000
  - b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a què es refereix la sol·licitud, a escala no menor de 1:500, en el que s'indiquin les quotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que poguessin ser afectades pel desmunt o terraplè.
  - c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar, així com els de detalls precisos que indiquin les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
  - d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a efectuar.
2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny i la còpia acreditativa en cas d'haver efectuat, en el seu cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari assumirà l'obligació que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a què es refereixi la llicència s'executin per una empresa competent i que, a més de la direcció facultativa, al front de les anomenades obres hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.
4. Quan el moviment no sigui en la mateixa finca, es justificarà la bondat del lloc d'abocament de les terres o del lloc d'extracció de les mateixes. Així mateix, es presentarà el recorregut del transport de les terres, essent el sol·licitant de la llicència responsable de mantenir el bon estat de les vies públiques, podent l'Ajuntament sol·licitar per aquesta finalitat les garanties necessàries, que seran retornades a la fi del moviment de terres o executar-les, cas de ser necessari, pel restabliment de la situació de la via pública o de la incorrecta execució dels treballs autoritzats.
5. Quan l'adaptació topogràfica del terreny requereixi materials de reblliment, aquests només es podran obtenir de l'excavació del sòl d'acord amb l'article 7 del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció i les normes que el desenvolupin. En cap cas resulta admissible l'aportació, com a materials de reblliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s'han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya. Els abocaments de runes constitueixen una infracció tipificada en la Llei 6/1993, i normativa que la desenvolupi.

#### **Article 46. Llicència de modificacions d'ús**

1. La sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, aportarà els següents documents, a més del que estableix l'article 40 d'aquesta normativa:
  - 1.1. Memòria justificativa detallada del nou ús amb indicació de si és autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials caldrà que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
  - 1.2. Plànol d'emplaçament a escala 1:500 on s'expressi clarament la situació de la finca respecte de les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de la illa en què estigui situada. S'indicaran l'orientació, les alineacions i rasants oficials i, si n'hi ha, el perímetre del pati central illa i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicades alineacions i rasants.

- 1.3. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a una completa comprensió.
  - 1.4. Indicació dels canals d'accés de serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabdals.
  - 1.5. Si el nou ús és una activitat compresa en la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental, caldrà sol·licitar el certificat de compatibilitat urbanística així com presentar la documentació i projectes que determina l'esmentada llei i el seu ordenant. A més, caldrà aportar certificació expedida per un facultatiu competent i, si s'escau, visada pel Col·legi Oficial, que acrediti que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis.
2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres que es tracti.

#### **Article 47. Llicència d'enderrocament**

1.
    - a) Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions es presentaran subscriïdes per l'interessat o per la persona que el representi, i pel facultatiu designat per a dirigir els treballs.
    - b) A més de les condicions específiques d'aquest article, s'estableixen de manera imperativa, d'acord amb el Decret 201/94 de 26 de juliol i el Decret 161/2001 de 26 de juny, les següents particularitats:
      - 1b.1. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística d'enderrocament o excavació s'ha d'avaluar el volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.
      - 1b.2. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció s'ha d'avaluar:
        - a) El volum i característiques dels residus que s'originaran, ja siguin de l'operació d'enderrocament de construccions existents, ja siguin de les operacions d'excavació i de construcció.
        - b) Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades.
        - c) La instal·lació o instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.
  - 1b.3. La manca de les determinacions fixades en els dos números anteriors en el projecte tècnic serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.
  - 1b.4. En la llicència urbanística es faran constar les condicions específiques necessàries respecte de la gestió dels residus i, especialment, l'obligació de lliurar els residus a un gestor autoritzat per al seu reciclatge o per a la disposició del rebuig i abonar-li, si s'escau, els costos de gestió. El sol·licitant de la llicència d'obres ha d'acreditar, davant de l'Ajuntament, haver signat amb un gestor autoritzat un document d'acceptació que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document ha de constar el codi de gestor i el domicili de l'obra. El sol·licitant de la llicència ha de presentar a l'Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la quantitat i tipus de residus lliurats.
  - 1b.5. En la reglamentació del servei de gestió dels residus municipals s'han d'establir els mecanismes de control de l'adequada gestió dels residus que s'originen en activitats que no necessiten projecte tècnic per a la seva autorització.
  - 1b.6. En la llicència d'enderrocament, construcció, reforma, moviment de terres o una altra que generi residus que són objecte del Decret 201/94, es podrà imposar l'obligació de destriar en origen les matèries que han de ser objecte de reciclatge, sempre que concorrin les circumstàncies següents:
    - a) Que es disposi de plantes de reciclatge suficients i idònies.
    - b) Que l'obra o construcció ho permeti materialment.
    - c) Que els costos siguin assumibles a raó de la magnitud de les matèries valorables, les seves característiques i la distància a la planta o plantes de reciclatge.
  - 1b.7. El titular de l'empresa que efectua les operacions que generen la producció de residus ha de donar compliment estricte a les determinacions que sobre la gestió dels residus es fixen en la llicència municipal, i específicament les de lliurar-los a un gestor autoritzat.
2. La sol·licitud, a més dels documents establerts a l'article 40 i del que s'ha establert a l'apartat anterior, aportarà els següents documents:
- 2.1. Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
  - 2.2. Croquis de plantes, alçats o seccions, que permetin apreciar l'indole de l'enderrocament o demolició a efectuar.
  - 2.3. Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions o predis veïns.

- 2.4. Document acreditatiu que el peticionari assumeix l'obligació que les obres les executarà una empresa constructora competent.
- 2.5. Fotografies en les quals es pugui apreciar si l'obra a enderrocar té algun element d'interès especial per l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes, al dors, pel propietari i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
- 2.6. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial.
- 2.7. Comunicació de l'acceptació de l'arquitecte tècnic o aparellador de l'obra, visat pel Col·legi Oficial.

**Article 48. Llicències d'obres i operacions o usos del sòl i subsòl que no precisen de projecte subscrit per tècnic competent ni direcció facultativa, o obres que precisant de projecte i/o direcció facultativa són considerades com obres menors**

- 1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin les obres, per escrit i/o gràficament – depenent del tipus d'obra- amb indicació de la seva extensió i situació.
- 2. A més de la documentació específica i genèrica que es precisa per tota sol·licitud de llicència, es requerirà la següent, especificada amb les lletres P i D:
  - 2.1. P: Presentació de plànols, signats per facultatiu competent i visats per Col·legi professional respectiu, si s'escau per la naturalesa de l'obra.
  - 2.2. D: Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció, visada pel corresponent Col·legi professional, si s'escau per la naturalesa de l'obra.
- 3. Tindran la consideració d'obres menors les que amb aquest caràcter defineixi l'Ajuntament en qualsevol disposició general, fins i tot en ordenances d'exaccions. En el seu defecte, tenen consideració d'obres menors, les següents:
  - 3.1. Les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació existent:
    - Construcció, reparació o supressió de guals a les voravies.
    - Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
    - Construcció de barraques o quiosc per a l'exposició i venda (P i D).
    - Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.

- Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors.
- Col·locació de pals.
- Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública.
- Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

3.2. Les següents obres auxiliars de la construcció:

- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D).
- Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
- Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
- Apuntament de façanes.
- Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors per a la construcció. La sol·licitud d'aquesta llicència haurà d'anar acompanyada dels següents documents:
  - Projecte signat per tècnic competent i visat pel Col·legi Oficial al qual pertanyi.
  - El projecte haurà d'adaptar-se a la Instrucció tècnica complementària (ITC) MIE-AEM2 del Reglament d'aparells d'elevació i manteniment referent a grues-torre desmuntables per a obra, i/o normativa que la desenvolupi i aplicable.
  - Assegurança de responsabilitat civil, amb una pòlissa d'assegurança d'una quantia mínima de 450.759.078 euros, llevat que una altra norma estableixi una quantia superior. La quantia d'aquesta pòlissa serà incrementada anualment d'acord amb la variació de l'índex oficial de preus al consum.
  - Una vegada instal·lada la grua, s'haurà de presentar autorització del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya.
- Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D).
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

Les petites obres següents, de reparació, modificació o arranament d'edificis:

- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.

- Reparació de cobertes i terrats i substitució de terrats per cobertes (D).
- Pintura, estucat, i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'elements històrico-artístics.
- Col·locació de portes i persianes en obertures.
- Col·locació de reixes.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i clavegueram.
- Construcció de pous, depuradores i cisternes.
- Modificació de balcons o elements sortints (D).
- Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals (P i D sens perjudici que, a més, s'hi adjuntin els elements exigits per aquestes ordenances).
- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.
- Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems, i cambres frigorífiques (D).
- Construcció i modificació d'aparadors.
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, quan no estiguin emparats per llicència d'obres (D).
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 10 m<sup>2</sup> i l'alçada total dels quals no excedeixi de 5 m (P i D).
- Construcció de basses per usos agrícoles.

### 3.3. Les següents obres en solars o patis:

- Establiment de barreres i tanques definitives.
- Construcció o enderrocament de coberts provisionals o edificacions auxiliars de la ciutat jardí en planta baixa, i de menys de 25 m<sup>2</sup> de superfície total (P i D).
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït sempre que no es produeixin variacions de més de 1,50 m sobre el nivell natural del terreny i menys de 2,20 m per sota d'aquest en algun punt (D).
- Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.

4. Serà d'aplicació allò establert a l'article 35(5) d'aquesta normativa, respecte a règim de Comunicació Prèvia.

### **Article 49. Requisits del projecte tècnic**

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent, i visat pel Col·legi professional. Juntament amb la signatura, hi figuraran el nom i cognoms del tècnic. Si el projecte està redactat per una societat d'arquitectes, enginyeria, consulting o similar, el projecte anirà firmat com a mínim per un tècnic facultatiu competent i s'indicarà el seu nom.
2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensable.

### **Article 50. Ocupació de la via pública**

1. L'atorgament de llicències urbanístiques, en cap cas comportarà implícita l'autorització d'ocupació de via pública, materials o altres estris. Sempre que sigui factible, els materials, maquinària, grues, etc. que siguin necessaris per executar l'obra es dipositaran o s'instal·laran dins la parcel·la objecte de la llicència. En cas que per raons justificades s'hagi d'ocupar la via pública se sol·licitarà una autorització/permís i, en cas de ser autoritzat, el titular de la llicència haurà de prendre totes les mesures de seguretat, salubritat i ornat, essent de la seva responsabilitat els danys que es causin a tercers o a la via pública. A tal fi es podrà requerir garantia i/o assegurança.
2. En cas que sigui necessari ocupar la via pública, s'haurà de fer constar expressament aquest fet en la sol·licitud de la llicència, adjuntant també un croquis de l'ocupació, mesures de seguretat i terminis d'ocupació.
3. L'ocupació de la via pública per materials només serà permesa pel temps indispensable per la descàrrega i transport a l'interior de la finca. A excepció de la descàrrega i transport no s'admet en cap cas l'ocupació de la via pública per dipòsit d'arenas, ciments i altres materials que puguin ser objecte d'estendre's per la via.
4. L'autorització d'ocupació de la via pública, quan sigui admesa, s'atorgarà, segons les disposicions de règim local i en base a les ordenances municipals que podran desenvolupar el contingut mínim del present article, pel cas de no existir amb anterioritat.
5. No s'autoritza la col·locació de grues a la via pública.

### **Article 51. Llicències urbanístiques en parcel·les, edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

1. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present Pla, però conformes amb anteriors Plans, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.

El mateix serà aplicable en aquelles parcel·lacions anteriors al present Pla, quina infracció urbanística hagués prescrit d'acord amb els terminis de la legislació aplicable en el moment de cometre la infracció urbanística.

2. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 3 i 4:
  - a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
  - b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè de la LU, i queden així mateix en règim de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
3. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 de la LU.
5. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. Si aquelles se situen en un sector o àmbit de remodelació total o parcial, o en un polígon d'actuació que impliqui una gestió a curt termini, i com a conseqüència l'enderrocament dels edificis, es faran constar aquests fets a la llicència i, per tant, l'obra autoritzada no incrementarà el valor de l'edificació ni a efectes expropiatoris ni d'indemnització en el projecte de reparcel·lació. Aquestes condicions imposades a la llicència s'hauran d'inscriure al Registre de la propietat a costa de l'interessat.
6. S'exceptuen de l'autorització prevista a l'apartat i sense perjudici del que consta a la disposició transitòria primera d'aquesta normativa:
  - Les edificacions fora d'ordenació per estar afectades per sistemes generals o locals.

- Les edificacions existents en sòl destinat pel Pla a equipaments comunitaris.
- Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin el seu enderroc.
- Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona, a excepció de les instal·lacions ordenades per l'administració com a mesures correctores de l'activitat.

7. Els usos preexistents a aquest planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
8. En tot cas serà d'aplicació allò que determini aquest POUM en les seves disposicions transitòries generals o, pels sectors que son considerats en situació transitòria, segons les fitxes d'aquest Pla, i la disposició transitòria primera d'aquesta normativa.

#### **Article 52. Requisits del sòl per a ser edificable**

Per concedir llicència en sòl urbà, els terrenys hauran de tenir condició de solar, segons s'estableix a l'article 16 d'aquestes normes i, per tant, reunir les circumstàncies establertes a l'article 29 de la LU. L'Ajuntament podrà acordar l'autorització d'obres i usos provisionals de manera discrecional i donant compliment al que estableixen els articles 53 i 54 de la LU i de la normativa que la desenvolupa.

#### **Article 53. Altres llicències**

L'atorgament d'altres llicències urbanístiques o d'altra naturalesa no previstes específicament en aquest capítol –tals com obres en edificacions de caràcter històric-artístic- es regiran per la normativa específica que el POUM estableixi en les fitxes o altres disposicions de la documentació que l'integra o, en el seu defecte, per la seva normativa sectorial, tal com les llicències mediambientals, horaris d'obertura en locals de conveniència, etc.

No obstant, no es podrà atorgar llicència quan, per la seva incidència, part de la llicència afecta a disposicions d'aquest POUM, si no consta informe o certificat acreditatiu de la compatibilitat amb la present normativa urbanística, respecte de l'activitat, obra, ús, ocupació, durada, tala, plantació, instal·lació, reforma, etc. que es pretén dur a terme, atès que és finalitat del POUM, entre d'altres i dins el marc d'un desenvolupament urbanístic sostenible, aconseguir qualitat de vida.

#### Article 54. Llicències en els diferents règims de sòl

1. L'atorgament de llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, implicarà que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament o de les operacions d'agrupació, tingui consideració de solar i, en conseqüència, haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 de la LU. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies que en cada cas siguin necessàries, següents:

- a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització o d'obres d'urbanització complementari, segons correspongui.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània a la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic a la corporació municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendent perquè la parcel·la tingui consideració de solar.
- c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Es faran constar les condicions que, al respecte, estableixin les llicències municipals al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària i en concret amb el que estableix el RD 1093/97, i d'acord amb l'article 77 del RLU.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora, llevat de les situacions transitòries o aquelles en què la dificultat de la gestió urbanística aconsellin un acabament parcial dilatat en el temps.

2. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector, i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementària, llevat de situacions transitòries i segons el que s'ha regulat al paràgraf anterior.
3. En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la LU.

Els Plans parcials que incorporin obligatòriament mesures com les establertes a l'article 44.6,7 d'aquesta normativa, tant pel que fa a l'edificació futura com a la pròpia urbanització –enllumenat públic amb energia alternativa, etc.- podran gaudir de l'acció de foment prevista a la disposició addicional tercera d'aquest POUM, sinó resulta d'obligat compliment per la normativa sectorial o les ordenances municipals.

4. En sòl no urbanitzable, qualsevol activitat, instal·lació o edificació s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la LU, el seu reglament i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran –amb caràcter general- els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 de la LU, llevat de regulació específica en aquest Pla.

5. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

L'Ajuntament de Cambrils tramitarà les sol·licituds als òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, per l'emissió del preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

Les instal·lacions, obres o usos pels quals se sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament de Cambrils, a més dels Plans d'ordenació i/o usos.

En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar-ne els seus efectes i, en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte els efectes nocius o perjudicials pel medi ambient.

6. Els projectes aprovats per l'Ajuntament per obres ordinàries i actuacions promogudes pel mateix Ajuntament, no precisaran de llicència municipal.

### **Article 55 . Règim aplicable a l'execució d'obres i instal·lacions**

1. Les obres i instal·lacions s'hauran d'executar d'acord amb el contingut implícit i explícit i condicions especials de la llicència atorgada a l'efecte, amb estricta subjecció a les disposicions d'aquestes Normes Urbanístiques i sota la direcció de persona legalment autoritzada, de conformitat amb allò previst en les disposicions que regulen les facultats i competències professionals.
2. Durant l'execució de les obres hauran de complir-se, com a mínim, les següents prescripcions:
  - a) Construir el corresponent gual, quan l'obra exigeixi el pas de camions per la vorera, conforme al què es disposa en l'ordenança corresponent.
  - b) Mantenir expedita la calçada de materials, llevat d'autorització expressa.
  - c) Mantenir la tanca o altres elements de precaució en bon estat de conservació, seguretat i visualització,.
  - d) Observar les normes establertes sobre horari de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i reblert de rases, retirada d'enderrocs i materials de la via pública i altres disposicions aplicables de policia.

### **Article 56. Direcció facultativa**

1. No es permetrà l'inici d'activitats objecte d'una llicència concedida quan sigui preceptiva la direcció facultativa, sense que s'acompleixin els següents requisits:
  - a) Comunicació a l'Ajuntament del facultatiu designat com a director de l'acceptació efectiva del mandat, en l'imprès oficial corresponent i visat pel Col·legi professional, si s'escau.
  - b) En tots els casos en què fora exigible l'assistència d'un tècnic titulat, amb independència de la direcció facultativa, es notificarà a l'Ajuntament el nom, cognoms i titulació professional del referit tècnic mitjançant el corresponent document de designació, en el que consti l'acceptació d'aquell.
2. Tota obra iniciada sense que s'hagi complimentat allò disposat en el paràgraf anterior, es considerarà mancada de direcció facultativa i serà suspesa mentre no es compleixi aquest requisit.

### **Article 57. Renúncia i nova designació de tècnics**

1. Qualsevol tècnic d'obligada intervenció en una obra o instal·lació –segons allò previst en aquestes Normes- que cessés en la seva comesa ho haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament en el termini màxim de setanta-dos hores, mitjançant un escrit en el que s'expressi la causa de la renúncia, degudament visada pel Col·legi professional corresponent, si s'escau.

2. En el cas indicat en l'apartat anterior, per tal de poder continuar les obres el promotor haurà de nomenar a un nou tècnic i notificar-ho a l'Ajuntament, en la forma disposada, dins del termini màxim dels 4 dies següents a la cessació de l'anterior tècnic. En qualsevol altre cas se suspendran les obres, sense perjudici de les responsabilitats i sancions en què s'hagués incorregut.
3. Quan la renúncia del tècnic es produís durant l'execució de l'estructura, el promotor estarà obligat a substituir-lo d'immediat i paraitzar les obres, excepte aquelles que siguin necessàries per garantir la seguretat, i no les podrà reprendre fins que notifiqui degudament la designació i acceptació del nou tècnic.

### **Article 58. Canvi d'empresa constructora**

Si canviés l'empresa encarregada de l'obra, el promotor haurà de posar aquesta circumstància en coneixement de l'Ajuntament en el termini de tres dies per mitjà d'un escrit en el que, juntament amb l'assabentat del facultatiu director, es consignin el nom i cognoms, domicili i identificació legal i fiscal del nou constructor.

### **Article 59. Modificacions del projecte**

1. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari o convenient introduir variacions en el projecte, es distingirà si es tracta de variacions substancials o de variacions de detall o derivades de necessitats estructurals o de les condicions mecàniques del terreny de fonamentació, sense que amb la seva introducció es desvirtuïn les característiques principals de la llicència concedida.
2. Quan es tractés de modificacions substancials, se sol·licitarà prèviament l'oportuna llicència, amb els mateixos requisits exigits amb caràcter general.
3. Si, a judici de la direcció facultativa, es tractés de variacions de detall, els treballs podran continuar sota la responsabilitat del titular de la llicència que haurà de presentar els documents gràfics i escrits necessaris per poder apreciar la naturalesa i importància de les variacions, la seva justificació i la seva adequació a la normativa urbanística. Els serveis tècnics municipals podran autoritzar provisionalment la continuació de les obres i execució de totes o part de les modificacions proposades, assenyalant el termini màxim per a l'obtenció de nova llicència.

Si les variacions projectades, cas d'haver figurat en el projecte inicial, no haguessin donat lloc a liquidació superior a l'efectuada en l'expedient d'atorgament de llicència, no s'acreditaran noves taxes. En altre cas, es liquidarà la diferència de més que en resulti.

4. Amb la sol·licitud de llicència d'ocupació de l'edificació o instal·lació haurà de presentar-se la documentació corresponent a les variacions de detall introduïdes. En atorgar la llicència s'autoritzaran aquestes variacions, si revestissin l'anomenat caràcter o es resolrà el procedent sobre la seva legalització, en aquest cas, prèvia presentació d'un expedient de legalització i sense perjudici de la sanció procedent per les responsabilitats en què s'hagués incorregut.
5. Qualsevol modificació substancial o de detall realitzada sense haver obtingut la llicència o no havent complert allò disposat en aquest article es considerarà com a obra nova o de reforma, segons procedeixi en cada cas, efectuada sense llicència i, sense perjudici de les responsabilitats i sancions a què hagués donat lloc, s'acreditaran taxes amb els recàrrecs que siguin d'aplicació.

#### **Article 60. Inspecció d'obres**

1. Es reconeix la condició d'autoritat al personal del servei de l'Ajuntament de Cambrils al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística. En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de l'Ajuntament de Cambrils pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions. Els fets que constatin aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú. En principi s'encomana l'exercici de la inspecció urbanística al personal de l'Ajuntament que faci les funcions d'inspector municipal, sigui adscrit al departament d'urbanisme o altres departaments o àrees, a l'arquitecte municipal, als membres de la Policia local i a aquelles altres persones que designin les autoritats municipals.
2. Durant l'execució de tota obra o instal·lació subjecta a llicència, la inspecció municipal podrà examinar els treballs sempre que ho jutgi convenient o ho ordeni l'autoritat competent. El titular de la llicència –per sí mateix o per persona que el representi- i el director facultatiu de l'obra estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, així com a franquejar l'entrada a la finca al personal de la inspecció.
3. En el lloc de l'obra s'haurà de tenir a disposició de la inspecció municipal:
  - El document acreditatiu de la concessió de la llicència o la seva còpia.
  - Un exemplar del projecte aprovat amb el segell de la corporació, o una còpia autenticada amb la signatura del Cap del Servei municipal corresponent.
  - El document acreditatiu de la comunicació a l'Ajuntament del nomenament de la direcció facultativa.
  - Còpia del document lliurat a l'interessat, en el seu cas, acreditatiu de l'assenyalament d'alineacions i rasants.

4. Serà d'aplicació la inspecció urbanística en els termes establerts a l'article 193 i concordants de la LU i demés normativa d'aplicació.
5. L'acceptació de la llicència implica l'autorització a favor de l'administració per poder entrar en el lloc on es realitzen les obres, sense autorització prèvia. Si les obres es realitzessin en lloc tancat o en domicili i es negués l'entrada se sol·licitarà l'autorització judicial segons el que determina l'article 8 de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa, però la negativa a la inspecció comportarà d'immediat l'ordre de suspensió de les obres i la suspensió dels efectes de la llicència, per modificació de les circumstàncies en què va ser atorgada i per incompliment de les seves condicions, si es preveu a la llicència l'obligació de facilitar l'entrada, i sense perjudici de donar compte als Tribunals de la jurisdicció penal si l'oposició o els fets poguessin ser constitutius de presumpta responsabilitat penal.

#### **Article 61. Conclusió de les obres**

1. Finalitzades les obres o instal·lacions, el titular de la llicència ho posarà en coneixement de l'Ajuntament en el termini màxim de 10 dies mitjançant l'escrit oportú, acompanyant la següent documentació:
  - Certificat expedit pel facultatiu director de les obres, visat pel Col·legi professional corresponent –si s'escau- en el que s'acrediti, a més de la data del seu acabament, que les mateixes s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les seves modificacions posteriors autoritzades i que estan en condicions de ser utilitzades.
  - Plànols acotats, a escala 1:50 o 1:100, de la fonamentació executada, amb indicació precisa de les seves característiques, dimensions, cotes de recolzament sobre el terreny. També es facilitarà còpia digital de la documentació de les obres d'urbanització realitzada, compatible amb les bases cartogràfiques i del planejament vigent i referenciades correctament al sistema de coordenades UTM
2. Dins de les 48 hores següents a la conclusió d'una obra, el promotor haurà de:
  - Retirar els materials sobrants, bastides, tanques i barreres.
  - Construir el pis definitiu de les voreres
  - Reposar o reparar el paviment, arbrat, conduccions i altres elements urbans que haguessin resultat afectats per l'obra.
  - Col·locar el nombre corresponent a la finca conforme el model aprovat.
3. Comunicada la finalització de les obres o instal·lacions, els serveis tècnics realitzaran la inspecció als efectes de comprovar que l'edificació s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i a les prescripcions de les normes urbanístiques, ordenances municipals i altres

disposicions reguladores, i es troben dispostes i a punt de funcionament, en el seu cas, les instal·lacions de protecció contra incendis, i proposaran la concessió de la llicència d'ocupació o ús, o la posada en servei. Si, en cas contrari, s'observés algun defecte es proposarà a l'autoritat municipal la seva reparació en el termini que a l'efecte s'assenyali.

4. La llicència d'ocupació o ús, o la de posada en servei s'atorgarà en el termini d'un mes des que hagués estat comunicada, en cas d'haver reparat els defectes observats. Una vegada concedida la llicència d'ús es podran connectar les instal·lacions d'aigua i electricitat i demés subministraments.



## TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL

---

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 62. Exercici de les facultats dominicals

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions (Llei 6/1998 de 13 d'abril –article 2 de la LSV-), l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, segons allò que determina l'article 33 de la Constitució i dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic general i derivat, complint els deures fixats per aquests, les ordenances i demés disposicions aplicables, tot això d'acord amb l'article 5.1 de la LU.
2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la LSV, la LU o aquest POUM o el planejament derivat d'aquest, i els reglaments i ordenances que els desenvolupin. La present disposició és aplicable tant pel que fa als instruments urbanístics com a les llicències urbanístiques.

#### Article 63. Classificació del sòl

1. Tot el territori del municipi de Cambrils resta classificat en alguna de les classes de sòl següents:
  - Sòl urbà (*SU* o *Su*)
  - Sòl urbanitzable delimitat (*SUD* o *Sud*)
  - Sòl urbanitzable no delimitat (*SUND* o *Sund*)
  - Sòl no urbanitzable (*SNU* o *Snu*)
2. La conversió definitiva del sòl urbanitzable delimitat en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució del corresponent Pla parcial, a mesura que es realitzin tots els elements d'urbanització exigits pel mateix.
3. D'acord amb la LSV i la LU, dins el sòl urbà s'estableix la classificació de sòl urbà consolidat (*SUC*) i no consolidat (*SUNC*), si bé s'hauran de tenir en compte les situacions transitòries en determinats sectors, segons les fitxes del Pla.
4. En el sòl no urbanitzable s'estableixen les diferents tipologies, pel que fa a sòl no apte per llur transformació, d'especial protecció, etc. d'acord amb la LU, la LSV i la normativa sectorial aplicable.

5. El règim urbanístic del sòl depèn de la classificació, de la qualificació en zones o sistemes i de la inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

#### Article 64. Plans d'ordenació: figures de planejament urbanístic en desenvolupament del present Pla d'ordenació urbanística municipal

1. En sòl urbanitzable, els Plans parcials urbanístics (PPU) tenen per objecte el desenvolupament del planejament urbanístic general per als sectors de sòl urbanitzable delimitat, i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable. El seu contingut, abast i documentació serà el que determinen els articles 65 i 66 de la LU.
2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors per aquest Pla han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LU, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de Plans parcials de delimitació (PPD).
3. Els Plans especials urbanístics (PEU), sense perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar en un o varis dels supòsits regulats a l'article 67 de la LU. Els Plans especials urbanístics dictats en virtut de l'apartat 1.a de l'esmentat article 67 que tinguin per finalitat la protecció de zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones humides o d'espais rurals o periurbans poden imposar restriccions en l'ús dels terrenys per tal d'impedir-ne la desaparició o l'alteració. L'aprovació dels Plans especials urbanístics habilita a l'Ajuntament de Cambrils o a l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sense perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sense perjudici del que estableix la legislació sectorial. Els Plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.
4. Els Plans de millora urbana (PMU) tenen com a objectius els definits a l'article 68 de la LU, i específicament en desenvolupament del present POUM, entre d'altres:

En sòl urbà no consolidat: completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, remodelació o reconversió urbana, transformació d'usos, reurbanització, ordenació del subsòl o sanejament de poblacions i altres de similars.

En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per l'article 30.b de la LU, i regular la composició volumètrica i de façanes. En tot cas, els serà d'aplicació allò establert a l'article 68 de la LU. Pel que fa a la reserva del sòl, s'aplicarà als Plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 de la LU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 de la LU.

Els PMU que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

- a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
  - b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
5. Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals, segons el que determina l'article 69 de la LU.

#### **Article 65. Estructura del territori i sistemes**

1. L'estructura general i el model del territori definida en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, està integrada pels següents elements:
  - a) Sistemes generals de comunicació
  - b) Espais lliures destinats a parcs urbans, zona verda i parcs forestals.
  - c) Equipaments comunitaris.
  - d) Serveis tècnics de sanejament, subministrament d'aigua, energia elèctrica i altres.

Sense necessitat de modificació del POUM, es podrà implantar sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que disposa l'article 34.3 de la LU i l'article 28.1 d'aquest POUM.

2. L'estructura general i el model de territori d'aquest POUM determinada pels sistemes generals es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà consolidat o no consolidat, del sòl urbanitzable delimitat o no delimitat i la determinació de sòl no urbanitzable, atenent a l'adscripció dels usos detallats o globals respectivament, i les seves intensitats, la previsió de sòl per

operacions urbanístiques futures, dins d'unes línies generals d'ordenació coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'àrees protegides per evitar la degradació i incorporació al conjunt edificat.

3. Els sistemes locals complementen l'estructura general del territori a nivell local, pels següents elements determinants del procés urbà:
  - a) Sistema viari local.
  - b) Espais lliures, parcs i jardins públics i àrees de lleure i expansió.
  - c) Centres culturals i docents
  - d) Dotacions comunitàries
  - e) Estacionaments, inclosos o no en el sistema viari
  - f) Reserva dels espais necessaris per a la implantació del sistema de contenidors en el sistema viari –soterrats o no- per fer la recollida selectiva dels residus municipals.
  - g) Altres
4. Les reserves per a sistemes generals i locals es realitzen en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 35 de la LU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.
5. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren en les "*Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*" d'aquest POUM tindran la consideració de valors mínims per als destinats a equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració d'indicatius per a les reserves de vialitat de caràcter local. En qualsevol cas, es compliran les determinacions de l'article 64 de la LU pel que fa al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals.
6. L'execució d'aquest POUM es subjectarà a les majors reserves de sòl que, per a sistemes, imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.

## **CAPÍTOL II. PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ**

---

### **Article 66. Zones**

A efectes del present POUM, s'entén per "Zona" l'extensió de sòl –contínua o discontinua- sotmesa a règim urbanístic de sòl uniforme. Quan les característiques tipològiques existents o els objectius del planejament ho han exigint, el present Pla d'ordenació urbanística municipal defineix "Subzones" dins de cada zona per tal d'establir –en el context d'una qualificació genèrica- una gradació de l'edificabilitat, distinció d'usos o de tipus basats en l'ordenació de l'edificació.

La precisió dels límits de les zones determinades en la cartografia d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podrà realitzar-se en els Plans derivats corresponents o en els projectes de gestió i execució, admetent-se els ajusts previstos a l'article 13.4 d'aquestes Normes –5% per als límits dels sectors, i 8% per als sistemes generals- d'acord amb les determinacions establertes a l'article 18 d'aquestes mateixes Normes.

### **Article 67. Divisió dels àmbits urbanístics**

Es podran delimitar subpolígons no definits al present Pla d'ordenació urbanística municipal en cas de justificar-se la seva necessitat per a una més àgil gestió i en compliment dels requisits normatius, d'acord amb el que estableix l'article 91 de la LU pels subsectors i seguint els tràmits establerts a l'article 113 de l'esmentada llei, i segons el que estableix el RLU. També es podran subdividir els sectors en subsectors i definir subzones.

### **Article 68. Àmbits d'actuació urbanística i dret a l'aprofitament urbanístic**

1. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per portar a terme la gestió urbanística integrada i/o per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 de la LU. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada pels propietaris, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'Ajuntament corresponent, sense perjudici del que s'estableix a l'article 21 d'aquesta normativa. Quan l'objecte només sigui la cessió de sòl per motius de la nova alineació, i aquella es pugui fer amb simultaneïtat a la tramitació de la llicència d'obres, no hi haurà altres cessions, d'acord amb el que disposa l'article 30.b de la LU. En aquests casos la delimitació realitzada per l'alineació s'entén, a tots els efectes, com una actuació puntual d'alineació i cessió, en sòl urbà consolidat o en el seu cas en sòl urbà no consolidat, segons determina l'article 44.2 de la LU.

2. Els sectors comprenen aquelles zones o àrees de sòl que precisen d'un instrument de planejament derivat per la seva execució.
3. Els àmbits objecte d'un Pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 20 del RLU i a l'article 91.b de la LU, i les següents:
  - a) Es justifiqui la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
  - b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.
4. En els supòsits regulats per l'article 43 de la LU, en relació a l'article 68.2.a de la LU, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
5. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen a més de les obligacions imposades als articles 44 i 45 de la LU, en especial, l'obligació de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

### **Article 69. Condicions d'edificació de les zones**

1. Les condicions d'edificació establertes per a les diferents zones són d'aplicació per als edificis, construccions, instal·lacions i, en general, obres de nova planta i per a la seva ampliació o reforma i per a la seva destinació.
2. Els paràmetres definits per a cada zona o subzona, segons tipus d'ordenació i condicions d'ús, volum i habitabilitat establertes, determinen els màxims envolvents de l'edificació i les condicions d'utilització que permetin aquestes normes, establint uns límits que no poden ultrapassar i que no són obligatoris fins els seus valors màxims, amb excepció dels supòsits que una norma específica els imposi.
3. A les edificacions fora d'ordenació o amb volum o ús disconforme els serà d'aplicació allò que determina l'article 102 de la LU i l'article 51 d'aquestes Normes, i allò que s'estableix a la disposició transitòria primera, en especial en els casos de que el volum disconforme vingui determinat per la densitat d'habitatges.

## Article 70. Paràmetres tècnics bàsics. Definició

Es defineixen els següents conceptes, als efectes d'edificabilitat, estàndards d'urbanització i reserva per a sistemes, i de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones i sectors en el sòl urbanitzable:

- a) Índex d'edificabilitat bruta. L'índex d'edificabilitat bruta és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la totalitat de sòl comprès en un sector de planejament en el sòl urbanitzable, i s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl. L'índex d'edificabilitat bruta fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada sector de sòl urbanitzable.
- b) Superfície de sostre edificable. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que tinguin la consideració de planta baixa –o estiguin per damunt d'aquestes-, de planta pis i siguin de potencial edificació privada.
- c) Densitat màxima d'habitatges. La densitat màxima dels habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es poden construir en cada sector de planejament en sòl urbanitzable, o en cada àmbit urbanístic determinat.
- d) Superfície d'aprofitament privat. La superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat d'un sector o polígon d'actuació resulta de deduir de la seva superfície els espais per a sistemes i reserves de cessió per a dotacions, vialitat i espais lliures, en el seu cas. El sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa segons el tipus d'ordenació de cada zona, i inclou el sòl apte per ubicar la cessió de sostre corresponent en favor de l'administració actuant.
- e) Índex d'edificabilitat neta. És la relació entre el sostre total edificable i la superfície d'aprofitament privat, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. En el còmput d'aquest es tindran en compte les superfícies construïdes de totes les plantes pis situades per damunt de la planta soterrani, sense incloure les superfícies de celoberts amb obertura a façana de més de 3 m. Igualment caldrà computar les edificacions auxiliars.

## CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

### Article 71. Desenvolupament normatiu

El planejament derivat i les ordenances que desenvolupin el present POUM, en qualsevol tipus de sòl detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i polígon i podran fer més estrictes les previsions a complir per a llur localització, tot raonant i motivant els criteris en que es recolzi la decisió, així com per la seva compatibilitat amb altres usos pròxims, i en compliment també del que disposa l'article 3 de la LU i les disposicions sectorials. Els àmbits de sòl per als quals aquest POUM no detalli un ús concret quedaran subjectes al règim establert a la LU i a la LSV per a cada tipus de sòl, a més del que disposi la normativa sectorial.

### Article 72. Classificació urbanística dels usos generals

1. Als efectes d'aquestes Normes Urbanístiques i de les que en desenvolupament del present Pla d'ordenació urbanística municipal s'inclouen en els Plans derivats pel desenvolupament dels sectors del sòl urbanitzable delimitat, de sòl urbà, i quan procedeixi, de sòl no urbanitzable, s'estableixen les següents classes d'usos generals que el POUM fixa genèricament pels diferents àmbits de planejament, ja siguin sectors, zones o polígons. La present relació es enunciativa i no limitativa:
  - Residencial
  - Terciari- comercial
  - Industrial
  - Habitatge rural
  - Comunicacions
  - Equipaments
  - Serveis tècnics
  - Espais lliures
  - Agrari
  - Usos en subsòl
  - Usos específics en sòl no urbanitzable.
2. Aquells usos que comportin una regulació especial se sotmetran a la mateixa, i en especial a la Llei 3/1998 i el seu reglament, així com a la Llei 10/1990 de 15 de juny i la normativa que la desenvolupa i ordenances municipals. Per a l'ús comercial s'acomplirà allò que determina la Llei 17/2000 de 29 de desembre sobre equipaments comercials i el Decret 211/2001 de 24 de juliol pel qual s'aprova el PTSEC, i demés normatives que siguin d'aplicació per a cada ús. Per tant, encara que el Pla admeti un ús, s'estarà a la norma superior o específica sobre el mateix, la seva classificació, subdivisió, etc. que en cada cas estableix la norma aplicable.

### **Article 73. Classificació dels usos generals per la seva funció urbanística**

Per raó de llur funció, es distingeixen els usos següents:

1. *Residencial - Habitatge*: són els que es refereixen a l'allotjament familiar, i es distingeix entre ús unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar. Així mateix, per les peculiaritats de la seva ubicació i el seu entorn, es defineix l'ús d'habitatge rural.
  - a) S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb accés independent i exclusiu.
  - b) S'entén per habitatge plurifamiliar el de diversos allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns. L'ús d'habitatges plurifamiliars no comprèn els apart-hotels, ni cap ús subsumible en l'ús hoteler tal com resta definit en el paràgraf següent. S'entén per ús bifamiliar aquell situat en edifici aïllat, per residència exclusiva de dues famílies, generat per necessitats de la família que originàriament ocupava tot l'edifici aïllat i, que, per necessitats de creixement, minusvalidesa, tercera edat o altres degudament justificades i acreditades, poden comportar la divisió de l'edifici aïllat unifamiliar a fi de facilitar l'accés a l'habitatge, no donant-se modificació de la volumetria i permetent-se l'ajust d'increment de densitat.
2. *Residencial – Hoteler*: correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts, com són hotels, balnearis, hotels-apartaments, hostals i pensions.
3. *Residència especial*: comprèn aquells edificis destinats a residència d'una pluralitat de persones no compreses en l'ús hoteler ni en el sanitari-residencial, com són albergs de joventut, residències religioses, residències militars i el servei de seguretat i altres semblants.
4. *Residència mòbil*: correspon a les funcions d'allotjament i acomodament temporal o permanent, en règim de càmping, parc de bungalows o parc de vacances, en recintes delimitats i dotats de les instal·lacions i serveis mínims que fixi la normativa sectorial, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes d'acampada, caravanes, autocaravanes, mòbil-home, altres albergs mòbils o bungalows, entenent per bungalows els mòduls d'allotjament de naturalesa fixa, susceptibles de ser instal·lats en una unitat d'acampada per a la seva utilització temporal pels usuaris del càmping, parc de bungalows o parc de vacances.
5. Els usos d'habitatge, hoteler, residencial especial i residencial mòbil, s'emmarquen en la referència genèrica d'ús *residencial*.
6. *Terciari – Comercial*: comprèn activitats de tipus comercials i també de serveis. L'ús comercial comprèn els locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals. En tot cas, les diferents tipologies d'aquest ús, resten regulades per les lleis sectorials i, a títol indicatiu, comprèn comerç petit, mitjà i gran; també inclou l'ús de comercial concentrat.
7. *Oficines*: comprèn l'ús d'oficines, despatxos i espais per desenvolupar activitats administratives, econòmiques i de gestió, tant de caràcter públic com privat.
8. *Magatzems*: comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda a l'engròs. Els són d'aplicació, si s'escau, les classificacions i normativa de les lleis sectorials. Els serà d'aplicació les categories de l'ús industrial, en funció de les magnituds, perillositat, molèsties i altres factors que concorrin en les instal·lacions d'aquests magatzems.
9. *Restauració*: comprèn restaurants, bars no musicals, cafeteries, pizzeries, etc.
10. *Espectacles i locals de reunió*: comprèn discoteques, sales de festes, etc. tant si son al aire lliure, en recintes amb carpes o en locals tancats. Inclou aquells usos de restauració-musical, bars musicals o altres semblants que determina la normativa específica. La normativa i les fitxes es poden remetre en alguns casos exclusivament a bars musicals, de tal manera que aquesta menció no autoritza els demés usos de discoteques, sales de festes, carpes, etc.
11. *Educatiu*: comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
12. *Sanitari-assistencial*: comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene, assistència i geriàtriques.
13. *Socio-cultural*: comprèn les activitats culturals i de relació política i social, com són museus, biblioteques, centres socials, seus sindicals i polítics. Es consideren compreses, així mateix, les activitats de caràcter religiós.
14. *Religiós*: temples i edificis destinats al culte.
15. *Recreatiu*: comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.
16. *Esportiu*: comprèn l'ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.
17. *Subministraments*: comprèn els mercats centrals i de detall, els escorxadors, i altres similars.
18. *Cementiri i tanatori*
19. *Estacions de servei*: Gasolineres.

#### 20. Estacionament i aparcament.

21. *Industrial*: comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems conexas a aquestes, així com altres activitats que, per les seves molèsties, contaminació, etc., s'hagin de separar de les zones residencials. L'ús industrial pot ser integrat per ser compatible amb l'habitatge. En aquest cas, l'ús industrial en zona residencial, tot i ser compatible amb l'ús residencial, precisa de mesures correctores. Comprèn també les zones industrials i la indústria aïllada que es incompatible amb altres usos i activitats. Aquest ús pot incloure el de tallers de reparació i planxisteria, sense perjudici de que el mateix pugui ser autoritzat en zones en que no s'admet l'ús industrial, en funció de les circumstàncies residencials de la zona, mobilitat, o altres factors que facin compatible o incompatible aquest ús en zones no industrials.
22. *Públic-administratiu*: comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc. podent estar compresos en l'ús terciari.
23. *Extractiu*: comprèn les extraccions de minerals i àrids –pedreres, graveres, plantes de formigó i concordants-.
24. *Agrícola*: comprèn també els de manteniment de la maquinària, i potenciació d'aquest ús.

#### Article 74. Classificació per llur naturalesa

- Atenent al seu caràcter, els usos es classifiquen en:
  - Usos públics.
  - Usos privats.
- Són usos públics, a efectes d'aquestes Normes Urbanístiques i de les que continguin els Plans que desenvolupen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, els referents a usos o serveis públics realitzats o presentats per l'administració o per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
- Són usos privats aquells que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos en l'apartat anterior i següent.
- Són usos col·lectius aquells usos privats destinats al públic, als que s'accedeix per la pertinença a una associació o agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
- Entre els usos públics s'inclouen també els realitzats per l'administració en béns de propietat privada mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

#### Article 75. Classificació per llur compatibilitat

- Atenent a la compatibilitat amb les determinacions de les Normes Urbanístiques per a cada classe de sòl, els usos es classifiquen en:
  - Usos permesos
  - Usos prohibits
- Són usos permesos els expressament admesos en l'ordenança que a tal efecte es redacti, així com aquells que així constin en la regulació que fa aquest Pla per les zones o subzones, sectors i subsectors i els que, en el seu cas, no estan compresos en algun dels supòsits d'usos prohibits.
- Determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn per tal de ser admissibles. Aquests usos són els següents:
  - Són usos compatibles els que poden ser simultanis o coexistir. La llicència municipal es podrà condicionar a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè pugin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
  - Són usos condicionants aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - Són usos condicionats aquells que precisen de certes limitacions per ser admissibles.
  - Són usos temporals els establerts per termini limitat o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística i del desenvolupament urbanístic sostenible.
- Quan una activitat compregui diversos usos permesos i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun d'ells ha de complir les condicions que es determinen en les normes específiques aplicables.
- Són usos prohibits aquells que impedeixen les Normes Urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les ordenances dels Plans derivats, els Catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, tranquil·litat o *decoro* públic i totes aquelles normes relatives al desenvolupament urbanístic sostenible i per a la qualitat de vida. També són usos prohibits aquells que, encara no estiguin expressament prohibits, resulten incompatibles amb els usos permesos encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

6. En qualsevol cas, els usos de discoteques, bars musicals, sales de ball, sales de ball amb espectacles, cafè teatre, cafè concert o semblants, que s'entenen com a permesos en aquesta normativa, seran declarats incompatibles i per tant passaran a la categoria de prohibits si tècnicament es comprova que l'ús que es demana o que s'exerceix causarà o causa molèsties insalvables als veïns propers, per contaminació acústica, tranquil·litat, etc.

#### **Article 76. Ús predominant**

Es considera ús predominant el que, en relació amb sectors del territori classificats com a sòl urbanitzable, es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que puguin establir-se per no haver estat definits incompatibles per part d'aquest Pla. El planejament derivat i les ordenances completaran la regulació dels usos compatibles.

#### **Article 77. Usos provisionals**

1. Són usos provisionals els que, per no necessitar d'obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels Plans, es poden autoritzar amb caràcter provisional, en els termes disposats pels articles 53 i 54 de la LU.
2. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan l'Ajuntament acordi el cessament de l'autorització, condició que haurà de ser prèviament acceptada pel propietari i inscrita amb les demés condicions de l'autorització en el Registre de la propietat respecte a la finca registral que afecti. En cas d'arrendaments, precaristes, nous propietaris, usufructuaris, etc., les condicions hauran de ser acceptades tant pel propietari com per aquests.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys –o en el termini específic que es fixi a l'autorització- en defecte de la qual cosa caducarà

#### **Article 78. Classificació d'activitats i llicències ambientals**

Per a la qualificació d'activitats, la seva classificació i regulació s'estarà a allò que disposa la Llei 3/1998 i reglament i annex que la desenvolupa i, en el seu cas, allò previst per les ordenances municipals actuals o les que es promulguin en endavant i el que estableix aquest POUM.

Les ordenances actualment vigents, o les que es promulguin en endavant respecte a determinades activitats i a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre la protecció del medi ambient i en contra de l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligació i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

Per a l'autorització de les activitats s'hauran de complir les determinacions de situacions relatives que es regulen en aquest POUM i en les ordenances, segons s'estableix a l'article 283 d'aquesta normativa.

#### **Article 79. Usos disconformes**

En aquells casos que els usos i/o activitats comptin amb llicència d'activitats o mediambiental, i per aplicació del present POUM quedin en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme, els és d'aplicació el que disposa l'article 51 d'aquest POUM i, en especial, allò que es disposa a l'article 102 de la LU i la disposició transitòria primera d'aquesta normativa

## **CAPÍTOL IV. TIPUS D'ORDENACIÓ**

---

### **Article 80. Definició i classificació**

L'ordenació física de les zones es regula a través dels següents tipus d'ordenació, segons la tipificació en què es disposen els espais lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i l'espai vial, establint-se ordenacions d'edificacions tancades, aïllades, en volumetria específica, obertes, etc.

a) Edificació tancada o segons alineació de vial:

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, a tot al llarg del front continu d'un vial. L'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial o reculada a una distància fixa i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima mesurada normalment en funció de l'amplada del vial, o per l'alçada i el nombre de plantes que pugui indicar-se al seu dia en els plànols d'ordenació de detall. En alguns casos, juntament amb la condició d'edificació entre mitgeres amb front constant, les condicions d'edificació es regulen a més per la intensitat d'edificació, la superfície de la parcel·la i el percentatge màxim d'ocupació.

b) Edificació aïllada o edificació sobre parcel·la :

Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les, i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament a través de la densitat màxima d'habitatges, l'alçària màxima, l'índex d'intensitat d'edificació, el percentatge màxim d'ocupació i les distàncies als límits de la parcel·la.

c) Composició de volums o edificació volumètrica específica:

L'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat bruta o neta. La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisa en el Pla derivat o en el projecte de sol·licitud de llicència a través de la composició de volums. Lògicament, pot donar com a resultat ordenacions molt similars o idèntiques a les anteriors.

### **Article 81. Paràmetres de l'ordenació**

Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i independent, els màxims gàlubs de volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Tanmateix aquests gàlubs d'edificació no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions. Els paràmetres es mesuren en valors absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i determinen les "condicions d'edificació".

### **Article 82. Desenvolupament normatiu per zones**

En les Normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus o els tipus d'ordenació que poden o han d'aplicar-se a cadascuna, així com els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Subsidiàriament, són d'aplicació els preceptes que amb caràcter general regulen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

## CAPÍTOL V. PARÀMETRES EDIFICACIÓ TANCADA

### Article 83. Definició de parcel·la i solar

1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinat a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. La seva grandària, dimensions i característiques es regiran, entre d'altres, per les següents condicions:
  - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui vàries d'aquestes, o a l'inrevés.
  - b) Quan en aquestes Normes o en els Plans derivats s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de superfície o forma, serà obligatori complir aquests mínims de superfície o longitud per tal de poder edificar. Se n'exceptuen aquelles parcel·les de menor superfície existents en sòl urbà abans de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM que no estiguin incloses en un àmbit subjecte a reparcel·lació, i quina segregació consti inscrita al Registre de la Propietat també amb anterioritat a l'entrada en vigència d'aquest POUM –no es tindrà per vàlida com a parcel·lació anterior, aquelles finques registrals que constin cadastrades com a diverses parcel·les-. Així mateix, poden donar-se excepcions de compliment de parcel·la mínima en sòl urbà quan ho permeti explícitament aquesta normativa, pel fet de ser restes de sòl entre construccions consolidades, etc. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb la legislació urbanística, llevat de divisió i agrupació simultània si les parcel·les resultants compleixen la parcel·la mínima.
  - c) La qualitat d'indivisible de la parcel·la, caldrà fer-la constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
3. Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tenen la consideració de solar aquells terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits establerts a l'article 16.2 de les presents Normes.
4. Així mateix, hauran de complir les següents condicions de superfície i forma, excepte que pel fet de trobar-se situat entre edificacions o per qualsevol altra causa plenament justificada sigui impossible la seva normalització i/o modificació:
  - Que el seu fons normal sigui almenys de 10 m, tot prenent com a tal el del 80% del seu fons perpendicular a l'alineació oficial.
  - Que la seva superfície sigui igual o major de 80 m<sup>2</sup> de sòl.
- Que la seva pendent des del vial superior no sigui major del 30%, no admetent-se construccions palafítics, i resultant aquestes parcel·les inedificables amb destí exclusiu a verd privat o espai lliure privat.
- Que la seva forma sigui regular i adequada al tipus d'ordenació.
5. L'acompliment de les condicions de superfície, urbanització i forma de les parcel·les i solars serà preceptiu en aquelles illes de cases edificades en menys del 50% de la seva superfície i que no estiguin incloses en un àmbit pendent de desenvolupar per un Pla especial de millora urbana i reparcel·lació.
6. En l'atorgament de llicències de parcel·lació, el corresponent projecte de parcel·lació a presentar pels propietaris complirà les determinacions i contindrà la documentació de l'article 42 d'aquesta normativa, i complirà la superfície mínima i forma de la parcel·la. En cap cas es podrà atorgar llicència de parcel·lació si la parcel·la no compleix les condicions de solar. La dita autorització o llicència de parcel·lació és preceptiva per a la realització de venda de solars, i el seu incompliment constituirà infracció urbanística.
7. En totes les illes de cases, incloses o no en l'obligació de l'apartat anterior, es tindran en compte les següents obligacions:
  - En les illes en que s'hagi procedit a la venda de solars abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, l'obligació de presentació del projecte de parcel·lació correspon al primer propietari que sol·liciti permís per edificar. No obstant això, si el grau de rigidesa de la parcel·lació existent fos molt alt es podrà obviar aquest requisit o bé procedir a la "parcel·lació" d'ofici o a instància de part de qualsevol propietari per part de l'Ajuntament, sense perjudici de la possible "normalització".
  - Igualment, es podrà procedir voluntàriament mitjançant "Projecte de regularització de finques" o "Acta de reparcel·lació voluntària" a la regulació de solars o parcel·les urbanes, per pròpia iniciativa, a petició d'una part, o a instància de l'Ajuntament, segons s'estableix als articles 32 i 34 del RLU respectivament. En illes de cases on no sigui preceptiva la regularització de les finques, l'Ajuntament, podrà actuar tot efectuant un "arbitratge" mitjançant un funcionari tècnic nomenat per l'alcalde, si prèviament les parts implicades presenten per escrit la sol·licitud d'aquest "arbitratge" i l'acceptació de les condicions resultants. En cas de no acceptació, l'Ajuntament procedirà d'ofici a la regularització de les finques en base a l'article 34 del RLU.
  - Per últim, a sol·licitud de qualsevol dels propietaris afectats o bé d'ofici, l'Ajuntament podrà delimitar un àmbit d'actuació per procedir a la tramitació del projecte de reparcel·lació, sempre i quan es compleixin els requisits establerts a l'article 112 de la LU per portar a terme la delimitació.

#### **Article 84. Ocupació màxima de la parcel·la**

S'estableixen en alguns casos els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació per a cada parcel·la per a les diferents zones, i normalment fent referència a totes les plantes. Quan no es diu altrament, s'entén que el percentatge d'ocupació de la planta baixa és del 100%, de no ser que per aplicació del paràmetre de profunditat edificable en resulti una altra ocupació màxima de la planta baixa. En tot cas es compliran les disposicions civils sobre vistes i llums respecte dels predis colindants.

#### **Article 85. Definició de la planta baixa**

1.
  - a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial s'entendrà per "planta baixa" aquella que el paviment de la qual se situí 1,00 m per sobre o 0,60 m per sota de la rasant de la voravia del vial a què doni front en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. En els casos que, a causa del pendent, més d'una planta se situí dins els límits exposats –façana escalonada- cada tram de la façana en què això succeeixi definirà una planta baixa distinta. Per a les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa és la corresponent a cada front, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals arriba fins al punt mitjà de la illa de cases.
  - b) En els altres tipus d'ordenació serà "planta baixa" la primera planta per damunt de la planta soterrani o semisoterrani, real o possible, d'acord amb la definició donada per aquestes normes.
2. L'alçària lliure de la planta baixa mai no serà inferior a 3,50 m, mesurada des del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat, excepte en l'edificació unifamiliar, en habitatges de planta baixa i en els edificis existents abans de l'aprovació d'aquestes Normes.
3. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes o en planta baixa i altell.
4. No s'admeten construccions palafítics llevat que, expressament, s'admeti en una zona concreta. S'entén per construcció palafítica aquella que, degut al desnivell del terreny de la parcel·la o solar, la planta baixa precisa de ser fonamentada en pilars o murs de contenció que creen un espai semisoterrani quan la pendent dels terrenys sigui superior al 30% mesurat des de la rasant del vial superior.

#### **Article 86. Definició de planta soterrani**

1. S'entendrà per "planta soterrani" tota la planta situada per sota de la definida com a planta baixa en qualsevol dels fronts d'edificació, tingui o no tingui obertures per causa de desnivells. En tot cas la cara superior del forjat del sostre de la planta soterrània no podrà estar situada a una alçada superior a 1 m mesurat des del punt d'origen d'alçada reguladora.
2. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge, ni residencial en general, ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari.
3. Les plantes soterrani per sota del primer no es podran destinar a activitats distintes de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com ara cambres cuirassades i similars. No obstant això, es podran autoritzar aquests usos, diferents dels d'habitatge i de l'hotel·ler, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres així com el desallotjament amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats, i sempre que es compleixi la normativa sectorial aplicable en cada cas.
4. L'alçària lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,35 m i en cap cas s'admetrà una alçada útil menor de 2,20 m per sota d'instal·lacions, senyalitzacions, etc.

#### **Article 87. Definició de planta pis**

1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.
2. L'alçària lliure mínima de les plantes pis, mesurada entre el paviment i el cel·las o sostre, mai no serà inferior a 2,50 m. L'alçada total entre cares superiors de dos forjats consecutius no serà mai inferior a 2,80 m.

#### **Article 88. Elements tècnics de les instal·lacions**

Sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" s'engloben els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació pròpies de l'edifici, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai per recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a l'accés d'aquests, al terrat o coberta, i elements de suport per a l'estesa i assecatament de la roba. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveuran a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació, sense perjudici que es puguin regular amb detall en el planejament derivat. En cap cas s'admeten caixes d'escala que comuniquin la coberta plana amb elements privatis de la planta inferior.

Les plaques solars es situaran en la planta coberta, segons la normativa de l'Ajuntament de Cambrils.

Les instal·lacions individuals d'aire condicionat es podran situar en els balcons sense superar, en cap cas, l'alçada de la barana. No es permet la col·locació de la unitat exterior adossada a les façanes dels edificis. A partir de 10.000 frigories o 70 Kw s'hauran de col·locar a la coberta de l'edifici. La comunicació entre la planta coberta i les terrasses de les plantes inferiors, sempre que els elements de comunicació sigui escales obertes, sense tancament ni cobriment.

#### **Article 89. Cossos sortints (volades)**

1. Són els cossos edificats habitables i/o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de la illa o de les alineacions de l'edificació. La seva definició és la següent:
  - a) Són cossos sortints tancats aquells que tinguin tancats llurs contorns laterals i/o frontals, mitjançant qualsevol tipus d'elements que no siguin tendals tèxtils enrotllables i desmuntables fàcilment.
  - b) Són cossos sortints oberts aquells que no es troben en les condicions anteriors i que no poden ser tancats ni per elements desmuntables.
2. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. En les plantes pis hauran de complir les condicions de volada de l'apartat 4 d'aquest article, així com els següents criteris:
  - a) La superfície en planta de tots els cossos sortints es tindrà en compte en els percentatges de l'apartat b) a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i de les separacions o llindars 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%; semi-oberts o semi-tancats = 50%
  - c) La forma i dimensions de les volades haurà de respectar les separacions privades entre predis adjacents.
3. S'entén per "plànol límit de volada" el plànol vertical perpendicular a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de volada se situa a una distància de la mitgera igual a la longitud de volada. Aquesta distància pot ésser reduïda o eliminada a través d'un projecte de composició volumètrica inclòs en el projecte de sol·licitud d'obres, que comprengui totes les façanes de la illa o del tram de carrer comprés entre dues cantonades o xamfrans. La tramitació del projecte d'obres es realitzarà mitjançant notificació individual als demés propietaris afectats, i amb informació pública mitjançant edictes. També es podrà realitzar en el projecte de reparcel·lació, amb els mateixos requisits indicats anteriorment.

4. En tot el que no es preveu respecte de cossos sortints en les condicions particulars de cada zona, en l'ordenació segons alineació a vial regiran les següents normes generals:
  - a) La volada màxima, mesurada normalment al plànol de façana en qualsevol dels seus punts, no podrà excedir en la dècima part de l'amplada del vial. Si a conseqüència d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,50 m, s'aplicarà aquesta mesura com a màxima volada. Si l'edificació dóna front de vies o trams de vies de distinta amplada, per a cadascun dels cossos sortints la regla d'amplada serà la corresponent a la via o tram de via en que recau, amb el límit màxim d'1,50 metres. La volada dels cossos sortints no podrà superar en cap punt l'amplada de la vorera. En els xamfrans la volada màxima serà la corresponent al carrer de major amplada.
  - b) No es permeten els cossos sortints a l'espai lliure interior de la illa.
  - c) La superfície de volada en plantes de cossos sortints tancats mai no serà superior a la fórmula de càlcul  $S = 0,50 F \times L \times N$  (essent S = superfície en m<sup>2</sup>; F = longitud de façana en metres lineals; L = longitud de volada màxima en m i N = nombre de plantes pis). La seva composició serà flexible i solament vindrà limitada pel "plànol límit de volada", segons regula l'apartat 3 d'aquest article, i per la volada màxima establerta en l'apartat a).
5. En cap cas es podran tancar amb elements lleugers, desmuntables, mampares de vidre, etc., els cossos sortints que s'hagin autoritzat com cossos sortints oberts.

#### **Article 90. Elements sortints**

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació.

Es consideren com a tals elements els sòcols, pilars, ràfecs, impostes, motllures, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per llur exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, que es regulen per condicions de construcció particulars, així com per les generals de l'apartat 2, quan no siguin contradictòries:

  - Portades i aparadors: apartat 3.
  - Marquesines i similars: apartat 4.
  - Anuncis i similars: apartat 5.
2. La volada dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:

- a) Els elements sortints en planta baixa, sempre que:
    - I. Donin front d'un carrer de més de 10 m d'amplada.
    - II. No sobresurtin més d'una cinquena part d'amplada del vial, sense excedir mai de la dècima part de l'amplada de la vorera ni de 0,25 m, quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana. Si ocupen més d'aquesta cinquena part, només en podran sobresortir 15 cm.
  - b) Els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçària inferior als 3,00 metres per damunt de la rasant de la vorera, i la seva volada no resulti superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0,60 metres, o per la distància d'un metre a l'eix de les línies dels fanals i troncs d'arbrat, amb un límit màxim de volada de 0,40 metres quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.
  - c) Els ràfecs podran volar del plànol de la façana fins un màxim de 0,30 m en carrers menors de 4 metres d'amplada, i un màxim de 0,40 m per als carrers de 4 a 20 metres. En els cossos sortints tancats –miradors o tribunes- es permetrà una volada de ràfec de 0,30 metres, i en els altres cossos sortints fins a la seva longitud de vol. Les impostes i motllures es permetran fins un màxim de 0,15 m de volada.
3. Es podran instal·lar veles, persianes i similars en carrers d'amplada major de 6 m, i a una alçària mínima de 2,50 m sobre la vorera. Així mateix el seu relleu vindrà limitat per un màxim de 2 metres per 1/10 de l'amplada del carrer, per 0,60 m menys que el relleu de la vorera, o per la distància d'1 m a l'eix de la línia de fanals o troncs d'arbrat, existents o en projecte.  
 En tots els casos vindran limitades pel pla vertical a 45° quan parteixi la mitgera, excepte document públic que ho autoritzi per part del veí i inscrit al Registre de la Propietat i, en cap cas, no seran permeses sobre plantes d'habitatge. Específicament, les veles, tenderols i similars seran plegables o enrotllables i les caixes que contenen els aparells mecànics de recollida i on es dipositen els elements armats s'hauran de situar a una alçària superior a 2,50 m, i el seu relleu en carrers transitats per vianants no podrà ser major d'1,5 de la seva amplada.
  4. Els anuncis, banderoles i similars mai no suposaran una limitació del pas dels vianants en les voreres que no deixin una alçària lliure de 2,50 m, a més de separar-se 0,60 m del relleu de la vorera, i 1 m de la línia de fanals o arbrat. En ambdós casos caldrà adjuntar a la sol·licitud de llicència un esquema acotat i acolorit, per comprovar l'acompliment de les condicions de volada i estètiques, en relació al conjunt. Llurs dimensions màximes de volada seran: d'1/10 de l'amplada del carrer i 0,50 m com a màxim, amb dimensió paral·lela a la façana igual o menor a la meitat de la volada. La separació entre els elements serà almenys del triple de llur volada i llur alçària serà lliure. No s'admeten volats des del balcó.

#### Article 91. Patis de parcel·la

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors s'hauran de ventilar i captar la llum, almenys, de celoberts i, en tot cas, complint el que determinin les normes d'habitabilitat i sectorials. Les altres dependències i peces auxiliars interiors i les escales ho poden fer per mitjà dels patis de ventilació. S'admetrà la ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics –sense servir-se de celoberts o de patis de ventilació- per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estiguin autoritzats per les Normes estatals, autonòmiques i/o municipals sobre la matèria. Les cuines que tinguin obertures quan comuniquin amb celoberts o patis de ventilació interiors als quals també comuniquin escales, dormitoris, estances i altres dependències similars, vindran obligats a disposar d'un sistema tècnic de ventilació independent dels patis, a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Això no serà obligatori si aquests patis només ventilen cuines i sales de bany. En tot cas es complirà la normativa d'habitabilitat i les corresponents a les instal·lacions elèctriques i de gas.

En l'ús d'oficines i comercial, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació a través de patis de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús dels esmentats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció i, en cas de no establir-se, serà d'aplicació la normativa general o sectorial que correspongui en cada cas.

Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació, permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, es requerirà que els patis de parcel·la corresponents a les noves plantes annexionades que es regulen a continuació tinguin les condicions mínimes de superfície i forma que els correspondrà segons el nombre de plantes total, de l'edifici existent més l'ampliació.

En els edificis de nova planta, tot i que no sigui possible exhaurir el sostre edificable màxim, els patis de parcel·la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possible en la parcel·la.

2. Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts es requerirà que els patis de parcel·la compleixin les condicions mínimes de superfície en les plantes annexionades, segons el nombre de plantes total, de l'edifici existent més l'ampliació.

Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: celoberts, patis de ventilació i xemeneies de ventilació.

#### Article 92. Celoberts

1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a l'espai lliure o de vial. En cas contrari, es denominarà celobert mixt o exterior.

2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts interiors vindran en funció de l'alçària del pati. Les dimensions dels celoberts hauran de permetre en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una quarta part de l'alçària total del pati, amb un mínim de 3 metres. Així mateix, la distància mínima entre qualsevol obertura i el parament oposat serà de 3 metres en el cas de dormitoris i estances, i de 2 metres en la resta de peces. La seva superfície mínima es fixa en la següent taula:

Alçària del pati (nombre plantes pis)	Superfície mínima (S) (m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16

3. El celobert exterior o mixt és aquell que es troba obert en alguna o algunes de les seves cares a l'espai lliure o al vial. Pel que fa a les dimensions, aquests patis no hauran de complir les superfícies mínimes fixades per als celoberts interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes establertes entre parets laterals. Les parets dels celoberts exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.
5.
  - a) Els celoberts no comptaran en la superfície ni en el volum, a efectes de còmput de la superfície o volum de sostre edificable.
  - b) Les llums mínimes entre murs del pati no es podran reduir per safareig ni cossos sortints de cap gènere.

- c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes des del paviment de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins la cara superior del sostre de la més elevada que l'envolti totalment o parcial.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies sempre que entre les parets del pati i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.

#### Article 93. Patis de ventilació

1. El pati de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escaleres i dependències que no siguin dormitoris ni estances, així com dels locals de treball destinats a usos d'oficines i comerços. Els patis de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada per als celoberts.
2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació vindran donades en funció de l'alçària del pati. Les dimensions dels patis hauran de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de 2 metres i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

Alçària del pati (nombre plantes pis)	Superfície mínima (S) (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	5
4	9
5	11

3.
  - a) Els volums de patis de ventilació interiors comptaran a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.
  - b) No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.
  - c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes, des del paviment de la més baixa que contingui habitatges servits del pati fins la cara superior del sostre de la més elevada que l'envolti totalment o parcial. El paviment del pati es trobarà a 1 metre del nivell del sòl de la dependència a ventilar.
  - d) Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que entre la part superior de les parets del pati de ventilació es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament igual a la superfície del mateix pati.

4. Els patis de ventilació podran ser exteriors en les mateixes condicions que els celoberts.
5. Les escales o nuclis d'accés vertical hauran d'estar ventilades de manera que, si es desenvolupen a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

#### **Article 94. Patiets de ventilació**

Són el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus cambra de bany, lavabo i/o altres serveis. Hauran de ser registrables, i de tal forma que s'hi pugui inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim de 0,70 metres.

#### **Article 95. Xemeneies de ventilació**

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes tecnològiques de l'edificació, per a la ventilació exclusiva de sales de bany.

#### **Article 96. Alineació de vial**

És la línia que assenyala el límit entre el vial –domini públic o passatge particular comú- i la zona de domini privat destinat a ús privatiu edificable, a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació en el seu front a la via pública o al passatge. En aquest tipus d'ordenació, aquesta alineació coincideix amb la vialitat, excepte en els casos de reculada permesos.

#### **Article 97. Línia de façana**

La línia de façana coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la. Les alineacions de vial i les alineacions que defineixen els llindars dels sòls destinats als sistemes tindran caràcter de línia de façana, excepte en els casos de reculada obligatòria en funció de les subjeccions corresponents.

#### **Article 98. Façana mínima**

- a) És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació en relació a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, serà suficient que un qualsevol dels seus fronts compleixi aquesta condició. En els casos de sol·licitud d'habitatge bifamiliar serà d'aplicació la façana mínima per habitatge unifamiliar.

- b) En els casos de parcel·les amb façanes inferiors a la mínima existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM seran també edificables, sempre que l'amplada admeti racionalment la construcció d'un edifici dins uns paràmetres de normalitat de distribució de l'habitatge A aquest efecte caldrà acreditar mitjançant certificació del Registre de la Propietat la indicada preexistència.

#### **Article 99. Amplada de vial**

1. És la distància més curta entre les dues alineacions d'un vial –definida des de la línia d'edificació i no des de la voravia- per a cada tram de vial comprès entre dues cantonades o xamfrans. Es pren com a paràmetre per a determinar l'alçària reguladora i altres característiques de l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles la distància de les quals entre dues cantonades o xamfrans és constant en tot un tram de vial, es prendrà aquesta distància com a amplada vial.
3. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplament, reculada o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà la mínima amplada en el tram considerat com a amplada del vial per a cada tram de carrer comprès entre dues cantonades o xamfrans.
4. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic i, per tant, incloses les voravies. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que, en virtut del Pla i de la concreció, si consta en els plans derivats –o en el seu cas en el projecte d'urbanització-, i afecti realment l'ús públic o a un passatge d'ús col·lectiu, i a aquests efectes, és el que se cedeix i urbanitza amb subjecció a les normes sobre execució de vials i passatges d'ús col·lectiu. Només els vials o passatges col·lectius efectivament urbanitzats o aquells per els quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçàries dels edificis o de les volades permeses.

#### **Article 100. Alçària i nombre màxim de plantes**

1. L'alçària reguladora màxima i el nombre límit de plantes es regulen en les normes de cada zona, tot atenent l'amplada de vial, la qualificació urbanística de la zona i la superfície de la illa. Cal respectar conjuntament l'alçària i el nombre de plantes.
2. L'alçària reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana fins a la línia de naixement de la coberta o del pla superior del forjat que suporta el terrat o la coberta plana.

3. Per damunt de l'alçària reguladora només es permetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30%, la base de la qual partirà de l'aresta exterior superior de l'últim forjat per la volada de ràfecs. L'espai inferior resultant sota coberta no serà habitable.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçària reguladora màxima, la qual no podrà excedir d'1,50 metres.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima, sense que puguin tenir més d'1,80 m d'alçària si són opacs, ni més de 2,50 m d'alçària si són reixes o similars.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Els acabats de façana exclusivament decoratius o ornamentals.

4. La determinació del punt en que es mesurarà l'alçària serà distinta per a cadascun dels següents supòsits:

- a) Edificis amb front a una sola via. Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana presenta una diferència de nivells menor de 0,60 m entre l'extrem de la façana de més alta cota i el seu centre l'alçària màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, al contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m, l'esmentada alçària es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la zona de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que en determinats punts de la façana la rasant de la vorera es situï a més de 2,50 m, per davall d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora la façana es dividirà en els trams necessaris per tal que això no ocorri. En cadascun dels trams necessaris, l'alçària reguladora es mesurarà d'acord amb el cas exposat corresponent, tot considerant a aquests efectes cada tram com a façana independent.
- b) Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà. L'alçària es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i en compliment de les següents prescripcions:

Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà d'acord amb el que es disposa en l'apartat precedent a), però tot operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

Si les alçàries reguladores fossin distintes, la major abastarà els vials adjacents de menor amplada-alçària mitjançant el perllongament recte de la fondària edificable.

Així mateix, haurà de respectar dos criteris més per la seva construcció: la separació de 2 m a efectes de subjeccions de llum i vistes de la mitgera –que així podrà obrir obertures sobre la pròpia parcel·la enfront d'adjacent-, i la mitgera tindrà sempre tractament de façana.

- c) Edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà. Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals vingui separada de l'obra per l'espai lliure interior d'illa es regularan com si es tractés d'edificis independents.
- d) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior. L'alçària reguladora es mesurarà per l'amplada de vial al que doni front cada edificació. Aquesta alçària s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat.
- e) Edificis amb front a places.
  - Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les alçàries de l'edificació amb front a aquelles, les quals es fixaran per la major de les alçàries reguladores corresponents a les vies que formen plaça o hi afluïxen.
  - A efectes de determinació de les alçàries, no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui major que la dimensió mínima de la plaça.
  - Els creuament de vies i els xamfrans no tindran la consideració de plaça.
  - L'Ajuntament de Cambrils podrà redactar Plans de millora urbana o ordenances complementàries a aquesta normativa que contemplin tots els fronts d'edificació de la plaça, amb la finalitat de determinar alçàries inferiors a les resultants d'aplicar el criteri anterior si les particulars condicions de la plaça referents a superfície, forma i característiques de l'edificació, assolellament, composició i altres finalitats anàlogues aconsellesin la disminució de l'edificació.
- f) Edificis amb front a parcs i equipaments. En els casos en que l'alineació d'edificació no doni front del vial, però sí a sòls destinats a parcs urbans i/o equipaments, l'alçària serà la menor de les corresponents als dos fronts de la mateixa illa contigus al que es tracti.
- g) Edificis amb front a sòl destinat a altres sistemes. En els casos que l'edificació, a través de l'amplada del seu vial, doni front del sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, conduccions públiques o altres que ocasionessin subjecció de domini públic l'alçària serà la que correspongui a l'amplada del vial pertanyent a la calçada al qual doni front l'edificació, sense que les majors amplades, per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials en el front oposat, influeixin en el càlcul de l'alçària reguladora.

Les piscines situades en la planta coberta de l'edifici es situaran a una distància no menor de 4 metres de qualsevol façana o paret mitgera, i el coronament del seu vas d'aigua estarà situat a una alçada màxima d'1,5 metres sobre la cara superior del forjat de coberta.

#### Article 101. Paret mitjanera

1. Sense perjudici de les disposicions d'ordre civil, als efectes d'aquest POUM i a efectes urbanístics, s'entén per "mitgera" la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des del fonament a la coberta, fins i tot quant la seva continuïtat pugui restar interrompuda per celoberts i patis de ventilació, i té caràcter mancomunat en relació a la utilització per algun motiu entre dues construccions o propietats. En cas que la utilització de la paret sigui de tancament entre dues parcel·les, aquest no pot tenir una alçada superior d'1,80 metres des del sòl i sense perjudici del que s'estableix a l'article 113 i la disposició addicional segona d'aquestes Normes, llevat de disposicions específiques. Aquest paràmetre serà també aplicable, com a disposició genèrica i no específica, si en comptes de paret es tracta de tanca amb arbres o altres elements. Als efectes d'aquest POUM, s'entén que el bruc no és un element vegetal sinó matèria opaca.
2.
  - a) Les mitjaneres que resultin al descobert amb caràcter permanent –per diferent alçària o altra causa- s'acabaran amb materials de façana, murals artístics que siguin coherents amb el paisatge urbà o seran retirades a una distància que permeti l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana amb possibilitats de tenir vistes al predi veí segons la legislació civil.
  - b) Si la mitjanera que resulti de l'edificació de dues parcel·les contigües no és perpendicular a la línia de façana, només es podran edificar les parcel·les quan l'angle format per la mitjanera amb la perpendicular a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°. Altrament, les parcel·les es regularitzaran amb els criteris inspirats en aquest article, o es tramitarà un expedient de regularització de finques dins l'àmbit administratiu o dins un procediment de jurisdicció civil entre els veïns.

#### Article 102. Illa urbana

S'anomena "illa" la superfície regular del sòl delimitada per les alineacions de vialitat o altres espais públics o línies de façana contigües, i que poden contenir qualificacions i zonificacions i dominis de sòl diversos.

#### Article 103. Fondària edificable

1. S'entendrà per fondària edificable la distància a la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

En els casos d'illes irregulars i amb encreuaments aguts o de parcel·lació no ortogonal la línia límit de la profunditat edificable podrà situar-se de forma no paral·lela a la línia de façana, sempre que no resulti major superfície edificable en planta baixa o en plantes pisos. En aquests casos, en la sol·licitud de llicència s'hauran de realitzar projectes complementaris referits a la illa afectada per tal de determinar l'alineació de l'espai lliure interior de la illa, si no n'hi hagués definida per aquest POUM.

2.
  - a) La fondària edificable de cada parcel·la no podrà ésser sobrepassada per cap dels elements sortints de l'edifici.
  - b) Quan una parcel·la tingui una fondària que travessi les dues alineacions del pati de la illa sense arribar a la façana oposada, la part d'aquesta que estigui situada més enllà de la segona alineació no serà edificable per damunt de la planta baixa.
  - c) Les separacions entre façanes dels espais lliures interiors de la illa s'han regulat tot mantenint el criteri de conservar relació amb l'alçada de l'edificació, per tal d'assegurar l'asseïllament de les estances i habitatges amb front a l'espai lliure, i defineixen en les normes corresponents de cada zona.
  - d) Per a les zones de desenvolupament en planejament derivat que s'acullin a l'ordenació per alineació de vial regiran els paràmetres de fondària edificable següent:
    - L'espai lliure interior d'illa haurà de contenir un cercle inscriptible amb el diàmetre mínim de conformitat amb el quadre següent:

Nombre límit de plantes	Diàmetre mínim
Fins a PB+2	6 m
PB+3 / PB+4	12 m
Més de PB+4	20 m

3. Si resultés alguna parcel·la amb la fondària edificable inferior a la mínima permesa, aquesta dimensió constitueix la fondària mínima edificable, sempre que a la vegada permeti d'inscriure una circumferència de 6 m de diàmetre entre façanes interiors. Quan, per raons de les dimensions de la illa no sigui possible complir aquesta última condició, les parcel·les en les quals succeeixi això seran totalment edificables, sense perjudici d'haver de complir amb la normativa respecte a vistes i llums.
4. La fondària edificable d'una parcel·la no vindrà modificada per l'existència de passatges, ni per llur inclusió en l'espai lliure interior de la illa del sòl destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments o sòls lliures privats protegits. Si es volen efectuar obertures en les mitjaneres a aquest espai, quan estigui destinat a jardí o parcs caldrà que es reculi segons la modalitat d) de reculada, una franja mínima de 2 metres.

En aquest cas, el càlcul de la fondària edificable es realitzarà igualment en la forma establerta per les Normes de cada zona, com si les dites parcel·les fossin edificables per a usos privats.

En el cas que es tracti d'espais lliures o parcs i jardins urbans que donin a dos fronts de via pública com a mínim la fondària edificable es calcularà tot excloent-los i obligant aquests espais a un tractament de façana de les alineacions i mitjaneres.

5. Els passatges i carrers o corriols de penetració en l'espai lliure interior de la illa es podran edificar a una alçària màxima de 7,00 m, en PB+1P pis com a màxim, tot retirant l'edificació de l'alineació del passatge la distància del jardí o pati existent, si n'hi hagués.

La fondària edificable màxima serà de 12 m, sempre que no sobrepassi la meitat de la distància entre l'alineació d'edificació del passatge i l'alineació interior de la illa.

Les parcel·les emplaçades en els encreuaments del passatge amb alineacions de vial de la illa se subjectaran a les condicions del passatge quan estiguin expressament reglamentades. Quan no ho estiguin, hi haurà una separació de 3 m entre les edificacions del passatge i alienació interior de la illa.

#### **Article 104. Espai lliure interior de la illa**

1. S'entén per espai lliure interior de la illa aquell espai lliure d'edificació que resulta de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.

Excepcionalment, quan es prevegi de forma expressa en la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior de la illa podrà resultar edificable en planta baixa, tot complint les condicions dels punts següents i sense sobrepassar en cap cas l'alçària màxima de coronació de 4,5 m. En aquests casos, la coberta d'aquesta planta baixa podrà ser utilitzada com a terrassa dels pisos o plantes superiors a la planta baixa, sempre que respectin les llurnes, patis o xemeneies de ventilació de la planta baixa.

2. En els casos de desnivell entre les façanes oposades de la illa caldrà complir que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi el pla reglat ideal, traçat a 45° des del límit de la fondària edificable de la parcel·la oposada a l'alçada del sostre de la planta baixa. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat en la mateixa forma, des del límit de la fondària edificable de les parcel·les corresponents als altres fronts de la illa.

#### **Article 105. Reculades de l'edificació**

1. A efectes de reculada de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

- a) Reculada en tot el front d'alineació de la illa.
- b) Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c) Reculada de plantes pisos.
- d) Reculada de mitjaneres a parc urbà, jardí o espai lliure.

2. Modalitat a). És condició per realitzar aquest tipus de reculada que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai vial o de trànsit de vianants i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament. L'amplada de la nova via així formada servirà de conjunt per tal d'obtenir la nova alçària màxima. La fondària edificable serà la resultant de restar-li la dimensió de la reculada realitzada.

Serà obligatòria la redacció d'un projecte, complementari al de la sol·licitud d'obres, que fixi la reculada i la compensació en alçària reguladora. En el cas que l'esmentat projecte complementari afecti a tercers se'n donarà audiència i s'obrirà un tràmit d'informació pública amb edictes, pel cas que la volumetria no es fixi en el projecte de reparcel·lació i s'apliqui directament en la sol·licitud de llicència, per no ser necessària la tramitació d'aquell. La nova amplada del vial serà irrellevant per determinar l'alçària dels altres trams de carrer i en el front oposat a la reculada, que es regularan d'acord amb l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

3. Modalitat b). Aquesta segona modalitat, haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- Que s'iniciï a més de 3,60 m de cada mitjanera.

Aquesta modalitat b) no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augmentos d'alçària ni a compensació de volums.

4. Modalitat c). La tercera modalitat comprèn les reculades en plantes pis sense reculada en planta baixa i haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m de cada mitjanera.
- Que la separació entre paraments oposats de façana compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixts.

Aquesta modalitat c) no dóna lloc a augmentos d'alçària ni compensació de volums.

5. Modalitat d). Aquesta modalitat de reculada permet de convertir en línia de façana la mitjanera a parc-jardí o espai lliure segons les següents condicions:

- La reculada es produirà en tota la longitud a l'alçària de la mitjanera de parcel·la que doni front dels esmentats espais.
  - L'espai reculad serà com a mínim de 3 m i en cap cas no donarà lloc a compensació de volum.
  - Es prohibeixen tot tipus de cossos i elements sortints a l'espai reculad, excepte els oberts a 0,80 m com a màxim de volada, que es podrà privatitzar amb una tanca d'alçària màxima d'1,80 m.
6. En matèria de reculades, a més de les regles anteriors regeixen les següents:
- a) En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxadades, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la reculada, sigui com a mínim d'1,80 m i l'alçària lliure mínima en les porxadades sigui de 3,60 m.
  - b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com a façana de les mitjaneres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reculad per la seva banda. S'entendrà que aquest condicionament és inclòs en l'atorgament de llicència d'edificació.

## **CAPÍTOL VI. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

---

### **Article 106. Ocupació màxima en planta**

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus –balconades, elements decoratius, etc.- excepte els ràfecs de la coberta i els canalons de recollida d'aigües que no computaran com a ocupació si les seves dimensions son paràmetres tècnics racionals per la finalitat que han de complir. Aquest percentatge d'ocupació màxima pot variar segons el nombre màxim autoritzat d'unitats d'edificació independent per parcel·la.

### **Article 107. Definició de plantes**

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes, entre d'altres a l'article 85.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semisoterrada i la cara superior del forjat del sostre de la qual estigui a menys d'1 metre per damunt del nivell del terreny exterior. La planta soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada alçada tindrà la consideració de planta baixa.

### **Article 108. Alçària de l'edificació**

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració. En cas de dubte o de difícil interpretació, l'alçada es regularà des del centre de gravetat de l'edificació, o en parcel·les planeres des del nivell de la calçada de la via pública –no de les voravies-. En cas de prendre com a referència el centre de gravetat de l'edifici es partirà de la cota natural del terreny existent amb anterioritat a l'obra, al menys amb una antiguitat de tres anys. En tot cas, l'alçada màxima de l'edificació s'interpretarà en la manera restrictiva a favor de menys volum, sempre que en tal interpretació es pugui realitzar les plantes o edificació permeses per la zona.

En els casos que, per raó del pendent del terreny –i pel cas que la parcel·la no resulti edificable per una pendent major del 30% partint del vial superior- l'edificació que es construeixi sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectarà a l'alçària màxima que correspongui per raó de cadascuna de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal partint de la rasant de la calçada –no voravia- del vial superior.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 metre 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.

2. Els valors de les alçàries màximes i el nombre límit de plantes es determinaran a les normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30%, l'arrencada de la qual se situï a l'aresta exterior de la cara superior de l'últim forjat i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs, fins una alçària màxima de 2 m mesurats des de la cara superior de l'últim forjat. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de 60 cm.
  - b) Les baranes fins a una alçària màxima de 1,10 metres.
  - c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
  - e) Les piscines, quan estiguin separades 4 m, com a mínim, del pla de façana i de les parets mitgeres, i el vas d'aigua de les quals no sobrepassi l'alçada d'1,20 m mesurats des de la cara superior de l'últim forjat.
  - f) L'escala comunitària podrà tenir una superfície construïda màxima de 10 m<sup>2</sup>. Les escales privades de comunicació entre la darrera planta i la coberta transitable seran obertes, no podent tenir badalot ni cap tipus de coberta o tancament.

#### **Article 109. Cossos sortints**

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'article 89 d'aquestes Normes i, específicament, en el seu apartat 2.a per tal de calcular la distància als llindars de propietat.

En cap cas es podran tancar amb elements lleugers, desmuntables, mampares, etc. els cossos sortints que s'hagin autoritzat com a cossos oberts.

#### **Article 110. Separacions mínimes**

1. En cada zona es fixen les distàncies de l'edificació o edificacions principals, front de la via pública, al fons de parcel·la, als llindars laterals d'aquestes i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes en les que es pot situar l'edificació, incloses les seves volades, i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies verticals de l'edifici.

La directriu de les separacions s'establirà entre el llindar de la parcel·la des dels diversos punts de l'edificació, si es dona el cas, i els plans verticals de l'edifici, inclosos els cossos sortints.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada, i abastarà els 2/3 de l'alçada mitjana dels edificis confrontants quan aquesta separació no fos regulada pels paràmetres de la zona o subzona corresponent.

No s'admeten barbacoes, tendals, pèrgoles, construccions per elements tècnics, etc. que ocupin la franja de separació amb els veïns.

2. Excepcionalment, i en casos justificats i acreditats –tals com la supressió de barreres arquitectòniques necessàries pels titulars o altres- es permetrà que construccions auxiliars –tals com ascensors i plataformes- no compleixin les mesures de separació i es puguin aproximar i adossar al llindar de la parcel·la, si resulta necessària la seva construcció per causes justificades, i no es poden situar en altre lloc de la parcel·la. La llicència que s'atorgui per aquests motius tindrà un caràcter provisional i transitori, sense que augmenti el valor de la finca a efectes expropiatoris o d'equidistribució, i tal condició s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat a fi que en el moment de transmissió de la parcel·la o en desaparèixer les causes excepcionals es procedeixi a l'eliminació d'aquelles construccions o a la reconstrucció, respectant la separació de les distàncies fixades per aquestes normes urbanístiques.

#### **Article 111. Construccions auxiliars**

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, màquina de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, quioscos i garites de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.
3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona pel que fa a l'ocupació de planta baixa i les separacions mínimes als llindars.
4. Per a aquestes construccions serà d'aplicació el que es disposa a l'apartat segon de l'article anterior.

#### **Article 112. Construccions i instal·lacions auxiliars soterrades situades a les franges de separació**

1. S'entén per construccions auxiliars soterrades les edificacions, cossos d'edificació o instal·lacions al servei de l'edifici principal.

2. Les construccions auxiliars soterrades que estiguin autoritzades pels articles següents se situaran sempre en soterrani, de tal manera que la cara superior del forjat del sostre de la instal·lació o la part superior de l'element de la instal·lació més alt quedi sempre per sota la rasant del terreny, permetent la plantació vegetal o la construcció d'elements propis del jardí com paviments, passos, etc.
3. Els dipòsits de GLP soterrats i de gas-oil soterrats sense cambra, degut a que són una instal·lació de l'edifici, es podran col·locar a les franges de separació a l'indars que són inedificables de les zones d'edificació aïllada, sempre que respectin la normativa sobre distàncies establerta en la legislació vigent en matèria d'indústria, i com a mínim d'1 metre des de la cara exterior del mur o paret de protecció del dipòsit fins a qualsevol l'indar del solar.
4. Les piscines i estanys de jardineria es podran col·locar a les franges de separació a l'indars, que són inedificables de les zones d'edificació aïllada, sempre que respectin la normativa sobre distàncies establerta en la legislació vigent del Reglament de baixa tensió, i com a mínim a 3 metres des de la cara exterior del mur o paret del vas de la piscina o cambra de depuració fins a qualsevol l'indar del solar.
5. Els soterranis destinats exclusivament a aparcament de vehicles podran envair les franges de separació a veïns, que són inedificables en superfície, sempre que s'hagi construït o projectat com aparcament en soterrani, la totalitat de l'àrea que comprèn l'edifici, entesa com a planta d'edificació aïllada exclusivament.

La regla anterior, en cap cas serà aplicable a les franges de separació a carrers, que seran inedificables en projecció de sòl i subsòl. La cara superior del sostre de l'aparcament haurà d'anar situada com a mínim 10 cm per sota la rasant del terreny, per tal de garantir la continuïtat dels elements propis de la jardineria.

6. Serà d'aplicació el que es disposa a l'article 110.2 anterior.
7. L'Ajuntament podrà aprovar aquelles ordenances complementàries del present article, fins i tot respecte a instal·lacions soterrades de les construccions auxiliars. Dites ordenances complementaran el que es disposa en el present article.

#### **Article 113. Tancaments de parcel·la**

1. L'alçària màxima de les tanques opaques en els l'indars de separació de dues parcel·les serà d'1,80 m en tots els casos, mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del l'indar.

2. L'alçària màxima de les tanques front a vials públics, dotacions, equipaments i espais verds vindrà definida de la següent manera: Les tanques opaques tindran una alçada màxima d'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 una alçada màxima d'1,80 m mesurats des de la rasant de la vorera o des de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.

En cap cas s'admetran marquesines o portals d'entrada a les tanques que confronten amb els carrers.

#### **Article 114. Adaptació topogràfica**

A les parcel·les amb pendent i en els casos en que sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions, sempre que la pendent no sigui superior al 20% d'acord amb l'article 9.4 de la LU, en quin cas la parcel·la resultarà inedificable:

1. Les plataformes d'anivellament, en el punt dels l'indars no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m per davall de la cota natural del l'indar.
2. La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la –excepte els soterranis– haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 alçària: base, traçats des de les cotes per damunt o per davall dels possibles en els l'indars. Els murs d'anivellament de terres en els l'indars no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del l'indar ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

#### **Article 115. Paràmetres complementaris**

1. En tot allò que fa referència als paràmetres de parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts i patiets de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.
2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc per als altres tipus d'ordenació.

## CAPÍTOL VII. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ OBERTA

### Article 116. Edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es determina mitjançant l'assignació, a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitables.
2. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
  - a) La forma i grandària de la parcel·la.
  - b) La façana mínima de parcel·la.
  - c) L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

La determinació d'aquests paràmetres es precisarà en el planejament derivat, en el projecte de reparcel·lació o en el projecte d'obres, segons els casos, excepte en aquelles zones en què es precisin les seves condicions en el POUM de manera expressa.

### Article 117. Paràmetres de forma

1. La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el planejament derivat, en els projectes de reparcel·lació o en els projectes d'obres, segons els casos i d'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, mitjançant l'adopció d'una de les dues modalitats següents:
  - a) Configuració unívoca: consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referències de la planta baixa, alçàries màximes i nombre de plantes.
  - b) Configuració flexible: consisteix en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i les cotes de referència de la planta baixa.
2. Cota de referència de la planta baixa:
  - a) L'instrument de planejament derivat i/o, en el seu cas, el d'execució completarà les següents prescripcions o determinacions:
    - a.1) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
    - a.2) Cotes de referència dels plànols d'anivellament i de terrasses en què se sistematitzin els sòls edificables. Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellament i rasants i en el d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar-hi també els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Quan per circumstàncies topogràfiques o per exigència de l'ordenació no sigui precís modificar la seva configuració natural, es podrà adoptar la cota natural del terreny com a pla d'anivellament.

- a.3) Les cotes de referència podran ser vàries per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'alçària màxima de l'edificació, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
- a.4) Les cotes fixades hauran de ser respectades. Tanmateix, es podran augmentar o disminuir quan l'execució de la urbanització exigeixi una adaptació o reajustament, o bé una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. Això sense ultrapassar en un cas o altre els 0,60 metres, fet que s'haurà de justificar en el projecte i, en cas d'afectar a tercers, serà preceptiva l'audiència i notificació individual atorgant un termini d'audiència mínima de 10 dies abans de la resolució.

### 3. Paràmetres específics de la configuració unívoca:

- a) Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació aquelles que són precisades en el pla derivat o, si s'escau per existir opcions en aquest, aquelles que es precisin en el projecte de reparcel·lació o en la llicència d'obres que defineixin els límits de la planta baixa de l'edificació. A manca de regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'ordenació segons alineacions del vial.
- b) Alçària màxima i nombre de plantes. L'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, d'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixes s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó del nivell de cada una de les dites plantes o parts de planta. No es podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en pla horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjunta i simultàniament. Per damunt de l'alçària màxima només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 35%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, i el resultant de la qual no serà habitable.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat i coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m.
- Les baranes amb una altura màxima d'1,80 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

#### 4. Paràmetres específics de la configuració flexible:

- Perímetre regulador. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades definides en el pla derivat, o d'existir opcions en el planejament general, les que es concretin en el projecte de reparcel·lació o en la llicència d'obres que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
- Perfil regulador. S'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar l'envolvent del volum màxim dins del qual es podrà inscriure el volum màxim de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. A les zones per a les quals aquestes Normes fixen alçària màxima, l'envolvent del volum màxim no es podrà ultrapassar.

#### Article 118. Paràmetres de disposició

##### 1. Separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació:

- Als efectes de preservació de les condicions d'intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà en funció de la major alçària de les edificacions corresponents d'acord amb el que segueix:

Alçària de les edificacions	Distància mínima
Fins a PB + 2 PP	4 m
PB + 3 PP i PB + 4 PP	9 m
Més de PB + 4 PP	12 m

- Als efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçària d'aquestes serà de manera que assegurí a tota la planta baixa de l'edificació, com a mínim, una hora de sol, amb una projecció dels raigs solars de 30°. Quan es disposi d'habitatges que no donin front de façanes oposades caldrà complir aquesta condició per a les dues façanes.
- En sectors adjacents s'hauran de respectar també les separacions mínimes establertes a l'apartat anterior, per tal de limitar els efectes negatius que eventualment es podrien originar sobre l'edificació existent o possible.
  - A part de les normes establertes en el capítol corresponent al sistema viari pel que fa a la separació mínima de l'edificació a la xarxa viària o als límits de

zona, caldrà tenir en compte que els volums quedin compresos dins d'angles de seixanta graus, formats per la intersecció de dues rectes, en un pla vertical i passant pel punt d'intersecció de la segona que és horitzontal i perpendicular a l'eix del vial o el límit de zona.

- Si, no obstant això, la façana de l'edificació se situa sobre les alineacions de vialitat, l'alçària màxima serà la que correspongui en funció de l'amplada del vial d'acord amb el que es preveu en la regulació d'alçades per a la zona de l'Eixample. En el supòsit que l'alçària corresponent resulti inferior al màxim establert en cada zona, s'hi podrà arribar sempre que l'edificació sigui reculada totalment, o escalonada per plantes, de l'alineació de vial una distància igual al increment de l'alçària. L'alçària màxima de l'edificació estarà limitada en tot cas pels plans inclinats a 45°, traçats des de l'horitzontal situada sobre les alineacions de vialitat a l'alçària reguladora màxima establerta per a la zona d'Eixample.
- Serà d'aplicació a aquest tipus d'ordenació allò que disposa l'article 110.2 d'aquestes NNUU.

#### Article 119. Cossos sortints

- Als cossos sortints oberts, tancats o semi-tancats se'ls aplicaran els paràmetres d'edificació segons alineació de vial, segons la definició de l'article corresponent.
- En concret, es limitaran a una volada màxima d'una desena part de la distància entre alienacions d'edificacions –separacions- i, quan per aplicació d'aquesta regla, en resultés una volada superior a 1,5 m es reduirà a aquesta dimensió màxima.
- En cap cas es podran tancar els cossos sortints oberts amb elements desmuntables o mampares.

#### Article 120. Paràmetres complementaris

- En tot allò que fa referència als paràmetres que se citen a continuació: parcel·la, planta pis i planta lliure mínima entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, patis de ventilació, celoberts i xemeneies de ventilació, els serà d'aplicació el que es defineix en el corresponent article per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- En tot allò que fa referència als paràmetres d'ocupació màxima de la parcel·la (% ocupació en planta), planta baixa, planta soterrani, alçada màxima i nombre límit de plantes, serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
- Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació.

## **CAPÍTOL VIII. RÈGIM DEL SUBSÒL**

---

### **Article 121. Aprofitament del subsòl**

El subsòl és regulat pel present Pla i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

### **Article 122. Condicions de l'ús del subsòl**

L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

### **Article 123. Determinació de l'ús del subsòl**

En cas de no estar regulat determinat subsòl en aquest Pla, es podrà tramitar un instrument de planejament urbanístic derivat.

### **Article 124. Subsòls de titularitat privada**

S'entén sempre com a aprofitament privat l'aprofitament urbanístic dels subsòls de parcel·les, solars i finques de titularitat privada, llevat les disposicions sectorials i/o especials, tal com les d'aigües, etc.

### **Article 125. Regulació urbanística**

En relació a usos, edificacions, reculades, etc. el subsòl d'aprofitament privat es regirà per la normativa urbanística de cada sector, sense perjudici de les normes aplicables de Dret Civil i altres legislacions sectorials.



## TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES

---

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 126. Règim general

Les determinacions del POUM respecte als sistemes, queden subordinades a l'acompliment de les disposicions de la normativa sectorial i dels Plans superiors al POUM. Els articles següents, de manera especial atesa la seva incidència al municipi de Cambrils, refereixen la normativa de més incidència del Pla director urbanístic del sistema costaner.

#### Article 127. Règim d'ús del sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial vigent i del sòl urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents

El sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial vigent i l'urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents, inclosos en la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, tenen el règim d'ús establert pels articles 52.2 i 53 de la Llei d'urbanisme. Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert per l'article 33.4 primer incís de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes a l'article 128 d'aquestes Normes.

#### Article 128. Condicions per a la transformació urbanística del sòl costaner especial i del sòl urbanitzable objecte de l'article 127 d'aquestes Normes

1. Als efectes del que s'estableix a l'article 30 de la Llei de costes, es determina que l'amplada de la zona d'influència abastarà, a més de la franja de 500 metres definida per l'article 4 del Pla director urbanístic del sistema costaner, la totalitat dels sectors de sòl costaner especial que sobrepassen l'esmentada franja.
2. L'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència no podrà ser superior a la mitjana de l'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi.
3. No podrà reduir-se la zona de servitud de protecció de 100 metres, prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, la qual resta subjecta a les determinacions establertes per l'esmentada legislació.

4. Els espais lliures públics, ja siguin sistemes urbanístics generals o locals, s'han d'emplaçar en la forma més propera possible a la ribera del mar, o bé configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el sector, o bé incloent les masses forestals més rellevants del sector, amb el doble objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner i preservar la connexió natural en el sentit mar-muntanya. En el cas que el front litoral estigui ocupat per sòl urbà podrà considerar-se la ubicació dels sistemes urbanístics del sector en altres posicions de les descrites, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat i coherència del sistema d'espais oberts. En qualsevol cas, caldrà garantir la funcionalitat i racionalitat urbanístiques.
5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.
6. L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments.
7. D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i l'article 48 del ordenant que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim. Els únics usos permesos seran espai lliure públic i/o privat així com les instal·lacions esportives descobertes, sense perjudici del que estableix l'article 47 del ordenant esmentat.

#### Article 129. Règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner

El sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner, dins la franja de 500 metres definida a l'article 4 de les Normes d'aquell Pla director, tenen el règim d'ús establert pels articles 41 i 44 respectivament, i els concordants de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes per l'article 130 d'aquestes Normes.

**Article 130. Condicions per al règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner**

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dins de la servitud de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació, per part del planejament urbanístic -general o derivat- del compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de costes i, en especial, els establerts a la Disposició Transitòria Tercera, apartat 3, de la Llei de costes, modificada per l'article 120.7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre.
2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic el qual haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

**Article 131. Definició, classificació, titularitat i valoració dels sistemes**

A) Definició

1. La definició de sistemes urbanístics generals i locals ve recollit als articles 28 i 65 de les presents NNUU.
2. Els sistemes generals es regiran pel què es disposa en la legislació específica en la matèria i, a més, en l'ordre urbanístic per allò previst en aquestes Normes Urbanístiques i per la LU, el RLU i normativa que la desenvolupi.
3. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista en raó a la superfície afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. No obstant, els petits ajusts per límits de propietat, amidaments a escala detallada o per a facilitar la gestió seran permesos dins la tramitació del planejament derivat o mitjançant la delimitació exacta de polígons, o del sistema o en la reparcel·lació o expropiació, sempre que no superi un 8% de la superfície del sector o de la superfície del sistema, si aquest es considera aïllat, tal com s'estableix a l'article 13.4 d'aquestes normes.

B) Classificació

Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són els següents:

- a) Sistema general de comunicacions integrat per la xarxa ferroviària, la xarxa viària bàsica i la xarxa fixa de transport públic. Comprèn els següents elements:
    - Carreteres comarcals i locals
    - Artèries de comunicació municipal
    - Camins i itineraris preferentment per a vianants i d'interès municipal
    - Sistema portuari. Dins d'aquesta classificació de sistemes s'inclouen, també, les comunicacions marítimes
    - Sistema ferroviari
    - La xarxa fixa de transport públic
    - Altres camins o vies de comunicació
  - b) Sistema general d'espais lliures, constituït pels següents elements:
    - Parcs públics i zones verdes
    - Parcs en sòls no urbanitzables
    - Altres espais lliures
  - c) Sistema general d'equipaments comunitaris, integrat pels següents elements:
    - Equipaments docents
    - Equipaments esportius
    - Equipaments culturals
    - Equipaments administratius
    - Equipaments religiosos
    - Equipaments sanitaris i assistencials
    - Cementiris municipals
    - Mercats municipals
    - Serveis de seguretat i protecció ciutadana
    - Aparcaments públics si no estan adscrits al sistema de comunicacions.
    - Instal·lacions de gestió de residus.
    - Altres equipaments al servei del Municipi o d'un sector o àmbit determinat.
  - d) Sistema general de serveis tècnics, integrat per les infraestructures de:
    - Abastament i tractament d'aigües
    - Energia elèctrica
    - Comunicacions
    - Altres serveis tècnics
  - e) Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics: no es preveu en el POUM, sense perjudici del que s'estableix a l'article 65 d'aquestes NNUU.
- C) Titularitat i afectació del sòl
1. El sòl que el Pla afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera

una vegada adquirit el sòl per l'administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el POUM. En tant no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada però estaran vinculats al destí determinat pel Pla atès que, amb la seva aprovació, els terrenys queden ja afectats a tal destí.

1. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del Pla, fins i tot per la seva adquisició.
3. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el Pla admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i destí i resultin de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
4. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

#### D) Valoració

1. Als efectes de la valoració dels sistemes generals s'estarà a allò determinat a la Llei estatal 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions.
2. Quan el Pla adscriu un sistema general o local al sector o a un polígon d'actuació que no sigui desproporcionat amb el mateix i no afecti a un rendiment econòmic mitjà admès en el sector, la superfície computarà com a sòl aportat amb dret a l'aprofitament urbanístic del sector al que està adscrit amb un màxim del 90% en sòl urbanitzable i també 90% en sòl urbà no consolidat quan es doni la concurrència del supòsit previst a l'article 43.1 de la LU; i amb l'aprofitament que pertorqui en altres supòsits en sòl urbà i, per tant, serà de cessió obligatòria i gratuïta tota la superfície, d'acord amb el que disposa l'article 35 de la LU i aquestes NNUU, llevat que disposicions de rang superior a aquest POUM estableixin un règim diferent. Això sense perjudici de que, de tractar-se d'àmbits discontinus, es pugui ponderar el percentatge del sòl exterior aportat a l'àmbit.
3. En aquests casos en que no sigui aplicable l'institut de l'expropiació, els propietaris del sector costejaran i executaran les infraestructures generals necessàries de connexió fins a altres sistemes generals, i també hauran de costejar els costos de reforçament d'aquests sistemes generals si això es degué a la implantació del nou sector. En tot cas les obres d'infraestructura que imposin les lleis sectorials seran a càrrec dels propietaris del sector.

#### E) Règim transitori dels sistemes

Els sòls que avui estan ocupats per sistemes de comunicacions, en especial pel sistema ferroviari i pel de carreteres, i que estan inclosos en àmbits de gestió, no generaran aprofitament urbanístic mentre estiguin en servei i afectes a l'ús necessari de cada sistema o, en el seu cas, no es desmantelli la catenària.

## CAPÍTOL II. SISTEMA FERROVIARI

---

### Article 132. Definició del sistema

1. El sistema ferroviari forma part del sistema general de comunicacions i, amb independència de la competència estatal en aquesta matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari en el qual s'inclouen les línies de ferrocarril existents així com les estacions de viatgers i instal·lacions annexes, tot segons la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector ferroviari i el RD 2387/2004 de 30 de desembre que en va aprovar el ordenant, sense perjudici de les competències autonòmiques en aquesta matèria, i normativa que la desenvolupa. De conformitat amb el ordenant aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre, s'estableixen les zones de protecció del ferrocarril i les limitacions a la propietat que aquestes comporta. Per tant, les construccions, instal·lacions i usos que es planifiquin a les zones de protecció del ferrocarril, han d'ajustar-se al que disposen les disposicions i legislació vigent.
2. En general es defineixen els següents conceptes:
  - a) L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del talús del desmunt, del terraplè o, si escau, dels murs de sosteniment confrontants amb el terreny natural.
  - b) Comprèn la zona de domini públic els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la plataforma, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix d'aquesta, des de l'aresta exterior de l'explanació.
  - c) La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat de les mateixes delimitada interiorment per la zona de domini públic, i exteriorment per dues línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors de l'explanació.
  - d) En sòl classificat com urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes anteriorment per a la protecció de la infraestructura ferroviària seran de 5 metres per a la zona de domini públic i de 8 metres per a la de protecció, comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació.
  - e) La línia límit d'edificació se situa a 50 metres de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de l'esmentada aresta.
3. A la disposició addicional tretzena s'estableixen les limitacions imposades en relació als terrenys immediats a la xarxa ferroviària.

### Article 133. Variant de la via del ferrocarril i adequació dels Plans

1. En l'actualitat s'estan portant a terme les obres de la variant de la via ferroviària de RENFE. Per tant el POUM estableix com a sistema ferroviari el nou traçat que s'està realitzant, i pel traçat actual estableix una reserva de sòl adreçat a xarxa viària bàsica, preferentment especialitzada en el transport públic i, atesa la seva horitzontalitat, la mobilitat de vianants i bicicletes. Subsidiàriament s'adreçarà a espais lliures.
2. Els plans derivats l'àmbit dels quals sigui creuat o immediat al nou traçat de la via fèrria regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes, i per tant preveuran les limitacions que s'estableixen a la disposició addicional tretzena.
3. En aquests plans derivats, podrà ésser ampliada l'inedificabilitat a que fa esment l'article anterior envers àrees o sectors determinats, en funció de l'informe de l'Organisme responsable del sistema ferroviari o d'altres interessos públics municipals.
4. Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi –total o parcialment- la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl es podrà destinar a aquesta finalitat sense computar però, a aquests efectes, la superfície adscrita al sistema ferroviari que sigui de domini públic, i sempre amb les autoritzacions dels altres organismes amb competències sobre aquests sòls.

### Article 134. Mesures de seguretat, participació en les infraestructures i reserves

1. Les actuacions urbanístiques, en sòls urbanitzables en que hi hagin elements del sistema de comunicacions ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització, sigui un Organisme Administratiu, la Junta de Compensació o els propietaris del sector, segons correspongui en cada cas.
2. En el cas de nova implantació en un determinat sector urbanístic, de reserva per sistema de comunicació ferroviària o viària amb incidència en aquell sistema, els propietaris afectats participaran en el cost de la infraestructura, segons determini la llei d'urbanisme i sectorial, entenent que tota comunicació afavoreix al sector en qüestió, llevat de casos concrets, i sempre segons la normativa sectorial.
3. Els canvis o modificacions en la traça ferroviària no implicaran una desafectació automàtica dels terrenys ja que els mateixos quedaran com a

reserva del sistema de comunicacions, sigui preferentment per destinar-los a xarxa fixa de transport públic o com a complement de xarxa viària. En cas que no sigui necessari cap d'aquests dos tipus de sistemes de comunicació, aquells sòls restaran en la qualificació de sistema d'espais lliures públics, i bé en part es podran destinar a aparcaments i serveis tècnics.

#### **Article 135. Llicència municipal**

Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en la zona adjacent a les vies fèrries que integren el sistema ferroviari estaran subjectes a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions i informes, i sense perjudici que la normativa sectorial dispensi als titulars de l'explotació ferroviària de la sol·licitud de llicència.

### **CAPÍTOL III. SISTEMA DE XARXA VIÀRIA**

---

#### **Article 136. Definició del sistema**

1. El sistema viari –que forma part del sistema de comunicacions- comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària i els aparcaments, per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat, tant per les persones com per les mercaderies. Es fa distinció entre xarxa viària bàsica i xarxa secundària i local, i aquella secundària preferentment de vianants.
2. Aquest Pla general conté la totalitat de la xarxa viària bàsica i el seu règim serà el que li pertorqui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, comarcals o municipals.
3. La xarxa viària secundària i local, així com la xarxa preferentment de vianants, té com a missió principal facilitar l'accés a les edificacions, enllaçar-les amb les vies bàsiques i dotar la ciutat d'accessos i comunicacions sense vehicles en determinades àrees. És constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es manté i/o es reajusta i les assenyalades en el present POUM o, com a conseqüència del seu desenvolupament, en plans derivats o sectorials.
4. Aquest Pla preveu, tanmateix, la localització de les grans zones d'aparcament, que són objecte de regulació específica en aquestes Normes.
5. En tot cas pel que fa al règim de protecció referent a zones de domini públic, servitud, d'afecció i línia d'edificació, s'haurà de donar compliment a la legislació sectorial vigent segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu ordenant aprovat per RD 1812/94 de 2 de setembre, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres de Catalunya i el seu ordenant aprovat per Decret 293/2003 de 18 de novembre. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal i, en definitiva, s'hauran de complir les altres determinacions contingudes en aquest Pla.
6. En el que no està regulat en aquesta normativa o en el que sigui de rang superior, la diferent classificació dels tipus de vies ve determinada per la normativa específica, i en concret per la Llei 25/1988 de carreteres i normes que la desenvolupin si són estatals, i per la Llei 7/1993 de 30 de setembre i el Decret 293/2003 de 18 de novembre si són autonòmiques.
7. En totes les actuacions, s'hauran de respectar les distintes línies de domini, servitud, afecció i línia de construcció, establertes per les vigents lleis de

carreteres i reglaments –depenent del seu caràcter estatal o autonòmic-, excepte aquelles vies que no estan excloses d'aquestes limitacions.

8. La disposició addicional catorzena estableix una regulació especial en relació a l'AP-7.

#### **Article 137. Règim de les vies**

1. Pel que fa la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, autopistes, autovies, etc. es tindrà en compte allò que disposa la Llei 25/1988 de 29 de juliol quan siguin estatals, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre i el Decret 293/2003 de 18 de novembre si són autonòmiques, i en general el que determina l'article 136 d'aquestes NNUU.
2. D'acord amb les disposicions esmentades i sense perjudici d'una possible inclusió en la xarxa viària bàsica, no tindran la consideració de carreteres les següents:
  - a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions pertanyents al municipi.
  - b) Els camins de servei que en són titulars l'Estat, les entitats locals i altres persones de dret públic.
  - c) Els camins construïts per persones privades amb finalitats anàlogues als camins de servei.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies, en el cas que aquestes estiguin supeditades a la Llei 25/1988, es regiran per l'esmentada llei si són de competència estatal, i per la Llei 7/1993 si són de competència autonòmica. Respecte a l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran les corresponents disposicions urbanístiques, especials i sectorials.
4. Per raons urbanístiques i, independentment de les servituds que preveu la legislació de carreteres, els plans derivats assenyalaran les línies d'edificació a les mateixes o majors distàncies que les establertes en l'esmentada legislació, com a límits que defineixen la xarxa general bàsica i les zones de servitud i protecció, de no venir definides en el present POUM.
5. En cap cas, l'existència d'una via que compti amb tots els serveis urbanístics, no modificarà la classificació del sòl que limita amb la mateixa, ni atorgarà la condició de solar a dit sòl si aquest no està classificat de sòl urbà per aquest POUM.
6. La disposició addicional quarta estableix una normativa particular per determinades vies.

#### **Article 138. Publicitat - autorització**

1. La col·locació de cartells i altres elements publicitaris o propaganda visible des de la via pública està sotmesa a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions administratives com l'aplicació de la legislació de carreteres aplicable en cada cas i les altres normes sectorials.
2. La disposició addicional cinquena regula, a manera d'ordenança, la publicitat en via pública i altres aspectes relacionats amb aquesta matèria.

#### **Article 139. Vialitat local. Condicions**

1. Als efectes del seu acompliment en la redacció dels ulteriors plans de desenvolupament d'aquest POUM, s'establiran les condicions dels vials que integren els sistemes locals.
2. En els sectors de nova urbanització, les voreres per a transeünts tindran una amplària mínima de 3 metres, o paviment continu.
3. Les anteriors condicions tenen el caràcter de mínimes en sòl urbanitzable i es poden augmentar les amplàries en redactar el planejament derivat.
4. Allà on es trobin grafiats en la sèrie de plànols Q-II, de qualificacions del sòl urbà a escala 1:2.000, els xamfrans tindran una amplada mínima de 7 metres. L'alineació del xamfrà serà perpendicular a la bisectriu que formin els dos carrers que hi conflueixin.

#### **Article 140. Vials de límit amb el sòl no urbanitzable**

1. En el cas de parcel·les classificades en sòl urbà consolidat o no consolidat que limitin amb un vial que delimiti amb sòl no urbanitzable, les despeses de la urbanització completa de l'esmentat vial seran a càrrec dels propietaris de les dites parcel·les. Els serveis –en la seva majoria i de forma general– passaran al més a prop possible tècnicament de les façanes de les parcel·les amb sòl urbà.
2. En els casos en què el vial doni front amb sòl no urbanitzable, l'amplada de la voravia en el límit del SNU es podrà reduir fins a un mínim de 2 metres, donat que en la mateixa, en principi i de no ser necessari, no s'instal·laran elements de mobiliari urbà tals com enllumenat públic, arbres, etc.
3. No es consideraran solar aquells terrenys situats en sòl no urbanitzable encara que afrontin amb un vial que tingui tots els serveis urbanístics, en tant que la confrontació amb un vial no determina la classificació de règim de sòl urbà per sí mateixa, ni de solar.
4. En els terrenys als que es refereix l'apartat anterior, s'estableix una franja de protecció contra incendis que, sumada amb l'amplada del vial limítrof, sigui igual a 25 metres, dins de la qual només es podran instal·lar hidrants contra incendis.

## **CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS**

### **Article 141. Definició del sistema**

El sistema d'equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. Els plans d'ordenació defineixen quins són la base del funcionament dels serveis de la ciutat i formen part, doncs, de l'estructura general del territori. No obstant, en alguns casos s'admeten equipaments de titularitat privada i, en especial, aquells espais per equipaments d'infraestructures, que més enllà dels espais lliures destinats a serveis tècnics es precisin per una infraestructura tècnica d'importància.

Els terrenys qualificats dins aquest sistema hauran de ser domini públic –a excepció del que s'ha indicat a l'apartat anterior– per tal de garantir la seva permanència i com a reserva específica per a una posterior edificació, sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars o del règim aplicable als equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i amb les següents excepcions:

- a) Els equipaments en sòl privat existents en el moment d'aprovació d'aquest POUM seguiran en règim de propietat privada.
- b) Les construccions per a usos educatius, socio-culturals i sanitari-assistencials portades a terme per fundacions acollides a la legislació de fundacions, mecenatge o associacions sense ànim de lucre i/o de beneficència.
- c) Les construccions per a usos educatius, esportius i socio-culturals realitzades per cooperatives i societats sense ànim de lucre.
- d) Les construccions destinades al culte o a la residència especial de confessions religioses, forces militars o de la seguretat pública o similars.

En qualsevol cas, cap d'aquestes excepcions redueixen la quantia i l'extensió dels terrenys destinats a sistemes per aplicació normativa.

### **Article 142. Assignació d'usos**

1. En el sòl urbà, aquest Pla no assigna forçosament de manera específica els usos dels diversos espais previstos per a aquesta classe de sistema o es limita a una assignació genèrica.
2. Els plans derivats en sòl urbanitzable assenyalaran els usos dels diversos equipaments i llurs dotacions, si no ho fa el POUM.
3. Mitjançant un Pla especial urbanístic (PEU) es podrà establir l'assignació, si el POUM no la fixa i no s'ha de desenvolupar un Pla parcial, o es podrà variar si ja està assignada en el cas que estigui inclosa al mateix grup d'ús inicial.

En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del POUM, sense perjudici del que estableix l'apartat 7 de l'article 144 de les presents NNUU.

4. Quan un equipament o dotació en funcionament o que estigui en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins entre els especificats a l'article següent.

### **Article 143. Definició dels usos i grups**

Són admesos els usos següents:

- Educatiu- docent
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministraments
- Cementiri
- Públic-administratiu
- Comercial
- Oficines
- Aparcament
- Tècnics: tals com tractament d'aigües, instal·lacions de gestió de residus, deixalleries de barri, etc. i que no siguin pròpiament els elements tècnics aïllats, sinó que constitueixen una entitat constructiva i funcional important – depuradores, centres de comunicacions de telefonia, aeronàutica, marítima, etc. incloses les estacions de telefonia mòbil en relació a una entitat important, antenes de radio i televisió, etc.-.

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 habitatge del conserge o vigilant.

En els equipaments d'ús privat existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es mantindran els usos i la volumetria mínima existents.

### **Article 144. Condicions de l'edificació**

1. L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada 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.
2. 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 sí.

3. En aquelles zones en les que l'edificabilitat màxima sigui inferior a  $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ , l'edificabilitat màxima dels equipaments que s'hi ubiquin podrà ser d' $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ .
4. En el cas del Centre Direccional, les edificabilitats per illes seran les següents:
  - Illa nord:  $12.000\text{ m}^2$  de sostre.
  - Illa est:  $10.000\text{ m}^2$  de sostre
  - Illa sud:  $14.000\text{ m}^2$  de sostre
  - Les edificacions situades al Centre Direccional poden tenir la tipologia d'edificació segons alineació de vial o bé d'edificació aïllada.
5. Les parcel·les situades a la plaça Carles Roig 9 i al passeig Joan Baptista La Salle 13 i 14 es destinaran íntegrament a equipaments i dotacions.
6. L'edificabilitat que resulti de l'anterior apartat 1, i superior a la fixada a l'apartat 3, es podrà incrementar, amb un 25%, segons les necessitats del destí de l'equipament.
7. En el mateix projecte es podrà concretar el destí ja prefixat al POUM, o al Pla derivat. Si la concreció implica una modificació substancial de l'ús i paràmetres, es tramitarà un PEU, sense necessitat de modificar el POUM.
8. En tot cas sempre es procurarà evitar els impactes de la construcció o instal·lacions, respecte a l'entorn.
9. En cas que s'acrediti la necessitat d'instal·lació urgent d'un equipament local o general, es justificarà l'adopció d'un determinat sector, àmbit o polígon per a la seva ubicació, i en tal cas s'entendrà que el sòl necessari es edificable immediatament, amb el mínim d'urbanització requerida pel seu funcionament, podent-se realitzar l'ocupació mitjançant conveni urbanístic amb els titulars del terreny, o mitjançant l'ocupació directa prevista a l'article 150 de la LU. Aquesta instal·lació podrà ser considerada provisional, i les infraestructures que s'hi avancin podran ser considerades obres a compte, en cas de servir al futur desenvolupament de l'àmbit. La provisionalitat podrà entendre's com una ocupació del sòl temporal. Per a la instal·lació i construcció serà suficient un projecte d'obres ordinari, sense perjudici de la tramitació que correspongui, en funció de l'activitat o ús a que es destinarà l'equipament. Si el sòl pertany a l'administració, aquest computarà com a finca aportada en el procés de reparcel·lació.

## **CAPÍTOL V. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES**

### **Article 145. Definició de sistemes**

1. El sistema d'espais lliures comprèn els diferents tipus de terrenys destinats al servei públic de la ciutat, d'acord amb la següent classificació:
  - a) Parcs urbans: Són els espais de domini públic que han de complir les finalitats establertes al Decret Legislatiu 1/2005, entenent-se que en general, la superfície dels quals és igual o major de  $2.000\text{ m}^2$  de sòl o, independentment de la superfície, ja estan especialment qualificats en els plànols d'ordenació del POUM.
  - b) Jardins municipals: Són zones verdes de més reduïda dimensió les quals acolliran normalment jocs per a infants, repòs i lleure.
  - c) Rambles o sendes: Són zones verdes que compagin les funcions de l'oci i el passeig de vianants, situades al centre –rambla- o als laterals -bulevards, avingudes, etc.-. Hauran de respectar al màxim la posició tradicional de l'arbrat i el seu aspecte.
  - d) Parcs lineals: Són zones verdes de forma allargada situades a la vora i a tot al llarg de certs elements urbanístics.
  - e) Parcs no urbans: Són espais lliures d'edificació i d'instal·lacions i es preserven per les seves condicions naturals, que poden ser per motius de flora, fauna com paisatgístiques o per altres motius justificats. Se situen per regla general en sòl no urbanitzable o allunyat d'importants nuclis urbans.

### **Article 146. Condicions de l'ordenació**

Les zones verdes s'hauran d'ordenar, preferentment, amb arbrat i enjardinament, preferentment mediterrani. S'admetran fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, terrasses, tanques i elements ornamentals, evitant en les solucions constructives la impermeabilització dels sòls. En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5% del total de la zona verda i amb una alçària màxima de 6 metres. Els usos compatibles són els socio-culturals i esportius públics. Tanmateix, 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.

### **Article 147. Directrius**

Seràn d'aplicació les següents directrius:

- a) En la configuració i ordenació de les zones verdes i en l'arbrat viari s'aplicaran criteris de sostenibilitat atenent especialment a la utilització d'espècies vegetals adaptades al clima mediterrani, amb baixos requeriments hídrics i de manteniment.

Es tindran en compte, també, les característiques singulars de cada espai per a l'elecció de les espècies més adequades, particularment en el cas de la vegetació de ribera a l'entorn de barrancs i rieres.

- b) S'establiran sistemes de reg eficients que minimitzin el consum d'aigua en la gestió del verd urbà.
- c) Així mateix, 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 de l'aigua.

## **CAPÍTOL VI. SISTEMA HIDROLÒGIC**

---

### **Article 148. Definició**

Com a sistema general, constitueix el sistema hidrològic el conjunt que inclou les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com els espais margeners de les rieres i torrents i aquells altres establerts a la legislació específica d'aigües i del domini públic hidràulic.

### **Article 149. Règim i edificabilitats**

1. Aquest sistema apareix indistintament en qualsevol dels tipus en que està classificat el sòl segons el seu règim jurídic i, en cap cas, serà susceptible d'aprofitament urbanístic ni serà edificable. Qualsevol intervenció en aquestes zones s'haurà de subjectar a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, llevat que no en resulti preceptiu. En tot cas és susceptible de canalitzacions, de ponts per donar continuïtat a la vialitat, etc. sempre d'acord amb els esmentats informes. El seu règim és el determinat per la Llei d'aigües i el Reglament de domini públic hidràulic i les normes sectorials d'aplicació. D'acord amb les administracions amb competències en la matèria, el planejament podrà establir la desviació, o substitució, canalització, etc. de les rieres, torrents, escorrenties, etc.
2. En relació al mini-transvasament d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona, la seva regulació es transcriu a la disposició addicional sisena. En qualsevol cas serà d'aplicació, en tots els seus aspectes, el Pla especial aprovat definitivament.
3. D'acord amb l'article 6 del Reglament de domini públic hidràulic, els marges de les lleres estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a:
  - a) Una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic, segons es regula al mateix ordenament esmentat, amb les finalitats establertes a l'article 7 del Reglament de DPH, essent necessària l'autorització de l'ACA per qualsevol actuació, obra i ús en aquesta zona, i en especial la plantació d'espècies arbòries.
  - b) Una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condiciona l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. Aquesta zona es mesura horitzontalment a partir dels marges de la llera i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, per la qual cosa resten sotmesos al que disposa el RDPH aquelles activitats i usos del sòl consistents en alteracions substancials del relleu del terreny, les extraccions d'àrids, les construccions de qualsevol tipus –tinguin caràcter provisional o definitiu- i qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per

al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic. Resulta necessària l'autorització de l'ACA per a qualsevol actuació, obra i ús en aquesta zona, llevat que els plans urbanístics hagin estat informats favorablement per l'ACA i hagueren recollit les previsions formulades a l'efecte.

4. Els Plans urbanístics derivats hauran de justificar la capacitat d'abastament d'aigua pels desenvolupaments previstos. Així mateix els Plans derivats hauran d'establir una xarxa separativa de pluvials i residuals, i s'haurà de justificar en aquells la documentació que certifiqui que la xarxa de sanejament i l'EDAR tenen prou capacitat per conduir i tractar les aigües residuals de les diferents actuacions. Això sense perjudici que en determinats sectors, en especial Belianes Est, Belianes Sud i Belianes Nord, estableixin la construcció d'una EDAR pròpia, independentment que la depuradora pública tingui o no capacitat suficient. Finalment els plans derivats seguiran els criteris vigents de l'ACA, especialment pel que fa al tractament dels espais fluvials i les zones inundables, així com de la gestió de les aigües residuals.
5. Als efectes de l'edificació, construcció, usos o instal·lacions en sòls inundables, contigus al sistema hidrològic, especialment en sòl urbà, els projectes i els plans establiran les mesures correctores necessàries per tal d'evitar la possible inundabilitat, sense perjudici de les mesures que imposin els informes de les administracions amb competències concurrents, pel cas que aquestes fossin insuficients.

## **CAPÍTOL VII. SISTEMA PORTUARI**

---

### **Article 150. Definició del sistema**

Tot i que en general és un sistema inclòs en part al sistema de comunicacions i en part al sistema d'equipaments –en part esportiu–, es fa menció especial al sistema portuari, definint-se als efectes de la present normativa com aquell espai reservat dins la zona marítime-terrestre per a l'ús exclusiu de port i, per tant, la legislació serà l'específica per aquestes instal·lacions en l'àrea de domini públic.

### **Article 151. Règim urbanístic**

Es redactarà un Pla especial del Port de Cambrils per l'administració competent que s'incorporarà a les instal·lacions necessàries, d'ampliació de la dàrsena i la reforma del moll de la Ribera i Passeig Marítim, segons l'ordenació prevista en el present Pla per aquesta zona.

## **CAPÍTOL VIII. SISTEMA MARITIMO-TERRESTRE**

---

### **Article 152. Definició del sistema**

El sistema marítime-terrestre comprèn les franges costaneres dins del perímetre de la línia terrestre-marítima i la vorera del mar en les que la competència és exercida per l'autoritat costanera, sense perjudici de les competències d'altres administracions.

En aquest sentit serà d'aplicació la Llei 22/1988 de costes i el seu Reglament 14/1989 de 12 de desembre, la normativa sectorial aplicable i aquelles disposicions urbanístiques que incideixen sobre les zones de servitud, trànsit, etc. En relació a usos es donarà compliment al pla d'usos de temporada que es tramiti i s'aprovi, i serà d'aplicació la Llei autonòmica 248/1993 de 28 de setembre i disposicions que la desenvolupin. També seran d'aplicació aquelles disposicions que constin en Plans directors –tant urbanístics com sectorials- que regulin total o parcialment aquests espais.

### **Article 153. Règim urbanístic**

1. Les seves característiques impliquen el domini públic així com limitacions sobre els sòls afectats, tan pel que fa als aprofitaments urbanístics com als usos. Els Plans derivats en sectors que incloguin sòls afectats respectaran les disposicions sectorials, i els Plans derivats que confrontin amb aquests espais seran acurats respecte els valors d'aquests espais.
2. La Llei de costes s'aplicarà a les edificacions tant en la zona de domini públic com a les zones de trànsit, servitud i/o protecció, i en especial serà d'aplicació el contingut de l'article 255 d'aquestes NNUU.
3. El Planejament derivat respectarà les limitacions i el contingut de la legislació específica.
4. Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals se situaran fora de la ribera del mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció. No s'autoritzarà la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dins la ribera del mar. En els primers 20 metres fora de la ribera del mar es prohibiran els col·lectors paral·lels.
5. D'acord amb l'article 23 de la Llei de costes, en quant al règim urbanístic específic de la zona de servitud de protecció del domini públic marítim terrestre, s'estableix la servitud de protecció la zona de 100 metres mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar.

L'extensió d'aquesta zona podrà ser ampliada per l'administració competent i d'acord amb l'administració local, fins a un màxim d'altres 100 metres, quan sigui necessari per assegurar l'efectivitat de la servitud, en atenció a la peculiaritat del tram de costa de que es tracti, i d'acord amb els apartats 3 i 6 de l'article 43 del ordenant. Tot això amb concordança amb la disposició transitòria tercera de la Llei de costes, amb la interpretació i doctrina legal establerta per la Sentència del Tribunal Suprem, sala tercera de 16 de juny de 2003.



## TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

---

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

---

#### Article 154. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions que aquest POUM estableix per a cada zona, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització pendent que no requereixin un projecte independent, ni una reparcel·lació, ni estiguin inclosos en un polígon d'actuació ni en un Pla de millora urbana, i es cedeixi gratuïtament la part de sòl que fixi la nova alineació.
2. Per edificar parcel·les incloses en àmbits de sòl urbà no consolidat que tot i estar classificades de sòl urbà no tenen la consideració de solar o estan incloses en un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació, s'hauran de tramitar i aprovar els instruments urbanístics, tal com plans derivats, reparcel·lació, projecte d'obres d'urbanització complementària -o si s'escau projecte d'urbanització- o de reurbanització, abans de poder ser edificats, d'acord amb el que disposa l'article 16 d'aquesta normativa.

En tot cas, en sòl urbà no consolidat, els propietaris venen obligats a cedir gratuïtament el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb allò establert a l'article 43 de la LU, quan estiguin inclosos en sectors o polígons que tinguin per objecte alguna de les finalitats previstes a l'article 68.2.a de la LU. Així mateix en sòl urbà no consolidat seran d'aplicació els deures que s'imposa als propietaris d'aquest tipus de sòl a l'article 44 de la LU.

3. Excepte en el supòsit anterior, l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'obres amb subjecció a les presents normes d'aquest POUM sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, llevat de la simultània acta d'alineacions i rasants, estudi volumètric si és necessari i la cessió simultània d'espai destinat a vialitat per adaptació de l'alineació de la parcel·la i la obra d'urbanització o reurbanització que correspongui a l'àmbit de la edificació, rehabilitació o modernització de les construccions, edificacions o instal·lacions.

#### Article 155. Existència de Certificat d'aprofitament urbanístic

En els supòsits que en sòl urbà es disposi de certificat d'aprofitament urbanístic en els termes indicats a l'article 9 d'aquestes NNUU, aquest s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència d'obres, i si el projecte compleix les determinacions del certificat i no presenta deficiències inesmables i aquell és vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència aquesta s'atorgarà, llevat que el solar estigui afectat per altre normativa sectorial que n'impedeixi l'atorgament. Serà d'aplicació el que disposa l'apartat 2 de l'article 99 de la LU.

#### Article 156. Complement de documentació urbanística

1. Com a complement del que es disposa a l'article 9 d'aquestes NNUU i en desenvolupament del POUM, i específicament pel sòl urbà consolidat, els serveis tècnics de l'Ajuntament o mitjançant contractació externa –a sol·licitud dels particulars o d'ofici-, en aquells casos en què sigui necessari determinar amb major detall alguns aspectes d'aquest POUM per atorgar la llicència d'obres o per la tramitació d'instruments de plans derivats o de gestió o execució, es podrà procedir a verificar i en el seu cas a atorgar l'acta corresponent sobre:
  - a) Reajustament d'alineacions i/o rasants o la seva concreció. Es complirà el que disposa l'article 93 del Decret 287/2003 de 4 de novembre (RLU)
  - b) Acta de termenatge i mesurament. S'entén per tal acta un aixecament planimètric a escala igual o major que la del plànol municipal d'ordenació, que incorpori a més la delimitació i les superfícies de les zones, polígons i sectors de planejament, a efectes de la gestió urbanística en general i de la interpretació gràfica de detall. Específicament són d'aplicació els criteris d'interpretació establerts a l'article 10 de la LU.
  - c) Acta de replanteig de les finques resultants dels projectes d'equidistribució.
2. Els treballs i expedició de documents, quan siguin sol·licitats pels particulars tot i ésser necessaris per l'execució del Planejament, acreditaran les taxes i impostos que fiscalment corresponguin.

#### Article 157. Contingut del POUM en sòl urbà

1. Tot i que en sòl urbà el POUM pot ser desenvolupat mitjançant planejament derivat i delimitant subpolígons, el present POUM procedeix a:

- a) Aplicar les tècniques de qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals. La seva concreció de límits o superfície podrà realitzar-se amb els ajusts establerts en aquesta normativa.
  - b) Assignar usos detallats per a cada zona. En casos d'equipaments, quan l'ús o la titularitat no estigui establert, es redactarà i tramitarà el corresponent Pla especial urbanístic que també serà l'instrument adient en cas que el subsòl no tingui assignat un ús concret i no es destini a l'ús global d'aparcament o d'instal·lacions tècniques o d'infraestructures.
  - c) Regular els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions, deixant els marges de composició arquitectònica a definir en els projectes d'obres, quan aquesta normativa o el Pla derivat no fixa taxativament colors, materials, formes, etc.
  - d) Determinar quins valors arquitectònics, paisatgístics i mediambientals han d'ésser protegits.
  - a) En sòl urbà consolidat i en els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin polígons d'actuació, detallar l'ordenació urbanística del sòl i fixar els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació, sense perjudici de la possibilitat de la modificació de les delimitacions o de subdivisions dels àmbits.
  - f) En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de millora urbana, fixar els índexs d'edificabilitat, les densitats i els usos principals i compatibles.
2. Tot això sense perjudici d'altres determinacions contingudes en aquest POUM i en les ordenances i Plans que en el futur es puguin aprovar en desenvolupament del mateix. Tant les establertes en l'apartat anterior com altres establertes en el POUM, les ordenances i la normativa dels plans derivats són d'obligat compliment i la seva alteració només podrà realitzar-se mitjançant la modificació puntual del POUM si s'escau, llevat dels ajusts zonals i de límits, així com aquelles delimitacions que no requereixen una modificació puntual en estar previst un altre procediment a la legislació urbanística aplicable, o aquelles situacions transitòries o imposades per causes de minusvalidesa que s'hauran de resoldre en cada cas.

## **Article 158. Condicions de les edificacions i ruïna**

### A) Condicions d'habitabilitat, seguretat, salubritat i ornament

1. Les condicions mínimes d'habitabilitat seran les establertes per la legislació específica en la matèria i, concretament, les normes sobre el "nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges", la normativa que la regula i desenvolupa.

2. Específicament, en l'àmbit del Casc Antic el nivell d'habitabilitat serà A, excepte en obres de nova planta.
3. L'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres per tal de conservar les condicions de seguretat i salubritat i ornamentació de les edificacions necessàries segons determina l'article 18 de la Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions i demés normativa aplicable. Igualment es podran realitzar obres de rehabilitació per tal d'assolir aquest nivell o superar-lo amb les següents condicions de procediment:
  - a) Presentació de sol·licitud de llicència municipal d'obres menors amb la següent documentació: Memòria valorada i plànols esquematitzats –o a escala- de l'estat actual i definitiu després de les obres.
  - b) Presentació de l'"Assumeix la direcció de les obres" per part d'un arquitecte superior, tècnic o aparellador.
4. Les condicions anteriors d'execució de les obres de rehabilitació no seran aplicables si l'edifici està declarat ruïnós o les obres afecten en alt grau a l'estructura portant d'aquest a judici dels serveis tècnics municipals. En aquests dos casos caldrà acompanyar la sol·licitud de llicència d'obres majors amb el corresponent projecte, per triplicat, i visat per un tècnic competent.
5. En relació a les condicions d'accessibilitat mínima dels edificis seran d'aplicació les normes i criteris bàsics de la normativa sobre "Supressió de Barreres Arquitectòniques" de la Generalitat de Catalunya, sense perjudici que l'Ajuntament de Cambrils desenvolupi les pròpies ordenances i estableixi mesures d'impuls o de determinada aplicació, essent d'aplicació el que disposen l'article 44.6 i 7 i la disposició addicional quarta.

### B) Declaració de ruïna

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'Ajuntament ho ha de declarar, previs els informes tècnics pertinents, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, amb l'audiència prèvia dels propietaris i dels residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedisca.
2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:
  - a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
  - b) Si el cost de les obres de reparacions necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars al existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

- c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per als propietaris l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, en el termini fixat per l'Ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris, si s'escau.
  4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'Ajuntament de Cambrils, o en el seu cas a l'administració amb competències sobre aquella catalogació, la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sense perjudici de l'obligació dels propietaris d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo en condicions de seguretat.
  5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici l'Ajuntament, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament dels seus ocupants i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble. En la mesura possible, l'Ajuntament o el seu President abans de prendre la decisió obtindran la informació i assessorament dels tècnics municipals o, a manca de la seva localització, de la policia municipal, bombers o assessorament de membres de protecció civil.
  6. El procediment serà tramitat de conformitat amb la normativa de procediment administratiu comú, amb les especificitats de la legislació urbanística.

#### **Article 159. Ordres d'execució**

1. En aplicació d'allò que es disposa a l'article 157 d'aquesta normativa, per resolució de l'organisme competent, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de reparació per tal de mantenir l'habitabilitat de les edificacions, d'acord amb les seves condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, tot fixant en les esmentades ordres l'objecte de les obres, el seu termini d'execució i la necessitat o no que siguin dirigides per tècnic facultatiu i, en el seu cas, amb prèvia presentació del projecte.
2. Les ordres d'execució s'ajustaran a la normativa de règim local i les disposicions urbanístiques aplicables, i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.
3. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució implicarà l'adopció de qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:
  - a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.

- b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2 de la LU, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació, sense perjudici d'aplicar les altres mesures previstes en la legislació urbanística i, en el seu cas, sectorial.
4. Costos dels deures derivats de conservació i execució: En qualsevol dels supòsits previstos a l'article anterior i en el present, els serà d'aplicació l'apartat 2) de l'article 189 de la LU, en quant al deure dels propietaris de sufragar els costos.

#### **Article 160. Obertura de nous carrers**

1. El traçat de nous carrers, travessies i/o passatges previstos en aquest POUM no requerirà la tramitació d'una llicència de parcel·lació. En tot cas, la llicència de parcel·lació es podrà incorporar a la mateixa llicència d'obres en els casos que l'ampliació o obertura hagin de ser simultànies a la cessió de sòl per motiu de l'atorgament de llicència d'obres, sense perjudici que pel canvi de zonificació es declari la innecessarietat de la llicència.
2. En qualsevol cas l'amplària mínima dels nous carrers serà de 9 m, en els passatges o travessies de 6 m, i caldrà resoldre la seva connexió amb la xarxa viària municipal d'ús públic. L'obertura d'un carrer és absolutament necessària si es tracta de donar accés de noves parcel·les i, en conseqüència, serà d'aplicació obligatòria en els tipus d'edificació tancada en l'obertura d'una nova via, es podrà optar entre els tres tipus abans definits, però en cap cas no podrà suposar increment de l'edificabilitat total resultant de l'ordenació del POUM, per la qual cosa es presentarà el projecte de parcel·lació amb un avantprojecte de la circulació i justificació de les solucions adoptades. En tots els casos, si la nova via és un "cul de sac" caldrà preveure el gir final de vehicles amb una forma racional, que permeti almenys la inscripció d'un cercle de 9 m de diàmetre i permeti l'accés de vehicles d'emergència i el seu gir.

#### **Article 161. Condicions de conservació de la vialitat**

Les vies municipals són béns d'ús i domini públic i llur conservació és a càrrec de l'Ajuntament, llevat dels supòsits que existeixi una Entitat urbanística col·laboradora que tingui l'obligació de la conservació i manteniment, fins a la recepció de la vialitat i els serveis urbanístics, per part de l'administració actuant.

Així mateix, en les vies públiques de sòl urbà les condicions d'ús seran les que fixen les ordenances de policia de la ciutat, i llur interpretació es durà a terme per resolució de l'alcalde, prèvia consulta a la policia municipal i als Serveis tècnics municipals.

## Article 162. Reserva d'aparcaments en sòl urbà

Al Títol Vuitè d'aquestes Normes, es regulen les reserves d'aparcament necessàries, i que s'hauran de preveure als plans derivats i als projectes d'edificació, i que hauran de complir els demés paràmetres que estableix aquesta Normativa, i les ordenances d'aparcament vigents en cada moment, siguin genèriques o per zones en concret, així com a la disposició addicional setena.

## CAPÍTOL II. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SÒL URBÀ

### Article 163. Edificació segons alineació de vial

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació segons alineació de vial:

1. *Zona de Casc Antic*
  - Subzona 1a. Casc antic
  - Subzona 1b. Protecció especial de la Vila
  - Subzona 1c. Protecció del Barri de la Platja
  - Subzona 1d. Protecció especial del Port
  - Subzona 1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors
  - Subzona 1f
2. *Zona d'Eixample*
  - Subzona 2 d'Eixample en edificació tancada
  - Subzona 2a
  - Subzona 2b
3. *Zona Suburbana*
  - Subzona 3
  - Subzona 3a

En les subzones 1f i 2b, en tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions de la Modificació puntual del PGOU – Unitats d'actuació 8 i 9. AD 24/7/1996.

#### A.- Condicions de parcel·la

		<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>	<i>Profunditat mínima</i>
<b>1. Zona de Casc Antic</b>				
Subzona 1a		80 m <sup>2</sup>	4,00 m	-
Subzona 1b		80 m <sup>2</sup>	4,00 m	-
Subzona 1c		80 m <sup>2</sup>	4,00 m	-
Subzona 1d		80 m <sup>2</sup>	4,00 m	-
Subzona 1e		80 m <sup>2</sup>	4,00 m	-
Subzona 1f		-	-	-
<b>2. Zona d'Eixample</b>				
Subzona 2 en edificació tancada	Molí de les Tres Eres	90 m <sup>2</sup>	7,00 m	-
	Resta de sectors	400 m <sup>2</sup>	16,00 m	-
Subzona 2a		400 m <sup>2</sup>	16,00 m	-
Subzona 2b		200 m <sup>2</sup>	10,00 m	-

(continuació)		Superfície mínima	Façana mínima	Profunditat mínima
<b>3. Zona Suburbana</b>				
Subzona 3	Illes de llevant	127 m <sup>2</sup>	6,05 m	21,00 m
	Placetes de llevant	127 m <sup>2</sup>	9,05 m	17,00 m
	Illes centrals	124 m <sup>2</sup>	6,05 m	20,50 m
	Placetes centrals	124 m <sup>2</sup>	9,05 m	16,50 m
	Illes de ponent	118 m <sup>2</sup>	6,05 m	19,50 m
	Placetes de ponent	118 m <sup>2</sup>	9,05 m	15,50 m
Subzona 3a		127 m <sup>2</sup>	6,05 m	21,00 m

### B.- Ocupació màxima

Ocupació màxima
--------------------

#### **1. Zona de Casc Antic**

Subzona 1a	100%	(1)
Subzona 1b	100%	
Subzona 1c	100%	
Subzona 1d	100%	
Subzona 1e	100%	
Subzona 1f	100%	

#### **2. Zona d'Eixample**

Subzona 2 en edificació tancada	100%
Subzona 2a	100%
Subzona 2b	100%

#### **3. Zona Suburbana**

Subzona 3	100%
Subzona 3a	100%

### C.- Profunditat edificable

Profunditat edificable
---------------------------

#### **1. Zona de Casc Antic**

Subzona 1a	20,00 m	(1)
Subzona 1b	14,00 m	
Subzona 1c	20,00 m	
Subzona 1d	20,00 m	
Subzona 1e	14,00 m	
Subzona 1f	-	

(continuació)	Profunditat edificable
---------------	---------------------------

#### **2. Zona d'Eixample**

Subzona 2 en edificació tancada	20,00 m
Subzona 2a	20,00 m
Subzona 2b	20,00 m

#### **3. Zona Suburbana**

Subzona 3	Placetes i parcel·les corbades	6,00 m
	Resta	10,00 m
Subzona 3a		10,00 m

(1) En tota la Zona de Casc Antic (clau 1) l'ocupació màxima en planta baixa és del 100%, sempre i quan aquesta no es destini a habitatge. En cas que la planta baixa es destini a habitatge s'aplicaran aquestes profunditats edificables.

### D.- Alçada màxima

Serà en funció de l'amplada del vial a que doni front cada parcel·la:

	Amplada del vial	Alçada màxima	Nombre de plantes
--	------------------	------------------	----------------------

#### **1. Zona de Casc Antic**

Subzona 1a	Menys de 8m	12,80 m	PB+3	
	De 8m a menys de 11m	15,70 m	PB+4	
	De 11m a menys de 20m	18,60 m	PB+5	
	De 20m i més	21,50 m	PB+6	
Subzona 1b	A tots els carrers	12,80 m	PB+3	
Subzona 1c	Menys de 8m	12,80 m	PB+3	
	De 8m i més	15,70 m	PB+4	(2)
Subzona 1d	A tots els carrers	12,50 m + àtic fins 15,25 m	PB+3 + àtic	(3)
Subzona 1e	Menys de 12m	9,90 m	PB+2	
	De 12m i més	12,50 m	PB+3	
Subzona 1f	A tots els carrers	18,30 m	PB+5	(4)

#### **2. Zona d'Eixample**

Subzona 2 en edificació tancada	Menys de 11m	12,80 m	PB+3	(5)
	De 11m a menys de 15m	15,70 m	PB+4	(6)
	De 15m a menys de 30m	18,60 m	PB+5	
	De 30m i més	21,50 m	PB+6	
Subzona 2a	A tots els carrers	12,80 m	PB+3	
Subzona 2b	A tots els carrers	18,30 m	PB+5	

<i>(continuació)</i>	<i>Amplada del vial</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
<b>3. Zona Suburbana</b>			
Subzona 3	A tots els carrers	9,75 m	PB+2
Subzona 3a	A tots els carrers	9,75 m	PB+2

(2) En la Subzona 1c, la 4a planta pis es separarà 3 m de l'alineació del carrer.

(3) En la Subzona 1d, la planta àtic es separarà 4m de la línia de façana en tots els carrers paral·lels a la línia de costa i en tots els carrers perpendiculars a la línia de costa que tinguin una amplada superior a 8m.

(4) En la Subzona 1f, els edificis amb façana al c/Foix tindran una alçada màxima de 12,50 m i PB+3 amb una profunditat de 4m a partir de l'alineació del c/Foix. Els següents 4m tindran una alçada de 15,25 m i PB+4, i a partir d'una fondària de 8m mesurats perpendicularment al c/Foix l'alçada serà de 18,30m en PB+5.

(5) En la zona d'Eixample en edificació tancada (clau 2), la façana posterior es separarà un mínim d'1/5 part l'alçada màxima de l'edifici i 5 m com a mínim.

(6) En la zona d'Eixample en edificació tancada (clau 2), a la zona situada entre elsavinguda Adelaida, Carretera Nacional 340 i Camí de la Creu, l'alçada màxima serà de 12,80 metres corresponent a PB+3.

#### **Article 164. Edificació aïllada**

Les següents zones i 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 <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	(7)
Subzona 4a.1	0,52 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.1	0,65 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.2	0,52 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.3	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.4	0,52 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.5	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4b.6	0,80 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4c	0,40 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4d	0,35 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4e	0,30 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4f	0,25 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4g	0,20 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4i.1	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4i.2	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4i.3	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4i.4	0,58 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 4m	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	

##### 6. Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	1,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6b	1,10 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6c	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6c.1	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6d	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6e	0,80 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6f	0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6g	1,10 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s

(continuació)	Índex d'edificabilitat net
---------------	-------------------------------

Subzona 6h	1,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6i	2,30 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6j	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6j.1	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

##### 7. Zona Hotelera

Subzona 7a	0,80 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	(8)
Subzona 7b	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 7c	0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	
Subzona 7d	0,40 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s	

##### 8. Zona Comercial

Subzona 8a	0,80 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 8b	0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 8c	0,52 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 8d	3,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s

##### 9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	0,20 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s.

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

- 0,20 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s per a establiments de 3 estels.
- 0,40 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s per a establiments de 4 estels.
- 0,60 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s per a establiments de 5 estels.
- Als establiments per sota de la categoria de 3 estels, no se'ls hi atorga índex complementari d'edificabilitat.

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

	Índex Volumètric
--	---------------------

##### 10. Zona Industrial

Subzona 10a	4,30 m <sup>3</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 10c. Indústria aparador	2,00 m <sup>3</sup> st / m <sup>2</sup> s

C.- Condicions de parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima	
<b>4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar</b>				
Subzona 4a	200 m <sup>2</sup>	-	50%	
Subzona 4a.1	400 m <sup>2</sup>	15,00 m	40%	(9)
Subzona 4b	400 m <sup>2</sup>	12,00 m	40%	
Subzona 4b.1	400 m <sup>2</sup>	16,00 m	40%	
Subzona 4b.2	256 m <sup>2</sup>	16,00 m	40%	
Subzona 4b.3	400 m <sup>2</sup>	12,00 m	50%	
Subzona 4b.4	100 m <sup>2</sup>	6,00 m	40%	
Subzona 4b.5	Hab. aïllat 2 hab. aparellats	400 m <sup>2</sup> 600 m <sup>2</sup>	12,00 m 12,00 m	40% 40%
Subzona 4b.6	400 m <sup>2</sup>	-	40%	
Subzona 4c	600 m <sup>2</sup>	14,00 m	30%	
Subzona 4d	800 m <sup>2</sup>	14,00 m	30%	
Subzona 4e	1.000 m <sup>2</sup>	16,00 m	20%	
Subzona 4f	1.200 m <sup>2</sup>	20,00 m	15%	
Subzona 4g	2.000 m <sup>2</sup>	30,00 m	15%	
Subzona 4i.1	600 m <sup>2</sup>	12,00 m	50%	(10)
Subzona 4i.2	-	5,50 m	50%	
Subzona 4i.3	-	-	50%	
Subzona 4i.4	230 m <sup>2</sup>	15,00 m	-	
Subzona 4m	400 m <sup>2</sup>	12,00 m	40%	

**6. Zona de Plurifamiliar aïllada**

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

(continuació)	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
---------------	-------------------	---------------	-----------------

**7. Zona Hotelera**

Subzona 7a	600 m <sup>2</sup>	16 m	40%
Subzona 7b	800 m <sup>2</sup>	18 m	35%
Subzona 7c	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	30%
Subzona 7d	5.000 m <sup>2</sup>	25 m	20%

**8. Zona Comercial**

Subzona 8a	400 m <sup>2</sup>	-	60%
Subzona 8b	800 m <sup>2</sup>	-	50%
Subzona 8c	400 m <sup>2</sup>	-	52%
Subzona 8d	900 m <sup>2</sup>	20,00 m	100%

**9. Zona de parc de bungalows**

Zona 9	50.000 m <sup>2</sup>	200 m	20%
--------	-----------------------	-------	-----

**10. Zona Industrial**

Subzona 10a	3.000 m <sup>2</sup>	30 m	80%
Subzona 10c. Indústria aparador	3.000 m <sup>2</sup>	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

(continuació)	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subzona 4b.5	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.6	6,00 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	6,50 m	PB+1
Subzona 4i.2	6,50 m	PB+1
Subzona 4i.3	6,50 m	PB+1
Subzona 4i.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4m	4,50 m	PB

#### 6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	12,00 m	PB+3	
Subzona 6b	15,00 m	PB+4	
Subzona 6c	15,00 m	PB+4	
Subzona 6c.1	12,00 m	PB+3	
Subzona 6d	15,00 m	PB+4	
Subzona 6e	15,00 m	PB+4	
Subzona 6f	15,00 m	PB+4	
Subzona 6g	9,50 m	PB+2	
Subzona 6h	9,50 m	PB+2	
Subzona 6i	15,00 m	PB+3+àtic	
Subzona 6j	Habitatges unifamiliars 9,00 m	PB+2	
	Resta	12,00 m	PB+3
Subzona 6j.1	Ús residencial	12,50 m	PB+3
	Ús hotel·er	17,30 m	PB+4
Subzona 6k.1	12,00 m	PB+3	
Subzona 6k.2	6,00 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	6,00 m	PB+altell
Subzona 8b	8,00 m	PB+1
Subzona 8c	4,50 m	PB
Subzona 8d	12,60 m	PB+2

(continuació)	Alçada màxima	Nombre de plantes
---------------	------------------	----------------------

#### 9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	Zona de bungalows 1	3,30 m	PB
	Zona de bungalows 2	6,00 m	PB+1
	Zona de serveis	8,40 m	PB+1

(\*)

#### 10. Zona Industrial

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

(\*) 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 disposant els bungalows de dues plantes –PB+1P– en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

#### E.- Separacions a l'indars

	Separació a l'indars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	

#### 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	-
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	-
Subzona 4b.6	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	6 m
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	-
Subzona 4i.3	5 m	-	-	6 m
Subzona 4i.4	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 4m	5 m	3 m	3 m	6 m

(13)

(14)

(15)

(16)

(continuació)	Separació a l'indars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	

#### 6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	(17)
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	-	
Subzona 6e	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 6f	7 m	7 m	7 m	-	
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	(18)
Subzona 6h	-	-	-	-	
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	(19)
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	(20)
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	-	
Subzona 10c. Indústria aparador	6 m	6 m	6 m	-	(23)

(13) En la Subzona 4b.1, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vial, i 3 m a l'indars 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 l'indars, excepte per a habitatges aparellats.

(15) En la Subzona 4b.6, les separacions a tots els l'indars seran d'1/3 l'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 l'indars 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-soma 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'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars 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 i 6k.2, les separacions a línia oficial de carrer seran d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars 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-soma d'alçades i de 3 m com a mínim.

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

(23) 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 <sup>2</sup> parcel·la	(24)
Subzona 4a.1	1 hab / 400 m <sup>2</sup> parcel·la	(25)
Subzona 4b	1 hab / 400 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4b.1	-	
Subzona 4b.2	1 hab / 256 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4b.5	Habitatges aïllats 1 hab / 400 m <sup>2</sup> parcel·la	
	Habitatges aparellats 2 hab / 600 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4b.6	0,6663 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4c	1 hab / 600 m <sup>2</sup> parcel·la	
Subzona 4d	1 hab / 800 m <sup>2</sup> parcel·la	

(continuació)	Densitat màxima d'habitatges
---------------	------------------------------

Subzona 4e	1 hab / 1.000 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 4f	1 hab / 1.200 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 4g	1 hab / 2.000 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 4i.1	2 hab / 600 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 4i.2	-
Subzona 4i.3	-
Subzona 4i.4	-
Subzona 4m	1 hab / 400 m <sup>2</sup> 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 la 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 1 habitatge per cada 472 m<sup>2</sup> de parcel·la o fracció major de 236 m<sup>2</sup>.

## Article 165. Edificació segons Volumetria Específica

Les zones i subzones en sòl urbà que s'ordenen en volumetria específica són:

2. *Zona d'Eixample*  
Subzona 2 d'Eixample en edificació oberta
5. *Zona de Volumetria Específica*  
Subzona 5a  
Subzona 5a.1  
Subzona 5a.2  
Subzona 5b  
Subzona 5b.1  
Subzona 5b.2  
Subzona 5c  
Subzona 5c.1  
Subzona 5c.2  
Subzona 5c.3  
Subzona 5c.4  
Subzona 5c.5  
Subzona 5c.6  
Subzona 5c.7  
Subzona 5d  
Subzona 5e  
Subzona 5f  
Subzona 5g  
Subzona 5h.1  
Subzona 5h.2  
Subzona 5i  
Subzona 5n  
Subzona 5-RP

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

- Subzones 5b.2 i 5i: Pla parcial 7. AD 9/1/1991.
- Subzones 5c.2 i 5c.3: Pla parcial 9. AD 3/10/1990.
- Subzona 5c.4: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA-1: Estudi de Detall de la UA del "Àrea n.1 del municipi de Cambrils, Tarragona. AD 1/10/1996".
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA-2
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA 3

**A.- Índex d'edificabilitat net**

	Índex d'edificabilitat net
--	-------------------------------

**2. Zona d'Eixample**

En edificació oberta	Usos privats	1,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
	Complementari en PB	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s

**5. Zona de Volumetria Específica**

Subzona 5a	1,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5a.1	2,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5a.2	2,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5b	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5b.1	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5b.2	-
Subzona 5c	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.1	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.2	-
Subzona 5c.3	1,00 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.4	1,20 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.5	0,90 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.6	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5c.7	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5d	0,70 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5e	0,50 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5f	0,40 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5g	0,25 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5h.1	-
Subzona 5h.2	-
Subzona 5i	-
Subzona 5n	0,75 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s
Subzona 5-RP	-

(\*)

**B.- Condicions de parcel·la**

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

**2. Zona d'Eixample**

En edificació oberta	-	-	60% en PB
----------------------	---	---	-----------

**5. Zona de Volumetria Específica**

Subzona 5a	400 m <sup>2</sup>	12 m	60%
Subzona 5a.1	150 m <sup>2</sup>	8 m	-
Subzona 5a.2	150 m <sup>2</sup>	8 m	-

(26)

(continuació)	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
---------------	----------------------	------------------	--------------------

Subzona 5b	600 m <sup>2</sup>	14 m	40%
Subzona 5b.1	600 m <sup>2</sup>	14 m	35%
Subzona 5b.2	600 m <sup>2</sup>	-	-
Subzona 5c	800 m <sup>2</sup>	16 m	40%
Subzona 5c.1	400 m <sup>2</sup>	16 m	40%
Subzona 5c.2	240 m <sup>2</sup>	10 m	40%
Subzona 5c.3	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	40%
Subzona 5c.4	800 m <sup>2</sup>	-	40%
Subzona 5c.5	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	50%
Subzona 5c.6	400 m <sup>2</sup>	16 m	40%
Subzona 5c.7	300 m <sup>2</sup>	16 m	40%
Subzona 5d	1.000 m <sup>2</sup>	18 m	70%
Subzona 5e	1.000 m <sup>2</sup>	18 m	30%
Subzona 5f	2.000 m <sup>2</sup>	20 m	25%
Subzona 5g	5.000 m <sup>2</sup>	30 m	20%
Subzona 5h.1	-	-	-
Subzona 5h.2	-	-	-
Subzona 5i	600 m <sup>2</sup>	-	-
Subzona 5n	130 m <sup>2</sup>	10 m	75%
Subzona 5-RP	-	-	-

(27)

(\*)

(26) En tota la Zona de Volumetria Específica (clau 5) les edificacions destinades principalment a l'ús d'habitatge, no podran tenir una longitud superior a 30 m en qualsevol direcció. En els casos d'edificis adreçats a l'ús hotel·ler, aquests no podran tenir una longitud superior a 40 m en qualsevol direcció.

(27) En la Subzona 5b.1, el 60% d'espai lliure de la parcel·la es situarà obligatòriament en les zones actualment arbrades, que es consideren d'especial protecció.

**C.- Alçada màxima**

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

**2. Zona d'Eixample**

En edificació oberta	21 m	PB+6
----------------------	------	------

**5. Zona de Volumetria Específica**

Subzona 5a	9,50 m	PB+2
Subzona 5a.1	9,50 m	PB+2
Subzona 5a.2	9,50 m	PB+2
Subzona 5b	12,00 m	PB+3

(continuació)	Alçada		Nombre de plantes
	màxima		
Subzona 5b.1	12,40 m		PB+3
Subzona 5b.2	12,40 m		PB+3
Subzona 5c	9,15 m		PB+2
Subzona 5c.1	7,00 m		PB+1
Subzona 5c.2	6,50 m		PB+1
Subzona 5c.3	10,00 m		PB+2
Subzona 5c.4	9,00 m		PB+2
Subzona 5c.5	7,00 m		PB+1
Subzona 5c.6	9,15 m		PB+2
Subzona 5c.7	9,15 m		PB+2
Subzona 5d	9,50 m		PB+2
Subzona 5e	9,15 m		PB+2
Subzona 5f	9,15 m		PB+2
Subzona 5g	9,15 m		PB+2
Subzona 5h.1	18,30 m		PB+5
Subzona 5h.2	15,50 m		PB+4
Subzona 5i	15,40 m		PB+4
Subzona 5n	3,50 m		PB
Subzona 5-RP	-		- (*)

#### D.- Separacions a lindars

	Separació a lindars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	

##### 2. Zona d'Eixample

En edificació oberta	-	-	-	-
----------------------	---	---	---	---

##### 5. Zona de Volumetria Específica

Subzona 5a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 5a.1	3 m	-	3 m	(28)
Subzona 5a.2	-	-	3 m	(29)
Subzona 5b	6 m	5 m	5 m	10 m
Subzona 5b.1	6 m	5 m	5 m	10 m (30)
Subzona 5b.2	-	-	-	-
Subzona 5c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 5c.1	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 5c.2	3 m	3 m	3 m	3 m
Subzona 5c.3	3 m	3 m	3 m	3 m
Subzona 5c.4	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	6 m (31)
Subzona 5c.5	3 m	3 m	3 m	3 m
Subzona 5c.6	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 5c.7	3 m	3 m	3 m	-

(continuació)	Separació a lindars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona 5d	5 m	3 m	3 m	- (32)
Subzona 5e	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 5f	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 5g	5 m	5 m	5 m	-
Subzona 5h.1	-	-	-	-
Subzona 5h.2	-	-	-	-
Subzona 5i	-	-	-	-
Subzona 5n	-	-	-	-
Subzona 5-RP	-	-	-	- (*)

(28) En la Subzona 5a.1 els edificis podran adossar-se a les mitgeres dels lindars laterals.

(29) En la Subzona 5a.2 el tipus d'ordenació és el d'edificació segons l'alineació del vial, però els edificis es separaran 3 metres del llinard posterior i s'adossaran a les mitgeres dels lindars laterals.

(30) En la Subzona 5b.1, per al cas d'edificis ja construïts s'admetran les separacions a lindars existents en l'actualitat.

(31) En la Subzona 5c.4, les separacions a tots els lindars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim.

(32) En la Subzona 5d, la separació de les edificacions a la vialitat i a zones verdes serà de 5 m.

#### E.- Densitat màxima d'habitatges

Densitat màxima d'habitatges	
------------------------------	--

##### 5. Zona de Volumetria Específica

Subzona 5a	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5a.1	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5a.2	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5b	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5b.1	1 hab / 115 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5b.2	-
Subzona 5c	1 hab / 250 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5c.1	1 hab / 250 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5c.2	-
Subzona 5c.3	-
Subzona 5c.4	1,2175 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5c.5	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5c.6	1 hab / 250 m <sup>2</sup> parcel·la

<i>(continuació)</i>	<i>Densitat màxima d'habitatges</i>
Subzona 5c.7	1 hab / 250 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5d	1 hab / 100 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5e	1 hab / 300 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5f	1 hab / 400 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5g	1 hab / 500 m <sup>2</sup> parcel·la
Subzona 5h.1	-
Subzona 5h.2	-
Subzona 5i	-
Subzona 5n	1 hab / parcel·la
Subzona 5-RP	- (*)

(\*) Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

### CAPÍTOL III. ZONA DE CASC ANTIC (1)

#### Article 166. Definició de l'ordenació

La zona del Casc Antic comprèn el sector de sòl urbà corresponent al desenvolupament històric de les poblacions de la vila i el barri marítim.

Es defineixen 5 sub-zones:

- 1a. Sub-zona: casc antic
- 1b. Sub-zona: protecció especial de la vila
- 1c. Sub-zona: protecció del barri de la platja
- 1d. Sub-zona: protecció especial del port
- 1e. Sub-zona: Protecció Especial Habitatges dels Pescadors
- 1f. Subzona 1f

#### Article 167. Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus d'ordenació el de l'edificació segons l'alineació a vial, determinant illes tancades, regulada pels articles 83 a 105 d'aquestes Normes, i els hi son d'aplicació els paràmetres fixats a l'article 163.

#### Article 168. Condicions d'edificació generals

1. L'alçària màxima dels edificis serà en funció de l'ample del vial al que doni front cada parcel·la, seguint el següent escalonat:

<i>Subzona</i>	<i>Amplària (en mts)</i>	<i>Alçària (en mts)</i>	<i>Nombre plantes</i>
1a	Menys de 8 m	12,80 m	PB + 3 PP
	De 8 m a menys de 11 m	15,70 m	PB + 4 PP
	De 11 m a menys de 20	18,60 m	PB + 5 PP
	De 20 m i més	21,50 m	PB + 6 PP
1b	A tots els carrers	12,80 m	PB + 3 PP
1c	Menys de 8 m	12,80 m	PB + 3 PP
	De 8 m i més	15,70 m	PB + 4 PP La 4a planta pis se separarà 3 m de l'alineació del carrer
1d	A tots els carrers	12,50 m + àtic fins a 15,25 m	PB + 3 PP + àtic separat 4 m línia façana
1e	Menys de 12 m	9,90 m	PB + 2 PP
	De 12 m i més	12,80 m	PB + 3 PP
1f		18,30 m	PB + 5 PP (*)

(\*) En la Subzona 1f, els edificis amb façana al c/Foix tindran una alçada màxima de 12,50 m i PB+3 amb una profunditat de 4m a partir de l'alineació del c/Foix. Els següents 4m tindran una alçada de 15,25 m i PB+4, i a partir d'una fondària de 8m mesurats perpendicularment al c/Foix l'alçada serà de 18,30m en PB+5.

2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis no serà inferior als 2,50 m i la planta baixa de 3,50 m. L'alçada mínima entre plantes de paviment a paviment serà de 2,80 m i entre el nivell del paviment de planta baixa i planta primera 3,80 m. Pel que fa a les zones de protecció l'alçada prevista podrà ésser objecte d'ajusts mitjançant plans especials.

Si la planta baixa es dedica a ús exclusiu d'habitatges en els espais destinats a aquest ús el paviment de la planta baixa es podrà situar a una alçada màxima, respecte al nivell de la vorera d'un metre per sobre d'aquesta, mantenint sempre una alçada lliure mínima de 2,50 metres. Aquesta condició d'ús exclusiu d'habitatge es farà constar obligatòriament a la inscripció registral de la declaració d'obra nova, que s'haurà de presentar obligatòriament a l'Ajuntament per la tramitació definitiva.

3. La fondària edificable serà la següent:

Subzona 1a, 1c i 1d: 20 m.

Subzona 1b i 1e: 14 m.

La planta baixa es pot edificar en la seva totalitat sempre que no es destini a habitatge. En aquest últim supòsit s'aplicaran les fondàries de l'apartat anterior.

4. Patis d'illa: Els plànols del Pla general defineixen en algunes illes el pati d'illa. L'alineació d'aquest pati serà la fondària màxima edificable a partir de la primera planta.

5. El carrer situat entre el Parc del Pescador i el barri de la Platja tindrà a tots els efectes urbanístics la consideració de 15 m d'amplada. En planta baixa es construirà un porxo d'ús i domini públic de 3 m d'amplada i pilars cada 3 o 3,50 m, que s'incorporarà a la vorera i es cedirà a l'Ajuntament.

6. Els cossos sortints tancats no seran permesos i els sortints oberts tindran les següents característiques:

- Sortint màxim: 10% de l'ample del carrer fins als 0,80 m de volada màxima. En cap cas podran sobresortir més de la vorada del carrer.
- Separacions a veïns: 0,70 m.
- Alçada mínima sobre la rasant del carrer: 3,50 m. A les zones 1b i 1d es mantindran els cossos sortints situats a menys alçada en els edificis antics. Aquests cossos es podran reconstruir, segons les seves característiques originals, en obres de rehabilitació o substitució.
- La longitud màxima d'ocupació per planta serà del 75% de la longitud de façana de l'esmentada planta.

e) No s'autoritzen cossos volats per darrera de la línia posterior de fondària màxima edificable.

f) Les baranes estaran formades per elements lleugers de ferro, vidre, etc. No s'autoritzen ampits i baranes d'obra massissa, formigó, etc.

7. Parcel·la mínima: Les parcel·les tindran una superfície mínima de 80 m<sup>2</sup> per ser edificables, excepte en la Subzona 1f que serà una illa completa.

8. Façana mínima: Per ser edificable una parcel·la haurà de tenir una façana a vial com a mínim de 4 m.

9. Construccions sobre l'alçada màxima: Només s'autoritzen per damunt de l'alçada reguladora màxima o de la planta més alta permesa els següents cossos d'edificació:

- Xemeneies.
- Conductes de ventilació.
- Cambra de màquines d'ascensors de les mides i alçades mínimes previstes al ordenant vigent d'aparells elevadors. La cambra d'ascensors anirà separada 4 m de la línia de façana.
- Caixes d'escalas.
- Superfície màxima per escala comunitària: 10 m<sup>2</sup>.
- Alçada màxima: 3,50 m.
- Separació de la línia de façana: 4 m.
- Antenes de ràdio i televisió.
- Panells solars.
- No s'admeten cap altre tipus d'instal·lació ni construccions.
- No s'admeten les escalas privades de comunicació dels habitatges situats a l'última planta amb la coberta de l'edifici.

10.

a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

11. No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.
12. En el c/Consolat de Mar 14 i 16 i en el c/Rovira 13 els edificis estan afectats per l'execució de la xarxa viària. Per aquest motiu en el seu moment caldrà preveure la tramitació d'un Pla de millora urbana o la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, que fixi el sistema d'actuació i la seva modalitat. Malgrat això, en cas que existeixi mutu acord entre les parts, serà possible procedir a la seva obertura mitjançant la disposició d'un porxo de connexió en planta baixa que s'haurà de cedir obligatòriament i que serà de domini públic. En aquest darrer cas, el mutu acord inclourà un estudi volumètric o altre document apropiat on es concretin les condicions del porxo i de l'edifici a construir.

**Article 169. Ordenança de protecció. Definició de materials i elements arquitectònics de cobertes i façanes. Condicions d'ús**

1. Cossos volats: Només es permetran balcons oberts per 3 cares. Les baranes estaran formades per elements lleugers de ferro, vidre, etc. No s'autoritzen ampits i baranes d'obra massissa, formigó, etc.
2. Cobertes:
  - 2.1. *Sub-zones 1a i 1c.* Les cobertes podran ser inclinades de teula amb una pendent màxima del 30% i un ràfec mínim de 0,30 m, o a la catalana. No s'admeten altres tipus de coberta.
  - 2.2. *Sub-zones 1b i 1e.* Seran de teula àrab vermella, ocuparan com a mínim el 50% de la superfície construïda i sempre les franges paral·leles a la façana de 4 m d'ample. Tindran un ràfec de 0,50 m i una pendent màxima del 30%.
  - 2.3. *Sub-zona 1d.* La coberta serà de teula àrab vermella i tindrà una barbacana mínima de 0,50 m de vol situada al sostre de la planta tercera. Des de l'extrem de la barbacana sortirà l'envolvent de la coberta que incorporarà en el seu interior la 4a planta, que anirà separada de la línia de façana 4 m. La coberta tindrà una pendent màxima d'un 40% i en cap punt tindrà una alçada superior a 2 m. A partir d'aquesta alçada la coberta haurà de canviar el sentit de la pendent. Es podrà destinar a terrassa descoberta una franja paral·lela a la línia de façana de la 4a planta que tindrà una amplada màxima de 3 m.
3. Materials:
 

*Sub-zones 1a, 1b, 1c i 1d :*

  - Façanes: 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. No es permeten

acabats de façana amb granulats petris o altres tipus d'estucats no tradicionals.

- Fusteria: Serà de fusta natural envernissada o pintada, pvc o alumini lacat de colors: blanc, marró fosc, i verd fosc,. La resta de colors o materials no estan autoritzats.

*Sub-zona 1e:* La façana serà d'obra vista color vermell.

4. Llicències d'obres, a les zones 1c, 1d i 1e. Per tractar-se d'una zona de protecció l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no responguin a l'arquitectura tradicional del país.
5. Plans de Millora Urbana. Aquestes normes seran d'aplicació fins la redacció dels corresponents Plans de millora urbana a cada una de les zones. Es dona per incorporat a aquesta normativa el Pla especial de millora urbana del Centre històric, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 2/10/96 i amb una Modificació puntual aprovada en data 11/11/98. Serà d'aplicació en tots els seus aspectes i defineix les tipologies arquitectòniques de les façanes que seran d'obligat compliment, excepte en la fusteria de façana que serà la definida en aquestes normes.
6. Condicions d'ús. S'admeten els següents usos:
  - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, a tota la zona, excepte a la sub-zona 1.e. de protecció especial dels habitatges dels pescadors en la que només s'autoritza l'habitatge unifamiliar entre mitgeres, per mantenir la tipologia unitària existent.
  - Hotelers.
  - Residència especial.
  - Comercial.
  - Magatzems, en la subzona 1f.
  - Oficines.
  - Restauració.
  - Educatiu.
  - Sanitari-assistencial.
  - Socio-cultural.
  - Recreatiu.
  - Esportius, en la subzona 1f.
  - Activitats i Industrial 1a categoria i situació 2a.
  - Estacionament i aparcament, en la subzona 1f.
  - Públic administratiu.
  - Bars musicals, excepte en la subzona 1f.
  - Espectacles i locals de reunió, en la subzona 1f.

No s'admetran cap altre tipus d'ús no relacionat en la llista precedent.

## CAPÍTOL IV. ZONA D'EIXAMPLE (2)

### Article 170. Definició de l'ordenació

Comprèn la zona d'expansió urbana d'edificació intensiva predominant l'organització en illa tancada amb pati interior que s'ha desenvolupat formant una primera corona a partir del Casc Antic. En general, s'ha configurat d'acord amb una trama urbanística regular característica d'aquest creixement, amb l'ús fonamentalment residencial i amb activitats terciàries o industrials annexes.

### Article 171. Objectius fonamentals

L'objectiu del POUM en aquesta zona consisteix essencialment en el control i contenció mitjançant normes d'edificació del procés de densificació i congestió urbana, basant en la normativa actualment vigent i l'establerta pel POUM,

Són determinacions fonamentals del POUM el control de l'aprofitament urbanístic, entès com el total de la superfície edificable de cada parcel·la, illa o zona, les condicions d'edificació de la qual es podran adaptar a completar, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació o de construcció.

### Article 172. Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus d'ordenació el de l'edificació segons alineacions de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, tot determinant illes tancades, d'acord amb el que disposen els articles 83 a 105 d'aquestes Normes, i els paràmetres fixats a l'article 163 per l'edificació tancada, i a l'article 165 per l'edificació oberta.

### Article 173. Condicions de l'edificació tancada genèriques

Tractant-se d'edificacions segons alineacions de vial, regiran les següents condicions:

1. L'alçària màxima dels edificis es fixa en funció del vial al qual donin front, d'acord amb el quadre següent:

	<i>Amplària del vial</i>	<i>Alçària</i>	<i>Nombre plantes</i>
Subzona 2 en edificació tancada	Menys de 11 m	12,80 m	PB + 3 PP
	De 11 m a menys de 15 m	15,70 m	PB + 4 PP
	De 15 m a menys de 30 m	18,60 m	PB + 5 PP
	De 30 m i més	21,50 m	PB + 6 PP
Subzona 2a		12,80 m	PB + 3 PP
Subzona 2b		18,30 m	PB + 5 PP

Les calçades laterals de servei de l'actual CN-340 tindran a efectes urbanístics, condició de carrers de 15 m (PB + 5PP).

Les calçades laterals de la Riera d'Alforja a la zona compresa entre la CN-340 i la via del ferrocarril tindran a efectes urbanístics, condició de carrers 15 m (PB + 5PP).

2. L'alçària lliure mínima entre plantes pis no podrà ser inferior a 2,50 m, i la de la planta baixa serà de 3,30 m. L'alçada mesurada entre cares superiors de paviment de dues plantes serà com a mínim 2,80 metres i entre planta baixa i planta primera 3,80 metres. La planta baixa podrà tenir una alçada lliure de 3,80 metres si es justifica la necessitat d'instal·lar conductes d'aire condicionat, etc. En aquest cas la resta de les plantes de l'edifici tindran una alçada mesurada entre cares superiors de paviments de dues plantes de 2,80 metres.  
Si la planta baixa es dedica a ús exclusiu d'habitatge en els espais destinats a aquest ús el paviment de la planta baixa es podrà situar a una alçada màxima, respecte al nivell de la vorera de 0,80 metres per sobre d'aquesta, mantenint sempre una alçada lliure mínima de 2,50 metres. Aquesta condició d'ús exclusiu d'habitatge es farà constar obligatòriament a la inscripció registral de la declaració d'obra nova, que s'haurà de presentar obligatòriament a l'Ajuntament per la tramitació definitiva.
3. L'alineació posterior de l'edifici vindrà definida de les següents maneres:
  - a. Alineacions interiors de pati d'illa definida als plànols del POUM, o plans derivats.
  - b. La façana posterior se separarà com a mínim un 1/5 de l'altura màxima de l'edifici i 5 metres com a mínim, sempre complint aquesta condició la fondària edificable no podrà mai ser superior a 20 m. No s'admeten cossos volats a partir d'aquesta alineació.
4. El pati interior d'illa serà totalment edificable en planta baixa, i aquesta podrà arribar a una alçària de 4,50 m, mesurada a la cara superior del forjat.
5. La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup>, excepte per a les parcel·les que tinguin construïdes les parcel·les contigües i no es pugui procedir a la seva ampliació, i excepte en la subzona 2b que es fixa en 200 m<sup>2</sup>.
6. La façana mínima es fixa en 16 m, amb les excepcions de l'apartat anterior.
7. Els cossos sortints es regulen de la manera següent:
  - a) Es prohibeixen en edificis que donin enfront de vials d'amplada inferior a 6m.
  - b) En els edificis que donin front a vials de 6 a 15 m, es permeten amb una volada màxima igual al 10% del vial, amb un màxim d'1 m. En els edificis que donin front a vials de més de 15 m es permetrà una volada màxima d'1,5 m.

- c) En cap cas el vol no podrà superar l'ample de la vorera.
  - d) Els cossos sortints estaran situats a una alçada mínima de 3,50 m.
  - e) Els cossos sortints se separaran 0,70 m de les mitgeres i ocuparan com a màxim el 75% de la longitud de la façana a cada planta.
  - f) Els edificis amb façana a la Riera d'Alforja tindran les següents característiques:
    - Coberta de teula
    - Porxo en planta baixa de 3 m d'amplada i pilars cada 3 o 3,5 m, amb arcada. Aquest espai serà de domini i ús públic i serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament.
    - Els cossos volats seran oberts per tres cares i tindran un vol màxim de 0,8 m
- 8.
- a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.
  - b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.
  - c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte- de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.
9. No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.
10. Les noves edificacions o les rehabilitacions majors situades en la zona d'exemple que confrontin amb la zona de casc antic compliran totes les condicions estètiques i de composició arquitectònica que siguin d'aplicació en aquesta darrera zona de casc antic (clau 1) pel que fa a tots els elements arquitectònics constitutius de les seves façanes i la seva coberta.

#### **Article 174. Edificació sobre l'alçada màxima**

Només s'autoritzaran per damunt de l'alçada màxima o de la planta màxima permesa els següents cossos d'edifici:

- Xemeneies
- Conductes de ventilació
- Cambres de màquines d'ascensor de les mides i alçades mínimes previstes al ordenant vigent d'aparells elevadors. La cambra d'ascensors estarà separada 4 metres de la línia de façana
- Caixa d'escales comunitàries
- Superfície màxima per escala comunitària: 10 m<sup>2</sup>
- Alçada màxima: 3,50 m
- Separació de la línia de façana: 4 m
- Antenes de ràdio i televisió, que hauran de complir la normativa de telecomunicacions i la corresponen sectorial, així com les ordenances.
- Panells solars
- No s'admeten altres tipus d'instal·lacions ni edificacions
- No s'admeten les escales privades de comunicació dels habitatges situats a l'última planta amb la coberta de l'edifici.

#### **Article 175. Condicions per a edificació oberta**

Quan es tracti d'illes senceres en les que no hi hagi edificacions existents a mantenir, pot desenvolupar-se l'edificació, en lloc de la regulació anterior, pel tipus d'ordenació de volumetria específica –quina opció es realitzarà mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana, tot mantenint però la consideració de sòls urbans consolidats- i regiran les següents condicions:

1. L'índex d'edificabilitat neta entre alineacions d'illes es fixa en 1,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, per a usos privats. S'admet un índex d'edificabilitat neta complementària de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de sòl edificable per a ús comercial, d'oficines, recreatiu, socio-cultural, assistencial-sanitari i educatiu, a situar en planta baixa.
2. El percentatge d'ocupació màxima de sòl privat per l'edificació serà del 60% en planta baixa i 40% en planta pis.
3. L'alçària màxima de l'edificació es fixa en 21,50 m corresponents a planta baixa i 6 plantes pis.

No obstant això, si l'edificació se situa sobre les alineacions de vialitat, l'alçària màxima serà la que li correspongui en funció de l'amplària de vial, d'acord amb el que es preveu a l'apartat 1 de l'article 168.

L'alçària màxima de l'edificació vindrà limitada, en qualsevol cas, pels plànols inclinats a 45°, traçats des de l'horitzontal situada sobre les alineacions de vialitat a l'alçària reguladora màxima establerta, segons l'amplada de vial al que doni front.

4. El projecte on es concreti l'opció a més d'establir els valors que acompliran en cada cas els paràmetres anteriors, completaran la definició unívoca de

l'ordenació volumètrica tot precisant les alineacions d'edificació i les cotes de referència de la planta baixa, sense perjudici del compliment de les separacions entre edificacions que, amb caràcter general, es fixen en la regulació d'aquest tipus d'ordenació i del que disposen els articles 116 a 119 d'aquestes Normes.

#### **Article 176. Illes no edificades**

No obstant el que s'ha establert en l'article anterior, en aquells casos en que en la illa no hi hagin edificacions existents es podrà requerir la redacció d'un Pla de Millora Urbana que inclogui l'obertura de passatges, carrers o espais lliures amb regulació que reculli paràmetres parcialment de cadascuna de les dues opcions.

#### **Article 177. Condicions d'ús**

S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Hotelier
- Residència especial
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament
- Activitats i Industrial 1a i 2a categoria i situació segona
- Públic administratiu
- Bars musicals, en les subzones 2
- Espectacles i locals de reunió, en la subzona 2b

No s'admetran cap altres tipus d'ús no relacionat en la llista precedent.

#### **Article 178. Condicions especials per a la subzona 2a**

1. L'alçada màxima serà de 12,80 metres corresponent a PB+3 PP.
2. Només s'autoritzaran cossos volats oberts per tres costats. Aquests balcons volaran com a màxim 1 metre de la línia de façana amb baranes d'elements lleugers de ferro o vidre.

3. A l'avinguda Adelaida serà obligatòria la construcció d'un porxo en planta baixa, tot al llarg de la façana, que serà de domini i ús públic, tindrà una amplada mínima de 3 m, alçada mínima de 3,5 m i arcades entre 3 i 3,5 m, de diàmetre, i serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament.
4. La teulada serà de teula àrab en una franja com a mínim de 5 m d'amplada i que ocupará el 60% de la superfície de la coberta.
5. En la resta de paràmetres seran d'aplicació els corresponents a la zona d'Eixample.

## CAPÍTOL V. ZONA SUB-URBANA (3)

### Article 179. Definició de l'ordenació

Comprèn l'àmbit que desenvolupà el Pla parcial de 28 de maig de 1986, quina ordenació es disposà segons el tipus d'ordenació per alineació al vial amb cases arrencades en el polígon d'actuació més proper al nucli de Cambrils.

El POUM es proposa mantenir les condicions específiques d'edificació que es regulen en el Pla parcial aprovat en data 28 de maig de 1986.

A l'article 163 d'aquestes NNUU es regulen els paràmetres.

### Article 180. Subzones 3 i 3a. Cases arrencades

Correspon al polígon d'actuació més pròxim al nucli de Cambrils, on les edificacions es preveuen amb alineació a carrer i jardins privats no edificables.

Les condicions generals de l'ordenació s'adaptaran a les disposicions dels articles 83 a 105 d'aquestes Normes per l'edificació entre mitgeres.

A l'antic Polígon 33 seran d'aplicació les següents normes sobre materials:

1. Parets de tancament exterior d'obra vista, color argila natural roja, incloent mitgeres vistes, façanes posteriors i tanques.

No s'accepten els arrebossats en caixes de persianes i ampits. Les cobertes seran de teula àrab o plana color argila roja, i la fusteria i persianes seran de colors clars. No s'acceptarà a l'exterior cap material que imiti un altre material.

2. S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Terciari-comercial
- Hoteler
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Estacionament i aparcament

S'admetrà l'edificació que respon a la categoria de vivendes plurifamiliars entre mitgeres, blocs aïllats i edificació mixta. Aquesta última d'aplicació en ordenacions d'illa tancada.

### Article 181. Condicions d'edificació

Reglamentació detallada particular i segons el que s'estableix a l'article 163. Cases entre mitgeres:

#### *Condicions particulars per a la subzona 3*

La parcel·la mínima serà 127 m<sup>2</sup> a les illes i placetes de llevant, 124 m<sup>2</sup> a les illes i placetes centrals i 118 m<sup>2</sup> a les illes i placetes de ponent. Les parcel·les de cantonada amb la línia de façana corbada per l'alineació del carrer, podran reduir la superfície en l'espai que retalli l'esmentada curvatura.

La façana mínima s'estableix en 6,05 m. A les parcel·les de les placetes serà de 9,05 m.

La profunditat edificable serà de 10 m. A les parcel·les de les placetes i les sis parcel·les corbades de l'extrem nord de l'avinguda Independència, serà de 6 m.

Les parcel·les en cantonada seran edificables tant des del front de carrer que dona continuïtat a la resta de façanes d'aquell tram de carrer, com des de l'altre front a carrer o a zona verda pública, sempre que l'edificació resultant pugui resoldre el seu programa funcional practicar obertures a les façanes de testera, que resten expressament prohibides si obren directament a un vial o a una zona verda situada a ran de la testera de la línia de cases. Les mitgeres tindran, als efectes del seu acabat, la condició de façana.

La profunditat mínima de parcel·la serà de 21 m a les illes de llevant, 20,50 m a les illes centrals i 19,50 m a les illes de ponent. A les placetes serà de 17 m a les illes de llevant, 16,50 m a les illes centrals i 15,50 m a les illes de ponent.

#### *Condicions comuns per a les subzones 3 i 3a*

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 9,75 m, PB amb 3,75 m + 2 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Pendent màxima de la coberta: 30 %.

La pendent començarà a la línia d'intersecció del pla corresponent a l'alçada màxima amb la perllongació del parament de façana o dels cossos volats.

Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.

Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts o tancats. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Són cossos volats tancats aquells que ho estan frontal i lateralment. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d' 1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m.

En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

## **CAPÍTOL VI. ZONA DE CIUTAT-JARDÍ UNIFAMILIAR (4)**

### **Article 182. Definició i objectius**

Comprèn els sòls urbans corresponents als àmbits actualment parcel·lats i urbanitzats, respecte dels quals el POUM es proposa de mantenir llurs actuals característiques evitant processos de densificació.

### **Article 183. Tipus d'ordenació**

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada, i a més de la present regulació, consten les subzones i els paràmetres a l'article 164 d'aquestes normes.

Per damunt del forjat del sostre de la última planta només es poden construir xemeneies i la coberta de l'edifici amb una pendent màxima del 30% i fins una alçada de 2 m.

Els espais sota coberta no seran utilitzables, i no s'autoritzen caixes d'escala ni ascensors que sobresurtin per damunt de l'últim forjat.

### **Article 184. Condicions de densitat**

S'admet la següent densitat:

- a) Un habitatge per cada parcel·la mínima definida en les subzones o la indicada especialment en cada subzona.
- b) En règim transitori, els edificis que basant-se en les possibilitats dels plans anteriorment aprovats s'hagueren edificat amb majors densitats per parcel·la mínima queden en situació de volum disconforme, de conformitat a allò que disposa l'article 102 de la LU i les disposicions addicionals i transitòries d'aquesta normativa, i dels ordenants que desenvolupin aquella i les ordenances municipals que desenvolupin aquesta normativa.
- c) A l'antic Polígon 12, que es va delimitar al antic Pla general de 1977, s'admetran habitatges aparellats dos a dos amb un màxim de dos habitatges per parcel·la. A les parcel·les situades al nord de l'antic Camí de Sanitat, es permetran 5 habitatges en filera cada dos parcel·les.

A la illa situada davant el Passeig Marítim i que dóna façana al carrer Aranjuez, el número d'habitatges màxim serà el corresponent a un habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de solar.

### **Article 185. Subzones**

Per la diversitat de les seves condicions es distingeixen les subzones que es detallen a l'article 164. No es prohibeix que en un projecte de reparcel·lació,

existeixin diferents subzones, si bé això implicarà aplicar coeficients d'homogeneïtzació si són necessaris.

#### **Article 186. Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar
- Hoteler
- Residència especial
- Restauració
- Esportiu
- Educatiu
- Oficines

La resta d'usos prevista a l'article 73 d'aquestes NNUU estan prohibits.

A la parcel·la 133 de la Urbanització "La Dorada", s'autoritzarà l'ús comercial i cafeteria.

A la subzona 4m tan sols s'autoritzarà l'ús d'habitatge unifamiliar, quedant prohibits la resta d'usos prevista a l'article 73.

A la parcel·la 41-B, avinguda Vilafortuny 25, referència cadastral núm. 0189305CF4409S, de la urbanització Proacosa de Vilafortuny, s'autoritzarà l'ús comercial.

## **CAPÍTOL VII. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (5)**

---

#### **Article 187. Definició**

Correspon a les ordenacions residencials particulars, extensives o unifamiliars arreglades, on és característica la definició d'ús d'espais privats associats a cada habitatge i d'altres optatius per serveis i equipaments comunitaris dins l'àmbit d'una única parcel·la, on es desenvolupa la promoció, la qual no serà divisible si no es compleixen les regles d'edificació front a vial públic. En quant a equipaments comunitaris, serà d'aplicació aquest article només de forma subsidiària, quan no sigui possible aplicar els paràmetres establerts pels equipaments.

#### **Article 188. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació es fixa com el d'edificació oberta definida en els paràmetres d'ordenació general dels articles 116 al 120 de les Normes, i els paràmetres fixats a l'article 165 d'aquestes NNUU. Les edificacions destinades principalment a l'ús d'habitatge, no podran tenir una longitud superior a 30 m en qualsevol direcció. En els casos d'edificis adreçats a l'ús hoteler, aquests no podran tenir una longitud superior a 40 m en qualsevol direcció.

Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

#### **Article 189. Densitats**

Per tractar-se de conjunts o edificacions en medi urbà consolidat pels espais vials, dotacions i zones verdes existents o previstes en el planejament, un paràmetre essencial d'aquestes ordenacions serà el corresponent a la densitat màxima d'habitatges per metre quadrat de parcel·la, que s'estableix en cadascun dels subtipus.

#### **Article 190. Subzones**

Per les característiques i densitats de les opcions, es preveu la subdivisió d'aquest tipus en les subzones que consten determinades a l'article 165 d'aquestes NNUU, essent d'aplicació el que s'ha regulat al últim apartat de l'article 185 de les NNUU.

#### **Article 191. Condicions d'ús**

Els usos admesos en totes les subzones seran els següents:

- Habitatge
- Hoteler

- Residència especial
- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Espectacles i locals de reunió
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu

A excepció de la subzona 5d, en que els usos es restringiran a residencial i d'aparcament.

## **CAPÍTOL VIII. ZONA PLURIFAMILIAR AÏLLADA (6)**

---

### **Article 192. Definició i Tipus edificatori**

Correspon a aquesta zona els tipus edificatoris compactes en alçada per l'ús plurifamiliar i amb ocupacions de sòl que alliberen una porció de parcel·la com a espai enjardinat comú i on els paràmetres fonamentals són l'alçada i l'edificabilitat.

El tipus d'ordenació serà sempre l'edifici aïllat en parcel·la individual on s'apliquen les ordenances de separacions a l'indret i carrer, l'alçada d'ocupació, a partir del paràmetre d'edificabilitat, atorgat pel Pla en funció de cada subtipus.

Les regles que regiran aquest tipus seran les fixades en els articles 106 a 115 i 164 d'aquestes Normes, corresponents a paràmetres d'edificació aïllada.

Condicions d'edificació:

- a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60m<sup>2</sup> útils. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.
- b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.
- c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

### **Article 193. Subzones**

En funció del divers grau d'aprofitament urbanístic i característiques arquitectòniques dels sòls urbans provinents d'anteriors ordenacions volumètriques, es distingeixen les subzones que consten a l'article 164 d'aquestes NNUU.

A la zona 6g, en quant a cossos volats, es permetran balcons oberts en barana de barrots de ferro i amb un vol màxim de 0,80 m a la façana principal i 1 metre a la façana posterior.

#### **Article 194. Condicions d'ús**

Els usos admesos en totes les subzones seran els següents:

- Habitatge
- Hotelier
- Residència especial
- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Esportiu
- Estacionament i aparcament
  
- Bars musicals: S'admeten única i exclusivament en els edificis situats en els carrers que s'indiquen a continuació i que estiguin qualificats exclusivament com a clau 6b:
  - Av. de la Diputació entre la rambla Jaume I i el carrer la Frau.
  - Rambla del Regueral entre l'avinguda de la Diputació i els carrers Galceran Marquet i Monestir de Poblet.
  - Costat Sud del carrer Galceran Marquet.
  - Costat Sud del carrer Monestir de Poblet, entre la rambla del Regueral i el carrer Vila-seca.
  - Carrer Mont-roig.
  - Carrer Riudoms.
  - Carrer Montbrió.
  - Carrer Vila-seca.

No s'admetran cap altre tipus d'ús no relacionat en la llista precedent.

#### **Article 195. Construccions sobre l'alçada màxima**

Sobre l'alçada màxima només es podran edificar els següents elements:

- Caixes d'ascensors amb les dimensions i alçades màximes previstes com a mínimes al Reglament d'aparells elevadors.
- Caixes d'escala comunitària amb una alçada màxima de 3,50 m, una superfície màxima per escala comunitària de 10 m<sup>2</sup>.
- Cobertes de teula amb una pendent màxima d'un 30% i una alçada màxima de 2 m. Els espais situats en el sotacoberta no seran utilitzables per a cap ús.

- Xemeneies.
- Conductes de ventilació.
- Antenes de ràdio i televisió, i en general telecomunicació.
- Panells solars.
- No s'admetran les escales privades de comunicació dels habitatges situats a la última planta amb la coberta de l'edifici.

## CAPÍTOL IX. ZONA HOTELERA (7)

---

### Article 196. Definició

Correspon a les característiques de l'ordenació aïllada plurifamiliar, però en les que l'ús hoteler s'estableix amb règim exclusiu i on els paràmetres d'edificabilitat de les zones plurifamiliars del capítol precedent vénen millorats en funció de les necessitats de creació d'espais comuns afectats a les característiques i nivell de prestació dels hotels.

### Article 197. Objectius

L'objectiu més important que persegueix el POUM és el de fomentar la creació del turisme permanent i la major rendibilitat en la creació i manteniment de les infraestructures turístiques, dins el marc del desenvolupament sostenible.

### Article 198. Tipus d'ordenació

Són els definits a l'article 164 i en general pels de l'edificació aïllada

### Article 199. Condicions d'ús

Aquesta regulació admet únicament l'ús hoteler, sense incloure la resta de modalitats hoteleres de la regulació turística específica, ja que les seves característiques no impliquen cap edificació complementària significativa.

## CAPÍTOL X. ZONA COMERCIAL (8)

---

### Article 200. Definició

#### 8.1) Comercial general, excepte venda a l'engròs i magatzems

La zona comercial ve establerta per aquells establiments comercials que integren tots els locals i les instal·lacions –cobertes o sense cobrir- oberts al públic que són a l'exterior o l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives que es puguin exercir d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Pel cas que la normativa sectorial admetés la implantació al municipi de Cambrils d'altres especificitats previstes al PTSEC, dins de la zona comercial, tant en sector alimentari com grans establiments comercials, la implantació, en el seu cas, es faria mitjançant un Pla especial urbanístic –i sense perjudici de la procedència de tramitar un POEC- sense modificació del POUM, donat que aquests usos no es recullen en virtut del vigent Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

En tot cas el creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004, i el seu desenvolupament, incloses les excepcions previstes, en especial les dels criteris d'ubicació de noves implantacions de l'apartat 8.1 de l'esmentat Pla.

Les previsions d'aparcament en les noves sol·licituds d'establiments s'adaptaran a l'Ordre de 26 de setembre de 1997, establint-se com a regla general la previsió de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> construïts, llevat al centre històric.

Per a aquest ús en els seus diversos apartats li serà d'aplicació, en cada cas, la Llei 7/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials i el Decret 211/2001 de 24 de juliol pel que s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) i la normativa que a aquest respecte sigui vigent en cada moment segons les variacions del Pla territorial esmentat.

## 8.2) Comercial a l'engròs i magatzems

Magatzems i altres recintes coberts o sense cobrir on només es realitza la venda a professionals del comerç al detall i no són oberts al públic en general, i són exclosos de la Llei 17/2000 de 29 de desembre. La seva ordenació pot coincidir amb els paràmetres establerts per cada subtipus del comercial 8.1, llevat que s'estableixi en la zona industrial (10). En relació a l'ús permès serà exclusivament el definit en aquest article.

### **Article 201. Subtipus del comercial general**

1. Es defineixen segons les característiques de les implantacions a l'article 164 d'aquestes NNUU.

### **Article 202. Condicions d'ús**

1. En la zona 8.1) definida en l'article anterior s'autoritzaran únicament els següents usos:

- Terciari-comercial admès segons el PTSEC
- Magatzems que no siguin a l'engròs
- Oficines
- Restauració
- Espectacles i locals de reunió
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Estacionament i aparcament

2. Es fixa la clau 8d per a la subzona comercial i de terciari en sòl privat, on únicament s'admeten els següent usos:

- Hotelier
- Terciari-comercial admès segons el PTSEC
- Oficines
- Restauració
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament, en plantes soterrani

## **CAPÍTOL XI. ZONA DE PARC DE BUNGALOWS (9)**

---

### **Article 203. Definició**

Comprèn els espais de terreny degudament delimitats dedicats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure que disposen dels serveis mínims i de les condicions de qualitat establerts reglamentàriament.

### **Article 204. Condicions d'ús i d'ordenació**

L'ús principal serà el residencial mòbil definit a l'article 73.4 d'aquestes Normes urbanístiques.

S'admeten els usos complementaris al residencial mòbil, d'acord amb la legislació urbanística i les ordenacions sectorials aplicables.

Les construccions fixes destinades a l'allotjament –bungalows, mobil-home, mòduls, etc.- hauran de complir la legislació vigent en matèria de càmpings, parcs de vacances o parcs de bungalows o la legislació que les desenvolupi i els paràmetres urbanístics fixats en l'article 164 d'aquestes Normes urbanístiques.

L'eficàcia de les corresponents llicències restarà condicionada a la notació registral d'indivisió de la finca. Per tant, resta prohibit qualsevol fraccionament o segregació futura dels terrenys adscrits a l'activitat de càmping.

## **CAPÍTOL XII. ZONA INDUSTRIAL (10)**

---

### **Article 205. Definició i condicions generals d'ordenació**

Correspon a les zones en que es preveu la instal·lació d'indústries i magatzems i, en concret, aquells magatzems de venda a l'engròs al que es refereix la zona 8.2 establerta a l'article 164 d'aquesta normativa.

### **Article 206. Tipus edificatori, usos i subzones**

El tipus d'edificació serà el de tipologia aïllada sobre parcel·la, d'acord amb la regulació general dels articles 106 a 115, i en quant a les subzones, a l'article 164 d'aquestes Normes. Això sense perjudici del que es defineixi a les fitxes, i en el que consti regulat en aquest POUM, i en cas de substitució d'edificació, serà d'aplicació el que es determini a la subzona que s'ha inclòs la parcel·la.

### **Article 207. Usos admesos a les Subzones**

#### *Subzona 10a. Industrial*

- Activitats i Indústria de categoria 1a, 2a i 3a, i situacions 3 i 5
- Habitatge limitat als porters, vigilants o conserges de les instal·lacions
- Hoteler
- Residencial especial
- Comercial a l'engròs
- Magatzems
- Comercial concentrat quan sigui admès pel PTSEC
- Oficines
- Restauració
- Espectacles i locals de reunió
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministrament
- Estacions de servei
- Cementiris i tanatoris

#### *Subzona 10c. Indústria aparador*

- Activitats i Indústria de categoria 1a, 2a i 3a, i situacions 3 i 5
- Habitatge limitat als porters, vigilants o conserges de les instal·lacions
- Hoteler
- Residencial especial
- Comercial a l'engròs
- Magatzems

- Comercial concentrat quan sigui admès pel PTSEC
- Oficines
- Restauració
- Espectacles i locals de reunió
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministrament
- Estacions de servei

## CAPÍTOL XIII. SÒL URBÀ CONSOLIDAT

---

### Article 208. El sòl urbà consolidat

Aquelles zones que no es troben incloses en sectors o polígons delimitats en aquest POUM i estan en sòl urbà, s'entén que tenen la classificació de sòl urbà consolidat, i d'acord amb aquestes normes poden ser objecte d'obtenir llicències d'obres, sense altre requisit genèric que la presentació del projecte i aquelles condicions establertes a l'article 154 d'aquestes NNUU, en relació a alineació, urbanització simultània i cessió.

No obstant –al llarg dels anys- es podrà exigir, en el moment d'atorgar la llicència, que s'acomodin els serveis urbanístics a les necessitats i tècniques de cada moment. Així mateix es podran imposar aquelles condicions d'alineació, rasants, volumetria i petites regulacions dels llindars que siguin necessàries, segons allò que aquestes normes estableixen en les seves disposicions generals i allò que es preveu a la legislació urbanística aplicable.

En determinats casos especials, aquelles edificacions que queden en volum disconforme per l'establiment de paràmetres nous imposats pel POUM, es podrà aplicar el que disposa la disposició transitòria primera, en especial el contingut de l'apartat f).

### Article 209. Sectors anteriors al POUM, que es consideren sòl urbà consolidat

Sense perjudici de l'acabament d'obres d'urbanització, la seva finalització o la seva adequació al bon estat de conservació, es consideren com a sòl urbà consolidat els àmbits concrets de l'anterior planejament següents:

*Sòls urbans consolidats,  
classificats segons el PGOU de 1993 com a sectors urbanitzables*

- Antic Sector 7. L'Ardiaca
- Antic Sector 9. Vall d'Aran
- Antic Pla parcial 6. L'Albereda
- Antic Sector 1. Les Quetgles
- Antic Pla parcial 10. Molí de les Tres Eres
- Antic Sector 12. Molí de la Torre II
- Antic Pla parcial 3. Molí de la Torre
- Antic Pla parcial 5. El Cavet
- Antic Pla parcial 7. Els Esquirols

- Antic Pla parcial 2
- Antic Sector 17. Quatre Camins
- Antic Sector 15. Els Ametllers
- Antic Sector 22A. Mas Clariana
- Antic Pla parcial 9. Ampliació Els Tallats
- Antic Pla parcial 11. Mas Olivé

*Sòls urbans consolidats,  
classificats segons el PGOU de 1993 com a Unitats d'actuació*

- Antiga UA-1. Horta de Santa Maria Sud
- Antiga UA-2. Horta de Santa Maria Centre
- Antiga UA-3. Horta de Santa Maria Nord
- Antiga UA-4. Bassa del Molí
- Antiga UA-5. Barranc del Regueral
- Antiga UA-7. Ermita Mas d'en Bosch
- Antiga UA-8. Cooperativa Agrícola I

## **CAPÍTOL XIV. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, POLÍGONS I SECTORS**

### **Article 210. Àmbits de sòl urbà no consolidat**

En l'article 21 d'aquestes normes es defineixen els Polígons d'actuació i sectors, i en les disposicions generals contingudes al Títol Primer es detallen els requisits de les diferents classificacions de sòl.

Al document D d'aquest POUM de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* que constitueix document normatiu annex a les presents normes, s'estableixen els paràmetres per cada Polígon d'actuació i per cada Sector de sòl urbà no consolidat.

### **Article 211. Reserves d'aparcament**

Al Títol Vuitè d'aquestes normes es regulen les reserves d'aparcament.

### **Article 212. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat: definició i règim**

1. Aquest POUM delimita en sòl urbà no consolidat determinats àmbits de sòl, com a Polígons d'actuació amb la finalitat de garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació i que, en definitiva, permetin dur a terme la gestió urbanística integrada; o bé l'execució d'urbanització o reurbanització, sinó es precisa PMU. Aquestes delimitacions podran ser objecte de subdivisions, sense tramitar modificació del POUM i mitjançant el procediment previst a l'article 113 de la LU i article 20 del RLU.
2. La delimitació de polígons d'actuació produeix els efectes previstos a l'article 119 de la LU i, en conseqüència, són espais que resten afectats per suspensió de llicències fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació; llevat d'aquelles petites actuacions que no impossibilitin o dificultin l'execució del planejament, i la reparcel·lació. No obstant es podran atorgar les llicències de parcel·lació respecte de finques que quedin parcialment dins el polígon i en part fora, admetent-se la parcel·lació pel límit de l'àmbit. En tot cas, aquestes actuacions no seran indemnitzables. No obstant es podran fer les implantacions d'equipaments a què es refereix l'article 144.9 d'aquestes NNUU.
3. Qualsevol canvi de la delimitació podrà tramitar-se pel procediment específic de delimitació poligonal regulat a l'article 113 de la LU, llevat dels ajusts de superfície que admet aquesta normativa i que podran ser justificats i raonats en el mateix projecte de reparcel·lació.

4. El projecte de reparcel·lació podrà optar per ordenar de forma distinta el volum proposat, per una ordenació específica de les previstes en aquestes normes, sempre que no es canviïn les previsions d'aquestes Normes sobre jardins públics, dotacions i vials i les condicions d'ordenació qualificades com a essencials pel POUM.

### **Article 213. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a Polígons d'actuació**

1. Si no es preveu altra cosa, en tots els polígons d'actuació assenyalats pel POUM és d'aplicació el sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, llevat que s'estableixi el d'expropiació. Ara bé aquesta modalitat és indicativa i genèrica i, per tant, en el planejament derivat en el seu cas o bé mitjançant la tramitació prevista a l'article 113, podrà ser substituït per altra modalitat. D'acord amb l'apartat tercer de l'article 129 de la LU s'entendrà automàticament substituïda la modalitat de compensació bàsica per la de compensació per concertació si s'acompleixen els requisits de la sol·licitud i demés establerts a l'article 129 i següents de la LU i els concordants del reglament de la LU, sense necessitat de modificació del POUM.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria a favor del municipi els terrenys corresponents a les reserves per a parcs i jardins, vials i equipaments, de conformitat amb la legislació vigent, i la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic en aquells casos previstos a l'article 43 en relació a l'article 68.2.a) de la LU.
3. L'Ajuntament podrà determinar com obligatòria la constitució d'entitats de conservació i el termini de duració a cada àmbit en la tramitació del planejament derivat, en cas que no es fixés en aquest POUM. Així mateix serà d'aplicació la Disposició Final quarta, apartat primer de la LU.
4. Les superfícies indicades a cada àmbit podran ser ajustades proporcionalment segons les medicions corresponents als aixecaments topogràfics definitius, en base a allò establert als articles 13.4 i 18 d'aquestes normes. En tot cas, es mantindran les característiques dels espais de domini i ús públic, quina superfície s'adaptarà proporcionalment a la indicada en el POUM, pels ajusts admesos als esmentats articles.

### **Article 214. Polígons d'actuació**

Es detallen els següents àmbits com a Polígons d'actuació, i quins paràmetres i demés regulació consta a les fitxes, en el document D annex de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*.

- PA-1. El Pòsit
- PA-2. Club de Tennis Vilafortuny

- PA-3. Carrer d'Amberes
- PA-3.1. La Bòbila
- PA-4. Carrer de París
- PA-5. Carrer de Bilbao
- PA-6. El Pinaret
- PA-7. Urcavisa
- PA-9. Cooperativa Agrícola
- PA-10. Belianes Est
- PA-11. Mas Clariana
- PA-12. Carrer dels Geranis

#### **Article 215. Polígons d'actuació aïllada**

El POUM no determina polígons d'actuació aïllada si bé, seguint el procediment establert en l'ordenament urbanístic, es podran delimitar en el futur polígons d'actuació aïllada quan hi concorri l'interès públic.

#### **Article 216. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat**

Els àmbits següents requereixen la tramitació dels instruments de planejament derivat -Plans de millora urbana- i de gestió i/o execució urbanística pel seu desenvolupament. Per tant, fins a l'aprovació dels mateixos resten en suspensió de llicències, llevat d'aquelles petites actuacions que no impossibilitin la futura gestió i/o execució, segons el que estableix l'article 213 d'aquesta normativa que els serà també d'aplicació.

- PMU-1. L'Alforja
- PMU-2. Riera de Riudecanyes
- PMU-3. Càmping Joan
- PMU-4. Càmping La Llosa

Els paràmetres concrets de cada sector consten a les fitxes corresponents, al document normatiu annex D de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*. En cas de preveure la subdivisió dels sectors en subsectors, els serà aplicable allò que disposa l'article 220 d'aquesta normativa.

## TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBANITZABLE

---

### CAPÍTOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

---

#### Article 217. Classificació del sòl urbanitzable delimitat (SUD)

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en aquesta classificació els terrenys que es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i/o de l'activitat econòmica i de demanda social, i es consideren aptes per a la urbanització i complementació de l'estructura urbana dins el marc d'un desenvolupament urbanístic sostenible.
2. En raó de les previsions del desenvolupament urbanístic d'aquest Pla explicitades a la memòria, la demanda formalitzada en el procés d'informació pública per la iniciativa privada i dels objectius de la política urbanística sobre dotacions de sòl per satisfer les necessitats col·lectives d'habitatge permanent i equipaments, el Pla classifica com sòl urbanitzable delimitat sectors per als quals la seva previsió de desenvolupament s'estableix pels propers vuit anys.
3. En relació a la reserva en sòl urbanitzable delimitat per al nou sostre residencial d'un 20% per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, s'estarà a allò que estableix l'apartat 3 de l'article 57 de la LU. El POUM fixa la reserva en el document normatiu annex D de *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, si bé la seva localització concreta es realitzarà en el planejament derivat, atenent als principis de cohesió social i no concentració, que el POUM ja imposa en diversificar-ho en els diferents àmbits. Sense perjudici del contingut de la memòria social del POUM, en la memòria social que hauran d'incloure els plans derivats concretaran i justificaran tant la localització com els terminis.

#### Article 218. Desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

1. Pel seu desenvolupament i urbanització, els sectors de sòl urbanitzable delimitat estaran subjectes a les determinacions temporals i econòmiques establertes en la documentació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils.

Es procedirà a la seva ordenació urbanística detallada a través dels Plans parcials urbanístics, i a tal efecte han de: qualificar el sòl, regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i les rasants, i definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

Amb caràcter obligatori el pla preveurà una alternativa, però pot preveure diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

Així mateix i d'acord amb l'article 43 d'aquestes NNUU poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 69 bis de la LU. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística, i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sense perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, com es preveu a l'article 43 d'aquestes NNUU.

Així mateix els Plans parcials hauran de:

- Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
  - Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el planejament general.
  - Establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
2. Els Plans parcials urbanístics preveuran les reserves establertes en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la LU.
  3. Els Plans parcials urbanístics es tramitaran i desenvoluparan quan es compleixin els terminis establerts en el present Pla, o abans dels mateixos quan existeixi una demanda social que ho justifiqui o quan l'Ajuntament ho decideixi per raons d'oportunitat, interès social i conveniència a tenor de la política urbanística.

### **Article 219. Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals**

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs a l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, tot tenint en compte que l'àmbit d'actuació és el sector del Pla parcial corresponent.
  - c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització –sense perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i de la infraestructura de connexió de xarxes de telecomunicacions- a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
  - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho estableixi aquest Pla o el Pla parcial, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
  - h) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys.
  - i) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general. I incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que

siguin necessàries per garantir que la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant fixarà l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic, a que es refereix l'anterior apartat h), en el procés de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.
3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat h) anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent, si així ho accepta l'Ajuntament, en altres terrenys fora del sector o del polígon per millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.
4. Excepcionalment, es podrà autoritzar donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres provisionals d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 de la LU.
5. Per aquests sòls serà d'aplicació allò que disposa l'article 18 de la Llei 6/1998 sobre règim del sòl.

### **Article 220. Divisions en sectors i subsectors. Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors**

1. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat pendents de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, d'acord amb el que estableix l'article 91 de la LU i l'article 17 del RLU i, per tant, sempre que es compleixin les condicions següents:
  - a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
  - b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic, de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant a compte de la reparcel·lació ulterior.
2. Els sectors delimitats en el present Pla d'ordenació urbanística municipal podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors quan es compleixin les condicions següents:
  - a) Que el Pla especial o el Pla parcial inclogui un Avanç del Pla referit a la totalitat del sector que justifiqui la conveniència i oportunitat de la promoció, la coherència de la xarxa viària i de serveis i la seva connexió amb les xarxes generals existents, així com de l'emplaçament relatiu a parcs i jardins públics, equipaments i serveis d'interès públic i social en el conjunt de tot el sector. En aquest cas, el Pla parcial inclourà un annex específic justificatiu de la conveniència i viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de l'actuació referit al contingut dels apartats següents.

- b) Que l'edificabilitat proposada no superi la que correspon per a l'aprofitament mitjà del sector que és objecte de l'actuació i es garanteixi la distribució equitativa de les càrregues i beneficis derivats del planejament.
- c) Que es disposi de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en la proporció exigida pel Pla d'ordenació urbanística municipal en relació amb la superfície de cada subsector i del seu aprofitament urbanístic. Quan per causa de les previsions de l'Avanç no puguin fer-se efectives aquestes cessions de sòl, es podran substituir per la cessió de terrenys edificables a compte de la posterior reparcel·lació, amb l'obligació de la seva incorporació per aquesta finalitat concreta al Patrimoni Municipal del Sòl.

Aquestes cessions es faran efectives immediatament després de l'aprovació definitiva del Pla parcial, quedant subjecte a la publicació de l'edicta sobre l'aprovació a l'acreditació fefaent a l'Ajuntament de l'efectiva adscripció al Patrimoni Municipal del Sòl dels béns cedits per aquest fi.

#### **Article 221. Execució de sectors de sòl urbanitzable, per polígons**

1. Amb l'objectiu de facilitar la gestió i execució de la urbanització, el Pla d'ordenació urbanística municipal no delimita, en tots els casos, els polígons en què poden subdividir-se els sectors als efectes de la seva gestió urbanística.
2. La delimitació de polígons podrà contenir-se en el Pla parcial o tramitar-se com projecte independent un cop aprovat aquest, i prèviament a la gestió i urbanització de cadascun dels subsectors o polígons en què es divideixi el sector.

#### **Article 222. Cessions obligatòries i gratuïtes i determinacions dels Plans parcials**

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a favor de municipi, lliure de càrregues i urbanitzats, com a mínim, i llevat del que en concret disposi la fitxa de cada sector, els terrenys en la proporció fixada per aquest Pla, i els Plans parcials establiran les determinacions establertes a l'article 65 de la LUC i, en especial, en els sectors d'ús residencial mixt o principal hauran de preveure, com a mínim, i pel cas de que el POUM, no prevegi altra cosa a les fitxes, les reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

#### **Article 223. Règim d'ús provisional del sòl urbanitzable**

1. Sense perjudici del que disposa l'article 144.9 d'aquestes NNUU, en sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial aprovat es pot autoritzar, de manera discrecional, donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments.
2. L'autorització a què es refereix l'apartat 1 no dóna dret en cap cas a percebre indemnització.
3. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1 d'aquest article, l'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.
4. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'apartat 3 d'aquest article han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.
5. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.
6. La tramitació se subjectarà a allò que disposa l'article 54 de la LU.
7. En tot cas la referència a activitats comercials se subjectarà a allò que estableix la Llei 17/2000 i la normativa que la desenvolupa.

## **Article 224. Ordenació urbanística dels sectors i reserves d'aparcament**

Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables. El POUM, en aquest sentit, orienta –en allò que no sigui normatiu– la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vialitat, així com la definició d'una estructura urbana a nivell general.

L'aprofitament del sòl urbanitzable delimitat resta fixat a cadascun dels sectors amb els paràmetres urbanístics establerts per aquest POUM.

Al Títol Vuitè d'aquesta normativa, es regula la reserva d'aparcaments que haurà de preveure el Planejament derivat, sense perjudici d'allò que es disposa en quan mides de les places, i altres disposicions referents als aparcaments contingudes en aquesta Normativa, o en les ordenances aplicables en cada moment, i disposicions sectorials.

## **Article 225. Enumeració del Sectors en SUD**

1. En el document normatiu annex D *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM es detallen els paràmetres i altres qüestions de cadascun del següents sectors:
  - Sector 1. Les Comes
  - Sector 2. La Cava
  - Sector 3-2. L'Hort del Cuchillo
  - Sector 4. Els Antígons
  - Sector 5. Belianes Sud
  - Sector 6. Belianes Nord
  - Sector 7. L'Ardiaca Nord
  - Sector 11. La Font Coberta
  - Sector 12. Camí del Corralet Sud
  - Sector 16. El Mas Mateu
  - Sector 18. El Mas d'en Buil
  - Sector 19. Camí del Corralet
  - Sector 20. Riera de Riudoms
  - Sector 24. Vilagrassa
  - Sector 26. El Cavet
2. Els nous sectors industrials que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat –sectors 5, 6 i 24– hauran de presentar al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya la documentació necessària per tal d'avaluar si és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental d'acord amb allò que fixa la Llei 6/2001.

## **CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT**

### **Article 226. El sòl urbanitzable no delimitat (SUND)**

Correspon a àmbits de sòl urbanitzable reservats per un possible creixement a llarg termini, relacionat amb les necessitats del municipi, per potenciar el desenvolupament turístic i en general econòmic, tant pel que fa a millores de la infraestructura turística, equipaments, serveis, zones verdes, estacions d'autobusos, etc. sempre en el marc del desenvolupament sostenible.

### **Article 227. Usos en el sòl urbanitzable no delimitat, i transformació**

El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert a l'article 47 de la LU per al sòl no urbanitzable. A aquests sectors els serà d'aplicació allò que disposa l'article 33.4 de la LU i, en especial, les previsions d'aquest Planejament, pel seu moment de transformació el seu apartat 4, així com les altres previsions legals i reglamentàries en relació als usos.

### **Article 228. Àmbits de sòl urbanitzable no delimitat**

En quant a usos i densitat són definits a l'article 226, i pel que fa a les cessions els serà d'aplicació el mínim establert a l'article 222 d'aquestes Normes Urbanístiques. S'estableixen els següents àmbits: SUND-A, SUND-B i SUND-C.

El sostre màxim edificable en el sòl urbanitzable no delimitat s'estableix en 0,40 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl. Es distingeixen tres situacions pel que fa al sòl urbanitzable no delimitat –A, B i C– que fan recomenar distribuir de forma distinta les proporcions d'aprofitament residencial i les càrregues de sistemes d'equipaments i zones verdes que s'assignin als futurs sectors.

Els àmbits A i B disposaran d'un sostre brut màxim de 0,40 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl, distribuït en 0,10 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl adreçats a activitats turístiques i econòmiques, i un 0,30 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl adreçat a activitats d'habitatge, amb una densitat màxima de 30 habitatges/ha referida a la totalitat del sector. Aquests dos àmbits hauran de garantir la cessió gratuïta i urbanitzada dels parcs urbans, dels equipaments i del sistema viari que contenen, així com garantir la seva connectivitat amb la resta del municipi.

Pel que fa a l'àmbit C, disposarà d'un sostre brut màxim de 0,40 m<sup>2</sup> de sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl, adreçats tots ells a activitats turístiques i econòmiques, i ajustarà les seves càrregues de cessió de sistemes a les mínimes establertes per la legislació vigent.

# TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 229. Classificació del sòl no urbanitzable

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en aquesta classificació els terrenys que per la seva vocació agrícola, forestal o per les seves característiques de localització relativa, o per no resultar necessaris i adequats a necessitats de creixement dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible, s'han de preservar del procés d'urbanització, així com aquells altres que, pels seus valors paisatgístics, ecològics o d'altra naturalesa –tals com denominacions d'origen, etc.- han ser objecte d'especial protecció de tot procés d'urbanització i d'edificació, d'acord amb el que disposen els articles 3, 9 i 32 de la LU i l'article 9 de la LSV 6/98 i les seves modificacions.
2. Constitueix el sòl no urbanitzable tot el territori del municipi de Cambrils no classificat com sòl urbà o com sòl urbanitzable, i que compleix amb els requisits esmentats a l'apartat 1. En cap cas s'entén com a sòl residual, sinó expressament establert en aquest POUM, i sense perjudici d'aquell que determinin Plans superiors o normes sectorials.
3. Integren el sòl no urbanitzable protegit els terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica d'interès agrícola i d'interès natural.

### Article 230. Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals

1. L'exercici del dret de propietat en el sòl no urbanitzable està subjecta a les prescripcions de l'article 47 de la LU, l'article 20 de la Llei 6/1998 sobre règim del sòl i les limitacions establertes en el present capítol.
2. Les transferències de propietat, divisions i segregacions de finques rústegues s'ajustaran al que disposa la legislació agrària, restant prohibides les segregacions que donin lloc a parcel·la de superfície inferior a la unitat mínima de conreu establerta en les disposicions sectorials, d'acord amb el Decret 169/1983 de 12 de juliol i la normativa que la desenvolupi.

Es considera infracció urbanística molt greu "la parcel·lació urbanística" del sòl agrícola i el d'interès natural, entenent per parcel·lació urbanística del sòl a efectes d'aquest POUM i d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005:

- a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.
  - b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a) en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
  - c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'esser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b).
  - d) Respecte a les parts concretes a què fa referència els anteriors apartats b) i c), han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.
  - e) Es considera il·legal tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o la implantació d'usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
3. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que guarden relació amb la naturalesa i el destí de la finca i s'ajusten, en el seu cas, als Plans i Normes del Departament competent de la Generalitat de Catalunya; així com les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
  4. Seguint el procediment establert en l'article 48 de la LU o el que estableixi en cada moment la legislació urbanística, podran aprovar-se actuacions específiques per a destinar-les a les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural. Són considerades d'interès públic, aquelles actuacions definides a l'article 47.4 de la LU.
  5. Per a l'aprovació de projectes de nova construcció a les quals es refereix l'article 47.6 de la LU, se seguirà el procediment previst a l'article 49 de la mateixa llei esmentada o el que en cada moment fixi la legislació urbanística aplicable.
  6. Les àrees classificades de sòl no urbanitzable per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no podran dedicar-se a utilitzacions que impliquin una transformació del seu destí o naturalesa o lesionin els seus valors intrínsecs.

Els drets dominicals se subjecten, a més de les limitacions generals establertes en aquest article per raó de la seva classificació, a les restriccions específiques que es regulen en la LU i en aquest POUM.

7. En tot cas, les unitats mínimes s'ajustaran als mínims establerts per les lleis sectorials en cas que fossin superiors a les determinades en aquestes Normes.
8. Les unitats mínimes en sòl no urbanitzable no seran d'aplicació en aquelles zones d'equipaments o espais lliures, en les que es podrà practicar la segregació encara que la resta de finca sigui inferior a la unitat mínima. Tampoc serà d'aplicació la superfície fixada per unitat mínima en els casos de les actuacions puntuals previstes o derivades de les determinacions del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 231. Definició de nucli de població**

1. Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereixen l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

A més del criteri establert anteriorment es consideren condicions objectives que donen lloc a la formació d'un nucli de població, en funció de les característiques del municipi de Cambrils, quan en una àrea de 4,5 Ha (45.000 m<sup>2</sup>) s'ubiqui més d'una edificació destinada a habitatge.

2. En conseqüència, i per evitar la formació incontrolada o encoberta de suposats –que no reals- nuclis de població, s'estableixen les oportunes limitacions en l'ús del sòl no urbanitzable que es desenvolupa en els articles següents, on es prohibeix totalment la construcció d'habitatges no vinculats a l'activitat agrària. Tanmateix i, amb caràcter general, no es permetrà l'edificació d'habitatge quan la superfície de la parcel·la sigui inferior a 45.000 m<sup>2</sup>, i s'asseguri la seva condició aïllada per mantenir una distància mínima de 10 metres a contigus. En qualsevol cas, les construccions hauran d'harmonitzar amb l'entorn rural prohibint-se les edificacions característiques de les àrees urbanes.

#### **Article 232. Objectiu del POUM en sòl no urbanitzable**

En concret s'assenyalen les següents finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable, a més de les ja establertes a l'article 229:

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millorar els seus rendiments.
- b) Protegir els elements naturals més remarcables o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, entre d'ells els recursos hidrològics.

- c) Prevenir els impactes ambientals i paisatgístics associats a processos d'urbanització.
- d) Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en el sòl no urbanitzable.
- e) Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb l'explotació agrària, i establir les determinacions precises que faciliti a la població agrària gaudir de serveis col·lectius al mateix nivell establert per a la població urbana.
- f) Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i que siguin compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
- g) Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos d'interès públic i social, per tal que aquests no influeixin en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

El conjunt de la regulació urbanística per aquest tipus de sòl inclou també la derivada de la norma complementària pel conjunt de les comarques de Tarragona, que sigui d'aplicació en cada moment.

#### **Article 233. Desenvolupament del POUM**

1. Les determinacions contingudes en aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant els Plans especials urbanístics d'acord amb l'article 67 de la LU els quals contemplaran, si és el cas, i entre d'altres, els objectius següents:
  - a) La protecció de l'horta, conreus i espais forestals
  - b) La millora del medi rural
  - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals
  - d) La protecció i adequació de les vies rurals
2. Tanmateix, i sense modificació del POUM, es podran redactar Plans especials urbanístics per a la implantació de sistemes generals no previstos al POUM i que siguin necessaris d'acord amb el que disposa l'article 67.1.e de la LU.
3. Aquest POUM contempla -i delimita en els plànols corresponents- l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic per a l'ordenació i regulació detallada dels espais agrícoles de llevant del municipi el denomina Pla Especial d'ordenació de l'espai agronatural. Les característiques del Pla Especial d'ordenació agrícola i protecció ambiental es regulen en l'article 249 d'aquestes Normes. Igualment delimita un Pla Especial per a cadascuna de les zones de sòl no urbanitzable de Reserva.

#### **Article 234. Zonificació de sòl no urbanitzable**

1. Es distingeixen les següents zones de sòl no urbanitzable:

- a. Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA), d'especial protecció dels espais agrícoles inclosos a l'àmbit de la DOP Siurana, necessaris per a la recàrrega dels aqüífers protegits, i inclosos, en part en el Pla director urbanístic del sistema costaner, independentment del seu conreu actual.
- b. Sòl no urbanitzable d'interès natural (SNU-IN), on a més dels valors anteriors hi concorren valors necessaris per a la protecció dels sistemes naturals, la connectivitat ecològica i la protecció del sistema hidrològic superficial.
- c. Sòl no urbanitzable de Reserva (SNU-R)
- d. Actuacions puntuals per l'ampliació o instal·lació d'equipaments, com per exemple el cementiri.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Article 235. Disposicions generals**

1. L'inventari d'edificacions i elements construïts en sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM recull les edificacions -masos, barraques i hivernacles, magatzems, coberts, granges i edificacions no vinculades a l'explotació agrària- actualment existents.
2. Qualsevol reforma o ampliació d'aquestes edificacions, si s'escau, estarà subjecte al que determinen aquestes Normes per a cadascuna de les tipologies.
3. Queda prohibida la construcció de cap habitatge no vinculat directament i justificadament a l'explotació agrícola o ramadera on s'emplaça, tal i com preveu l'article 47.6 de la LU.
4. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals; així mateix hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements territorials bàsics, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.
5. En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar construccions destinades a explotacions agrícoles i ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se les activitats o equipaments d'interès públic en els supòsits previstos a la LU, sempre que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin, d'acord amb el que disposen els apartats 4, 5, 6 i 7 de l'article 47 de la LU, amb les limitacions addicionals que estableixen aquestes Normes per tal de garantir la funcionalitat del sistema hidrològic i l'espai agrícola.
6. Únicament podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents vinculats a l'activitat agrària, quan estiguin directament i justificadament vinculats a edificacions ja existents; i que compleixi les condicions de superfície mínima de la finca i totes aquelles altres especificades en aquestes Normes.

7. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran de disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament de les aigües residuals que garanteixi la seva compatibilitat amb la preservació dels aqüífers.
8. L'autorització de les obres i els usos d'interès públic, referits a noves construccions o referits a reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per cada cas en els articles 48, 49 i 50 de la LU i al que disposen aquestes Normes.
9. Les actuacions en sòl no urbanitzable no hauran de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl, ni hauran d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

**Article 236. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural**

1. Es considera l'habitatge familiar, vinculat funcional i estructuralment a una explotació agropecuària, en edifici aïllat amb la possibilitat d'agrupar-se amb altres edificacions o instal·lacions complementàries destinades a l'explotació agrícola i pecuària
2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:
  - a) L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera i a un habitatge rural existent, i així s'haurà de justificar en la sol·licitud de la llicència municipal. Els usos d'habitatge o d'allotjament de treballadors temporers en sòl no urbanitzable han d'estar associats a l'explotació rústica directament i justificadament. S'entén que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits següents:
    1. La preexistència de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals o cooperatives agràries, que estigui configurada com una unitat econòmica, tant des de la vessant de la legislació fiscal com de la sectorial, o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna.
    2. Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i que aquestes funcions no és possible exercir-les adequadament des dels nuclis de població propers.

- b) Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

- c) S'estableixen les següents condicions:
  - Parcel·la mínima: 4,5 ha.
  - Superfície màxima construïda: 300 m<sup>2</sup>
  - Alçada màxima: 7 metres
  - Nombre màxim de plantes: 2 (PB+1P)
  - Distància mínima a camins i partions: 10 metres
  - Distància mínima a torrents i rieres: 25 metres

3. Els tipus de construccions i instal·lacions hauran de ser adequades a les condicions del paisatge rural, no admetent-se edificacions característiques de les zones urbanes.
4. Es permet la modificació del relleu del terreny sempre i quan no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte del seu entorn, ni la cota natural del terreny en més o menys d'un metre.
5. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, i en general explotació de recursos naturals: En sòl no urbanitzable, els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals i els projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals han de seguir el tràmit establert a l'article 50 de la LU.
6. El Present POUM, estableix aquelles masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i es justifica les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 de la LU. En tot cas la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats.
7. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal amb un màxim de 2 habitatges i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
8. En tots els casos els materials, els sistemes constructius i la tipologia aparent de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 de la LU

9. Seran d'aplicació en els casos corresponents, les disposicions contingudes a l'ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines; el Reial Decret 324/200 de 7 de març pel que s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, i el decret 220/2001 en relació a la gestió de dejeccions ramaderes i l'altre normativa sectorial vigent en cada moment.

10. Els sòls agrícoles de màxima protecció es determinen en la zona: SNU- EIA. En aquests sòls, llevat que Plans superiors estableixin determinacions i els afectin, només s'admeten els usos previstos a l'apartat 1 del article 246, que regula les àrees de protecció Agrícola, a excepció dels previstos a l'apartat (h).

#### **Article 237. Condicions de noves edificacions o ampliació de les existents destinades a usos agrícoles o pecuaris no residencials**

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola o pecuària, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola o ramadera.

2. Sense perjudici del compliment del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les condicions generals de l'edificació per aquest tipus de construccions:

a) Magatzems agrícoles. Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o pecuària, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal i comercialització de productes derivats de la pròpia explotació.

Inclou també les basses de reg i els pous de captació d'aigua. Hauran de complir les següents condicions:

- i. Hauran d'estar vinculats a l'activitat agropecuària
- ii. Hauran de garantir la seva integració paisatgística
- iii. En termes d'edificabilitat, es regulen segons el que disposa l'article 236(3).

En finques de regadiu hauran de complir els següents requisits:

Parcel·la mínima: 1 ha  
Superfície màxima: 300 m<sup>2</sup>  
Alçada màxima: 4 m

En finques de secà hauran de complir els següents requisits:

Parcel·la mínima: 4,5 ha  
Superfície màxima: 600 m<sup>2</sup>  
Alçada màxima: 4 m

- b) Casetes d'eines. Són aquelles instal·lacions de petites dimensions associades als conreus destinades a emmagatzemar eines, llavors, adobs, de manera provisional durant les feines del camp. Hauran d'acomplir les següents condicions:
- i. Només s'accepta una caseta d'eina per finca i, en termes generals un caseta per cada 2 hectàrees de conreu.
  - ii. La construcció o ampliació, com la resta d'edificacions en sòl no urbanitzable requereix llicència urbanística
  - iii. Tindran una superfície màxima de 12 m<sup>2</sup> en una sola planta.
  - iv. No s'accepta el maó vista com a acabat de parets i, en general, hauran de garantir la seva integració al paisatge agrari.
- c) Construccions pecuàries (granges). Són allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Hauran de complir les següents condicions:
- a. No s'autoritza la implantació de noves granges porcines, l'ampliació de les existents, o la reutilització d'edificacions que suposi augmentar la cabana porcina existent en la data d'aprovació inicial del POUM.
  - b. L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància de 500 metres a qualsevol límit del sòl urbà o urbanitzable; i en els altres casos, haurà de respectar una distància de 1.000 metres a qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable.
  - c. En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
  - d. S'estableixen les següents condicions:
    - i. Parcel·la mínima: 45.000 m<sup>2</sup>
    - ii. Ocupació màxima: 4%
    - iii. Edificabilitat: 0,01 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s
    - iv. Alçada màxima: 4 metres
    - v. Nombre màxim de plantes: 1 (PB)
    - vi. Distància mínima a camins i partions: 10 metres
- d) Instal·lacions pel conreu protegit o hivernacles. S'entén com a hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de

realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988, les següents condicions:

- a. Condicions d'edificació:
    - i. Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
    - ii. Ocupació màxima: 1 %
    - iii. Alçada màxima: 5 metres
    - iv. No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 1000 m<sup>2</sup>
    - v. La separació mínima entre agregats s'estableix en 100 m
    - vi. Tal i com especifica l'article 235(9), els hivernacles estan inclosos en el còmput d'edificació màxima en sòl no urbanitzable que no pot superar el 2,5%. L'atorgament de la llicència municipal estarà condicionada al no assoliment d'aquesta ocupació màxima.
  - b. Ordenació de les aigües: tota instal·lació de conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs regs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
  - c. Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per evitar danys en cas de vents o tempestes.
  - d. Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.
3. Totes les noves construccions se separaran a una distància mínima de 10 metres respecte els límits dels camins, 15 metres respecte els torrents i rieres assenyalades en aquest POUM i un mínim 6 metres respecte la resta de les parts de la finca si no s'ha especificat un paràmetre més restrictiu per alguna d'elles.

#### **Article 238. Condicions específiques per les tanques en sòl no urbanitzable**

1. La construcció, instal·lació o col·locació de tanques de qualsevol tipus, queda subjecte a prèvia llicència municipal, així com tots els actes establerts a l'article 35, que afectin al sòl no urbanitzable.

2. En les parcel·les edificades en sòl no urbanitzable les tanques no ultrapassaran una alçada màxima de 30 cm amb obra, amb un tractament de superfície adequat paisatgísticament, i d'1,5 metres amb tractament vegetal, arbusts, xiprers o similars, sobre filat metàl·lic, amb obertures mínimes de 15 cm per 15 cm, que serà complement de la vegetació. Es garantirà el drenatge superficial de les aigües a la base de la tanca, deixant escorrenties suficients.
3. En el cas que s'autoritzi la instal·lació de tanques a conreus a les zones ocupades per vegetació natural, aquestes hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m<sup>2</sup> de secció. Les tanques en aquestes zones es realitzaran amb materials i acabats cromàticament i estilísticament harmònics amb el paisatge on se situen i no ultrapassaran una alçada màxima de 60 cm. Podrà ser admissible la xarxa metàl·lica i una alçada superior si aquests paràmetres són degudament justificats com a imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat.
4. Queda prohibit l'ús de materials no homologats per a la construcció de tanques.
5. Les tanques, les cledes verdes de tancament, les plantacions i d'altres instal·lacions menors permeses en sòl no urbanitzable es situaran, respecte a la xarxa bàsica de camins rurals, a una distància mínima de 3 metres del marge del camí, o de 6,5 metres de l'eix del camí. En camins sobrelevats o fondos, situats sobre un terraplè o al peu d'un desmunt de terres respectivament, les tanques es situaran a una distància mínima de 3 metres mesurats des de l'aresta inferior o superior dels talusos, respectivament.

Les portes d'accés a les finques es situaran a 7,5 metres de l'eix dels camins i obriran cap a l'interior de la finca.

#### **Article 239. Tanques publicitàries i rètols en sòl no urbanitzable**

1. No es permeten tanques publicitàries en el sòl no urbanitzable a excepció feta d'aquelles vinculades a la xarxa viària on hauran d'acomplir la normativa sectorial específica.
2. En sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de rètols de tot tipus i les inscripcions en l'arbrat o en les roques, amb excepció d'aquells rètols o indicadors que serveixin d'orientació o guia als visitants i hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament. El tipus, disseny i ubicació dels rètols ubicats a les edificacions i els autoritzats en d'altres suports atendran a mesures d'integració paisatgística, que podrà ser regulada per ordenança municipal.

#### **Article 240. Fites**

1. Resten protegides les fites de terme actualment identificades i inventariades per ser elements valuosos del patrimoni cultural
2. Es prohibeix qualsevol modificació, alteració o afectació d'aquests elements patrimonials situats en finques privades.
3. En tota nova instal·lació o construcció en sòl no urbanitzable s'atendrà a mesures de prevenció o de correcció de la potencial afectació a aquests elements que quedaran integrats i tractats adequadament en els projectes corresponents.

#### **Article 241. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic**

1. Podran autoritzar-se, seguint el procediment previst a l'article 48 de la LU o el que en cada moment estableixi la legislació urbanística i sectorial, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, essent exigible, en tot cas, justificar la necessitat d'emplaçar les edificacions o instal·lacions en el sòl no urbanitzable.
2. A aquests efectes, es consideraran susceptibles d'autorització, els següents usos genèrics:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
  - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
  - e) Les benzineres i estacions de servei, prop de les rotondes de la nova carretera A7.
3. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic haurà d'observar-se el següent:
  - a) El procediment és el previst a l'article 48 de la LU.
  - b) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit que sigui incompatible amb la seva transformació.

- c) La memòria ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a les condicions naturals o als valors paisatgístics.
2. Per a les edificacions i les instal·lacions que en aplicació d'allò establert a la LU es declari d'interès públic, que no siguin de petita dimensió ni vinculades directament al servei del municipi de Cambrils haurà de redactar-se un Pla Especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
    - a) Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontades pel que fa als valors agrícoles, ecològics i paisatgístics.
    - b) Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions. Caldrà incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on se situï.
    - c) Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals.
    - d) Determinar el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,05 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl. No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 15.000 m<sup>2</sup>.
    - e) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
    - f) En la Memòria del Pla especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situï i amb les determinacions d'aquest POUM, la justificació de la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
    - g) Igualment, les actuacions d'interès públic hauran de garantir que l'addició de requeriments d'aigua no posen en risc les reserves generals per a l'activitat agrícola i l'abastament urbà.
    - h) Les edificacions i instal·lacions d'interès públic computaran i hauran d'atenir-se als límits d'ocupació general del SNU per a garantir-ne la seva funcionalitat que fixa l'article 235(9), de tal manera que no es permet una acumulació d'actuacions públiques i privades que posin en risc la viabilitat de l'activitat agrícola inclosa a la DOP Siurana, ni la pèrdua de capacitat d'infiltració per impermeabilització, per al manteniment dels

aqüífers protegits, per la qual cosa no podran superar l'1,5% de la superfície de SNU de Cambrils.

#### **Article 242. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques**

1. D'acord amb el que preveu l'article 47 de la LU, poden autoritzar-se en sòl no urbanitzable construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes amb l'objectiu de preservar les condicions naturals i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
3. Les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques computaran i hauran d'atenir-se als l·lindars d'ocupació general del SNU per a garantir-ne la seva funcionalitat, per tal que l'acumulació d'actuacions públiques i privades no posin en risc la viabilitat de l'activitat agrícola i la funcionalitat dels aqüífers protegits.

#### **Article 243. Condicions d'instal·lacions de serveis tècnics**

1. Les instal·lacions i construccions de serveis tècnics i de gestió de residus que s'hagin d'implantar en sòl no urbanitzable requereixen, en defecte de Pla especial, l'observança del tràmit de l'article 48 de la LU. S'hi comprenen les instal·lacions de subministrament i tractament d'aigües, de gas, d'energia i instal·lacions de telecomunicacions.
2. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, bé sigui enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
3. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn.

4. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització, si s'escau, o d'obres, on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.
5. L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions es realitzarà atenent al que estableix el Decret 148/2001 de 29 de maig d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil.
6. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies aèries de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística. Per regular el seu traçat i establir les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials, els quals contindran estudis de traçats alternatius i de característiques de les línies que justifiquin la solució menys lesiva al medi.

### CAPÍTOL III. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

---

#### Article 244. Regulació general dels usos

1. Amb independència dels usos compatibles de les corresponents zones es consideren usos propis del sòl no urbanitzable:
  - a. Agropecuari
  - b. Protecció del medi natural.
2. Els usos compatibles s'estableixen específicament per a cada zona.
3. Són incompatibles i restaran prohibits amb caràcter general en tot el sòl no urbanitzable tots els usos no relacionats amb l'ús agrícola o ramader del territori o la protecció del medi natural, tals com: habitatge plurifamiliar, industrial, comercial no agropecuari, oficines, llevat de les zones en que així s'admetés. S'entenen prohibits tots els usos no admesos expressament en sòl no urbanitzable per aquest POUM.
4. Les activitats extractives existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM que disposin de llicència municipal hauran de disposar d'un programa de restauració adequat, tal com estableix l'article d'aquestes normes referit a aquesta activitat.
5. Aquest POUM estableix la clausura definitiva i restauració dels tres abocadors localitzats al marge dret de la riera d'Alforja.
6. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (articles 47 a 51 LU i 20 LSV.)

### CAPÍTOL IV. ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

---

#### Article 245. Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA)

##### 1. Definició

S'inclou en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola els terrenys d'ús majoritàriament agrari, actualment d'ús majoritàriament agrícola, delimitats en el plànol normatiu de qualificació com a SNU-IA

Són terrenys inclosos a l'àrea de la DOP Siurana. A més dels seu especial interès agrícola hi concorren valors de protecció del sistema hidrològic subterrani, com a àrea d'infiltració de l'aqüífer; i d'interès per a la preservació de la vegetació i la fauna com a espais oberts que envolten els espais naturals vinculats a la xarxa hídrica. Són terrenys que formen part de la unitat agrícola funcional del Camp de Tarragona. Igualment inclouen els terrenys declarats com a sòl no urbanitzable pel Pla director urbanístic del sistema costaner.

##### 2. Subzona de sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola SNU-IN-C3.

Per a donar compliment a allò que disposa el Pla director urbanístic del sistema costaner, es delimita la subzona de sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola (SNU-IN-C3). Tal i com disposa l'article 11.4 del Pla director urbanístic del sistema costaner a aquest sòl li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la Llei d'urbanisme i pel corresponent planejament general i, per tant, li'n són d'aplicació les regulacions generals de sòl no urbanitzable i les específiques per al SNU-IN contingudes en aquestes normes.

#### Article 246. Regulació d'usos en sòl no urbanitzable d'interès agrícola

##### 1. Només s'admetran els usos següents:

- a) Habitatge rural, unifamiliar o bifamiliar, vinculat a l'explotació.
- b) Equipaments comunitaris d'allotjament temporal, d'interès públic, per a les explotacions agrícoles.
- c) Magatzems agrícoles.
- d) Granges.
- e) Vivers, hivernacles.
- f) Sitges i graners.
- g) Estables.
- h) Usos agropecuaris en general.
- i) Tallers de reparació de maquinària agrícola que no puguin ser emplaçats en zones industrials.
- j) Us d'edificacions per turisme Rural, d'acord amb la LU

- k) Les cambres frigorífiques vinculades d'ús privat associat a l'activitat agropecuària
- l) Els tallers d'ús privat associats a l'activitat agropecuària
- m) Indústries de transformació de productes agrícoles vinculades a la producció de la finca.
- n) Instal·lacions de transformació i emmagatzematge de productes agrícoles de cooperatives agrícoles.
- o) La comercialització al detall i al major dels productes propis de les explotacions agrícoles.
- p) Les estacions de servei i benzineres en l'entorn dels nusos de la variant de la carretera A7.
- q) Els usos hotelers, de restauració i de centres geriàtrics pre-existents a la data d'aprovació inicial del POUM.

#### **Article 247. Sòl no urbanitzable d'interès natural (SNU-IN)**

S'inclou en el sòl no urbanitzable d'interès natural la zona delimitada en els plànols normatius amb la clau SNU-IN a l'entorn de la xarxa hídrica que ha de permetre l'ampliació i recuperació de la franja de vegetació de ribera i de bosquetons naturals i seminaturals, per tal de donar-los continuïtat, incloent les zones humides de les desembocadures de les rieres de Riudecanyes i Riudoms.

Integren els hàbitats d'interès comunitari i, en general, les zones d'interès per la vegetació o la fauna. Hi concorren també valors de protecció del sistema hidrològic subterrani, com a àrea de recàrrega de l'aqüífer i de laminació d'avingudes; d'interès per a la preservació del domini públic hidràulic.

#### **Article 248. Regulació particular del sòl no urbanitzable d'interès natural (SNU-IN)**

1. En el sòl no urbanitzable d'interès natural es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, construcció, obres de tancament o moviments de terres que modifiquin el perfil natural del terreny
2. Només s'admeten els usos compatibles amb la protecció del medi natural destinats a fomentar la conservació i la recuperació dels hàbitats naturals, així com la de les seves comunitats vegetals i faunístiques.
3. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, estan regulats en aquestes Normes, a l'article relatiu al Sistema Hidrològic i a la protecció de les aigües continentals i litorals, així com pel que estableix aquestes normes per la gestió sostenible dels recursos hídrics.
4. Les actuacions en rieres i torrents es regiran per la legislació sectorial vigent i seguiran els criteris definits per l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### **Article 249. Pla especial d'ordenació agrícola i protecció ambiental**

1. Motivació. Per tal d'ordenar l'activitat agrícola inclosa a la DOP Siurana; garantir la funcionalitat dels aqüífers protegits, recuperar les riberes i, en definitiva, per a promoure una gestió activa del sòl no urbanitzable i, per tant, la programació i planificació de les actuacions, es podrà desenvolupar el Pla especial d'ordenació agrícola i protecció ambiental.
2. Àmbit. El Pla especial inclou tots els terrenys qualificats de SNU-IA i SNU-IN i el sistema hidrològic.
3. Objectius. Ordenar l'àmbit i establir les característiques i condicions d'ús per a que esdevingui una àrea agrícola funcional alhora que un espai per al gaudi de la població amb recorreguts paisatgístics i naturalístics.
  - a. Ordenar la xarxa de camins rurals, i establir la jerarquia, amplades, traçat, tractament, caràcter i ús que correspongui, per tal de donar servei a les activitats agràries, de protecció i recuperació ambiental i cultural, que s'han de desenvolupar en aquest àmbit. Integrar els camins rurals i la xarxa viària i ferroviària bàsica.
  - b. Establir els criteris de localització i preferència sobre els sòls a l'eventual implantació d'instal·lacions i serveis per a l'activitat agrària o d'interès. El pla especial delimitarà les àrees prioritàries per a fixar on es pot acumular el 2,5% que estableix l'article 235(9).
  - c. Garantir la preservació i permetre l'ampliació i recuperació de la franja de vegetació de ribera i de bosquetons naturals i seminaturals, per tal de donar-los continuïtat al llarg de la xarxa hídrica.
  - d. Definir una estructura paisatgística i funcional de l'activitat agrària.

#### **Article 250. Zona de sòl no urbanitzable de Reserva R**

El POUM, en el sòl no urbanitzable estableix dues reserves de sòl que permeten, per les seves característiques i situació, un cert aprofitament que no desvirtua aquest tipus de règim de sòl. Per tant s'entén que aquests àmbits són aptes per llur transformació pels usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que s'estableixen a les esmentades zones. La seva implantació es realitzarà prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic, que reculli els paràmetres i l'àmbit fixats en aquest POUM, el sistema d'actuació i la seva modalitat.

En tot cas els PEU que es tramitin, establiran les mesures correctores necessàries per aconseguir una utilització racional del sòl no urbanitzable, la menor dispersió i ocupació del sòl, i la major permeabilitat.

1. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-1: L'àmbit així delimitat als plànols es reserva per a instal·lacions del lleure a l'aire lliure i esportives en general, i altres instal·lacions d'interès públic i/o social no pròpies del sòl urbà.

La situació d'aquests terrenys permet la conjugació de les característiques del sòl no urbanitzable amb aquests usos, així com les seves connexions, etc. En tot cas els usos s'especificaran en el Pla especial urbanístic, però l'Ajuntament podrà denegar aquells que es considerin contraris a l'ordenació territorial des de la perspectiva d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest àmbit, especialment, s'entén ideal per aquelles activitats que poden ser d'interès del municipi i que no es poden desenvolupar dins el sòl urbà ni urbanitzable. L'àmbit és el que figura en els plànols d'aquest POUM. Es podrà tramitar un o més PEU, segons la justificació, necessitat i oportunitat de l'actuació, però serà decisió de l'Ajuntament les delimitacions en que es pogués subdividir aquesta zona R2, ja que en principi s'estableix com un sol àmbit d'actuació.

2. Zona de reserva del sòl no urbanitzable R-2: Són àmbits situats entre l'autovia i l'autopista destinats a instal·lacions pròpies del sòl no urbanitzable i a potenciar l'agricultura i el camp en general, així com els seus productes. El Pla especial urbanístic de tots els sectors o de cadascun –segons consta a la planimetria establirà els usos concrets, que de manera indicativa i no limitativa s'estableixen en: magatzems de maquinària agrícola fins i tot amb la instal·lació de tallers, que evitin la circulació de la maquinària agrícola al nucli urbà o zones urbanes; parc de producció d'energia a base de captadors solars o plaques fotovoltàiques; magatzems de productes agrícoles; construccions i/o espais oberts adequats, destinats a fires agrícoles, exposició i venda de productes agrícoles, investigació, i qualsevol altre activitat fins i tot terciària, que tingui com objectiu el foment de les activitats agràries, tal com denominacions d'origen, seus de cooperatives agràries, etc.

Caldrà garantir la integració paisatgística de la zona, establint una frontera d'espais verds i vegetats en els fronts a les infraestructures viàries que l'envolten.

#### **Article 251. Pèrdua del dret de tràmit de les zones R**

En tot cas, si transcorreguts 8 anys des de la vigència d'aquest POUM no s'hagués presentat a tràmit el Pla especial urbanístic de cadascuna de les zones, decaurà el dret de tramitació, i automàticament aquestes reserves de sòl queden integrades al règim general del sòl no urbanitzable de protecció agrícola. Aquesta disposició és independent per cada zona i per cada àmbit.

Als efectes oportuns s'entén que els dos àmbits de reserva s'emmarquen dins actuacions d'interès públic i, en concret, dels equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, i de titularitat privada, però oberts al públic en general, d'acord amb el que disposen els articles 47.4 i 47.6.e de la LU.

#### **Article 252. Altres determinacions complementàries pel sòl no urbanitzable en relació a les construccions**

En tot cas, i llevat de les zones de Reserva R1 i R2 específiques en relació als paràmetres fixats en aquest POUM i els que es desenvolupin en els PEU, a la resta de sòl no urbanitzable seran d'aplicació -a més de les determinacions d'aquestes NNUU- les disposicions contingudes als articles 84 a 91 del Decret 287/2003 de 4 de novembre, que aprova el reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 253. Xarxa viària rural i vies pecuàries classificades**

1. No pot modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils ha de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i de la relació adequada dels camins privats amb la xarxa bàsica de camins rurals especificada a l'apartat 2.
2. Aquest POUM defineix una xarxa bàsica de camins rurals en sòl no urbanitzable amb dos objectius principals:
  - a) Millorar la capacitat de servei a l'activitat agrària així com la connexió i l'accés endreçat a l'espai rural des de l'espai urbà.
  - b) Reduir fins a evitar l'ús de les lleres de rieres i torrents com a camins per al trànsit rodat.
3. S'estableixen dues categories de la xarxa bàsica:
  - a) Xarxa principal
  - b) Xarxa secundària
4. S'estableix una amplada mínima dels camins rurals inclosos en la xarxa principal de 7 metres.
5. Els camins rurals de la xarxa secundària hauran de tenir una amplada mínima de 5 metres.
6. Tot camí de caràcter privat o públic no inclòs a la xarxa bàsica que es pretengui obrir o modificar requerirà de llicència municipal subjecte a:
  - a) La integració funcional del nou vial en l'estructura de la xarxa bàsica de camins rurals.
  - b) La pavimentació adequada
  - c) Les mesures d'integració paisatgística.
  - d) Una amplada mínima de 2 metres i una amplada màxima de 4 metres.
6. El paviment dels camins rurals ha de ser, amb caràcter general, permeable. Tanmateix, poden admetre's mitjançant la llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per l'existència de pendents, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials.

7. Les obres de condicionament de camins han de preveure puntualment àrees que permetin l'encreuament de dos vehicles agrícoles o camions.
8. Sense perjudici dels apartats anteriors, en aquells àmbits on aquest POUM preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla especial urbanístic, serà aquest instrument el que definirà amb precisió la relació dels camins rurals d'accés a les finques amb la xarxa bàsica, així com el traçat, amplada i característiques dels camins. Així mateix, el Pla especial urbanístic haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.
9. En els àmbits on es preveu un Pla especial urbanístic, mentre aquest no s'aprovi, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals només es podrà dur a terme si respecta la xarxa viària bàsica prevista per aquest POUM.
10. Els camins ramaders classificats, aprovats per l'Ordre Ministerial 31/1/1958, publicada al BOE de 21/5/1958, hauran de respectar allò que estipula la Llei 3/1995, de vies pecuàries. Els esmentats camins ramaders coincideixen amb les rieres principals que travessen el municipi:
  - Canyada Real Riera de Riudecanyes. 75,22 metres d'amplada.
  - Canyada Real Riera d'Alforja. 75,22 metres d'amplada.
  - Canyada Real Riera de Riudoms. 75,22 metres d'amplada.

**Article 254. Activitats extractives i Centres de reciclatge de material de construcció**

1. S'inclouen dintre d'aquesta denominació l'extracció de minerals, terres, àrids per l'aprofitament industrial i l'explotació de pedreres.
2. Les activitats extractives han de disposar d'un programa de restauració adequat d'acord amb el que estableixi la normativa sectorial aplicable. L'ampliació o modificació dels límits de l'activitat actual requeriran, ultra els requeriments sectorials, llicència urbanística.
3. Altres requeriments per a l'obtenció de la llicència urbanística són:
  - a. Queden prohibides les activitats extractives a les zones d'interès natural clau SNU-IN i les activitats hauran d'estar a més de 20 metres dels terrenys així qualificats.
  - b. No s'admeten activitats extractives situades a menys de 20 metres del front d'un camí de la xarxa viària bàsica.
  - c. El nombre d'activitats extractives simultànies podrà ser limitat pels serveis tècnics municipals, segons les activitats en funcionament existents i de la seva incidència en el medi, que s'avaluarà d'acord amb els criteris de superfície afectada, volum de materials a extraure, ubicació de l'activitat i oportunitat pel que fa a la cessió dels préstecs a obres que afectin el terme municipal.

- d. Cal garantir l'accés per un camí principal que permeti el trànsit de camions i que garanteixi l'encreuament amb un cotxe a través d'eixamplaments.
  - e. Queda prohibit l'ús de les rieres i torrents així com les zones qualificades com a SNU-IN per al trànsit dels vehicles pesats vinculats a les activitats extractives. Tot i així, en casos excepcionals l'Ajuntament podrà autoritzar la sortida per rieres, en funció de la presentació per part de l'interessat d'un projecte de mobilitat, adequació i restauració dels accessos que demostrin aquesta excepcionalitat.
4. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.
  5. Aquestes activitats tindran sempre un caràcter temporal i provisional i no podran establir-se, en cap cas, a una distància més petita de 500 metres del sòl classificat com urbà i urbanitzable. No podran iniciar-se sense comptar amb les autoritzacions i concessions administratives que per la seva naturalesa requereixin, la corresponent llicència municipal per l'exercici de l'activitat que es concedirà, en el seu cas, d'acord amb el que estableix a l'article 53 de la LU. Per la concessió de la llicència ambiental, serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic havent-se de tramitar la documentació prevista a l'article 64 del Decret 136/1999 i normativa que la desenvolupi i sectorial aplicable. No podrà realitzar-se cap mena d'activitat extractiva en l'àmbit del sòl no urbanitzable delimitat pel Pla director urbanístic del sistema costaner.
  6. Així mateix, d'acord amb l'article 8 de la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, serà condició per a la concessió de la llicència la prestació de fiança, en el corresponent informe ambiental que vindrà incorporat a l'autorització a emetre per l'administració minera. La fiança es constituirà en qualsevol de les formes admeses en el Dret, a efectes de garantir la reposició del sòl, un cop finalitzada l'explotació. La fiança tindrà una quantia equivalent al cost total pressupostat per les operacions de reposició, i es revisarà amb caràcter forçós cada cinc anys, ajustant-la al valor actualitzat de dites operacions.
  7. Les disposicions contingudes en aquest article, seran efectives sense perjudici de la potestat administrativa de la revocació de l'autorització per l'explotació per l'adscripció del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.
  8. Pel cas d'existència de titulars de les explotacions extractives legals vigents, es sotmetran a un procediment d'adequació, d'acord amb la disposició addicional 1a. del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998. Es realitzarà mitjançant presentació de sol·licitud per part del titular de l'activitat, acompanyada d'una avaluació ambiental efectuada per una entitat acreditada

que se sotmetrà als tràmits fixats per a la revisió periòdica de la llicència ambiental, que es fixen en els articles 71 i 72 del Decret 136/1999 esmentat, pel cas que no hagin formulat l'adaptació abans del 1 de gener de 2005.

9. Els usos extractius compatibles són tots aquells assenyalats a la Llei autonòmica 12/1981, de 24 de desembre i al Decret 343/ 1983, de 15 de juliol i demés disposicions aplicables. En els casos que s'escaigui serà preceptiu l'aportació i aprovació de la Declaració d'Impacte Ambiental, per raó d'emplaçament, magnitud o distàncies del nucli urbà, o per imposar-ho la normativa d'aplicació.

#### **Article 255. Sistema hidrològic de domini públic marítimo-terrestre**

1. Compren els penya-segats, platges, illots i, en general, el sòl de domini i ús públic compresos en la ribera del mar, entre aquest i la línia de destriament de la zona marítimo-terrestre.
2. El seu règim urbanístic respon a la classificació de sòl no urbanitzable especialment protegit i la seva regulació detallada se subjecta a les disposicions de la Llei de costes. Aquesta especial protecció, ve donada a més, per la situació paisatgística d'aquestes zones. Serà d'aplicació allò previst als articles 152 i 153 d'aquestes NNUU.
3. La utilització d'aquesta zona serà lliure, pública i gratuïta pels usos comuns tals com estar, passejar, banyar-se, embarcar i desembarcar, encallar, pescar, pescar marisc i altres actes similars ajustant-se a la llei i que no requereixin obres o instal·lacions si no es troba emparat en l'existència de reserva, adscripció, autorització o concessió de l'administració competent, amb subjecció al que preveu la Llei de costes.
4. Les instal·lacions que es pugin autoritzar en les platges seran de lliure accés al públic, i no ocuparan en el seu conjunt, incloses les corresponents a serveis de temporada, més de la meitat de la superfície en plenamar. Es prohibeix en totes les platges l'estacionament i la circulació de vehicles, excepte els serveis públics de neteja, policia, atenció sanitària o els relatius a subministraments expressament autoritzats. La instal·lació de quiosc i altres serveis de temporada es regularan mitjançant un pla d'ordenació i utilització de les platges. Queden expressament prohibits els usos d'acampada.
5. En la zona de domini públic marítimo-terrestre queda prohibida qualsevol classe de publicitat mitjançant la disposició de cartells, tanques, o utilització de mitjans acústics o audiovisuals, llevat els d'interès general amb les autoritzacions corresponents.
6. Les peticions per a la utilització de terrenys compresos en el domini públic marítimo-terrestre, es formalitzarà mitjançant projecte que descrigui les característiques de les obres o instal·lacions preteses i l'extensió a ocupar per

les mateixes, i se sotmetrà obligatòriament a informació pública. Si les obres o instal·lacions projectades fossin susceptibles de causar una alteració important de la zona, es precisarà també la presentació d'un estudi d'impacte ambiental.

Quan el projecte prevegi actuacions en el mar o en la zona marítimo-terrestre, s'exigirà un estudi bàsic de la dinàmica litoral, referit a la unitat fisiogràfica costanera corresponent. En tots els casos es tramitarà la petició, a les administracions amb competències concurrents.

7. No es permetrà la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dintre de la ribera de mar. Les instal·lacions pel tractament d'aigües residuals no podran emplaçar-se en la zona descrita. Els abocaments al mar se subjectaran a allò disposat als articles 56 al 62 de la vigent Llei de costes, en quant a la interpretació i en el seu cas declaració de constitucionalitat establerta a la Sentència del TC 149/1991 de 4 de juliol, i la normativa posterior que desenvolupa la Llei de costes.
8. Les reserves, adscripcions, autoritzacions i concessions sobre el domini públic marítimo-terrestre, estaran subjectes a les disposicions contingudes en els articles 47 al 81 de la Llei de costes i normativa que la desenvolupi, d'acord amb l'últim punt del apartat anterior.
9. La protecció del domini públic marítimo-terrestre, en relació a les limitacions dels drets dominicals en les zones afectades per les servituds legals, es regula en el Règim dels Sistemes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (articles 152 i 153). En els que queden determinades les franges relatives a la servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i la zona d'influència i, a més, la zona de trànsit.

El règim d'usos de les zones de servitud de trànsit, servitud d'accessos al mar, servitud de protecció i zona d'influència serà l'establert per la legislació de costes, segons la classificació del sòl.



### CAPÍTOL I. NORMES GENERALS

---

#### Article 256. Disposicions generals

1. La protecció del medi ambient natural i urbà, la conservació de la natura i la protecció del paisatge es realitzarà mitjançant la preservació del sòl de tot el procés de degradació o de transformació del seu destí, a través de les mesures limitatives o prohibitives desenvolupades en el present Títol i aquelles que en resultin d'aplicació directe de la Llei, tal com l'article 45 de la Constitució i l'article 138.b del text refós de la Llei del sòl de 1992, en àmbits oberts no urbans.
2. En desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, i sense perjudici de la seva directa aplicació, podran redactar-se Plans especials urbanístics amb finalitat de protecció i amb els següents objectius:
  - a) La protecció, ús, gestió i explotació dels boscos existents i de les àrees forestals de repoblació.
  - b) La millora del medi rural i la protecció dels cultius.
  - c) La protecció del patrimoni històrico-artístic, típic i tradicional, del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La protecció i adequació de les vies i camins rurals.
  - e) L'ordenació del litoral per a la protecció del domini públic marítimo-terrestre i les determinacions per a l'establiment dels usos i instal·lacions en aquesta zona i l'execució dels camins de ronda.

Els Plans especials de qualsevol classe que persegueixin objectius diferents dels enunciats i incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest POUM i podran desenvolupar, en el seu cas, alguna de les seves previsions.

3. L'administració municipal denegarà les peticions de llicència que habilitin per a l'edificació, instal·lació o ús, quan per les característiques de l'activitat a desenvolupar o per la disposició de l'edificació i de les seves instal·lacions o pels efectes sobre l'entorn, es poguessin generar situacions que malmetin el medi ambient, d'acord amb els articles següents.
4. Les activitats que es pretenguin desenvolupar en el sòl no urbanitzable i que, per les seves especials circumstàncies, siguin susceptibles de produir alteracions importants del paisatge, dels sistemes ecològics o del medi

ambient, requeriran un estudi d'impacte ambiental que justifiqui la seva implantació i avaluï les conseqüències sobre l'entorn, expressant els compromisos de restitució del paisatge o de les condicions ambientals alterades una vegada finalitzada la seva explotació.

#### Article 257. Directrius per a la gestió sostenible dels recursos hídrics

1. Davant un context d'escassetat de recursos hídrics atesa les demandes agrícoles creixents i la demanda urbana prevista per aquest POUM, així com pel fet que els aqüífers dels quals s'abasteix el municipi estiguin protegits i, un d'ells, declarat com a sobreexplotat, el POUM regula l'ús dels recursos hídrics en l'activitat agrícola i urbana.
2. La regulació que sobre el consum dels recursos hídrics estableix el present POUM cal considerar-la com a transitòria en tant que no es constitueixin les dues Comunitats d'Usuaris dels l'aqüífers protegits per donar compliment al que estableix el Decret 328/1998 pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya. Les comunitats d'usuaris, quan quedin constituïdes, podran assumir certes funcions en la tramitació d'expedients referents als aqüífers, d'acord amb el que disposa el Decret esmentat.
3. L'atorgament de la llicència per a la construcció o ampliació de les captacions d'aigua que es determina a l'article 268 estarà supeditat a:
  - a. La presentació de l'autorització per part de l'Agència Catalana de l'Aigua de la legalització de pou o de la concessió, segons s'escaigui.
  - b. La presentació de la documentació adjuntada en la sol·licitud a l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - c. La inclusió, en el projecte d'obra, de la instal·lació d'un comptador del consum d'aigua.
4. Atès que aquest POUM ha de regular la transformació d'usos en el sòl no urbanitzable, i en el context d'escassetat de recursos hídrics a Cambrils, s'estableix que la conversió d'explotacions de secà a explotacions de regadiu està subjecte a sol·licitud d'una llicència municipal. La concessió o no de la llicència atindrà als següents criteris:
  - a. Nivells piezomètrics de l'aqüífer.
  - b. Qualitat de l'aigua de l'aqüífer.
  - c. Distribució de la demanda per a usos urbans i agrícoles.
  - d. La distribució i la proporció de conreus de secà i regadiu al municipi.

Per a la tramitació d'aquesta llicència caldrà presentar un projecte de canvi d'ús agrícola que inclourà:

- a. Les característiques actuals de l'explotació (localització, tipus de conreu, sistema de reg, estimació del consum d'aigua)
- b. Els canvis previstos en relació al tipus de conreu.
- c. Caracterització detallada del sistema de reg que s'establirà i avaluació del consum d'aigua.
- d. Mesures per a maximitzar l'eficiència de l'ús de l'aigua.
- e. Programa d'utilització de fertilitzants en l'explotació.

La regulació concreta per a la tramitació d'aquesta llicència es determinarà per mitjà d'una ordenança municipal de protecció dels aqüífers des de l'aprovació d'aquest POUM.

5. Tots els plans derivats hauran d'aportar solucions d'estalvi i eficiència en l'ús dels recursos hídrics, tal pel que fa als models urbanístics com en els criteris constructius de la urbanització i les edificacions.
6. Tots els plans derivats hauran d'incorporar una xarxa separativa d'aigües pluvials per a reduir els volums d'aigua a tractar a la depuradora i augmentar-ne la seva eficàcia. Tanmateix, avaluant el projecte d'urbanització, es podrà admetre una xarxa unitària sempre i quan aquesta solució és consideri convenient i compatible amb els processos de reutilització d'aigües residuals.

## **CAPITOL II. PROTECCIÓ DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC. INDÚSTRIES CONTAMINANTS**

---

### **Article 258. Nivells d'emissió**

1. Els titulars de focus emissors de contaminants a l'atmosfera, qualsevol que fos la seva naturalesa, i especialment de les instal·lacions industrials i generadores de calor, estaran obligats a respectar els nivells d'emissió establerts amb caràcter general, entenent-se per tal la quantia de cada contaminant abocada a l'atmosfera sistemàticament en un període determinat. Acompliran amb la normativa d'aquest Pla, la legislació sectorial i les directives europees en tot allò que comporti un desenvolupament urbanístic sostenible i una millora de la qualitat de vida.
2. No es podran instal·lar, ampliar o modificar activitats qualificades com a potencialment contaminants quan l'increment de contaminació de l'atmosfera previst, en raó de l'emissió que impliqui el seu funcionament, ultrapassi els nivells d'emissió establerts. En la resta dels casos serà aplicable el règim general d'instal·lació, ampliació i trasllat d'indústries.
3. En el projecte d'instal·lació, ampliació o modificació d'indústries s'adoptaran els procediments de dispersió més adients -alçada de xemeneies o temperatura i velocitat de sortida dels efluents- per tal que els contaminants abocats a l'atmosfera, respectant-se sempre els nivells d'emissió exigits, es dispersin de forma que no s'ultrapassi a l'ambient exterior de la instal·lació els nivells de qualitat de l'aire exigits, per la qual cosa s'haurà de tenir present en els càlculs el nivell de contaminació de fons de les zones en que pugui tenir incidència l'emissió.
4. Els règims de prevenció i control de la contaminació atmosfèrica als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons escaigui, en aquells que es preveuen en la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en els seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.
5. En relació a la contaminació acústica s'estarà a allò que disposa la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica i les demés normes aplicables.
6. En relació a contaminació de l'enllumenat, aquest POUM fa referència directa i serà d'aplicació allò que disposa la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, així com a les ordenances i demés normativa sectorial aplicable.

### **Article 259. Requisits per a la instal·lació**

1. No s'autoritza la posada en funcionament total o parcial de cap activitat que aboqui fums, pols, gasos i vapors contaminants a l'atmosfera, de les compreses en el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera de la legislació sectorial vigent, si prèviament no s'han provat i instal·lat els elements necessaris per a la correcta depuració -fins als límits legals vigents o, en el seu cas, els condicionants imposats específicament en l'autorització administrativa- i comprovat posteriorment l'eficàcia i correcte funcionament d'aquests. En tot cas l'administració podrà imposar les mesures correctores preventives escaients, avalades per informes tècnics.
2. Durant el període previst per a l'explotació de les canteres, o extracció d'àrids, s'adoptaran les mesures adients per tal d'evitar l'emissió de pols.
3. En els parcs d'emmagatzematge a l'aire lliure de materials a l'engròs es prendran les mesures adients per evitar que l'acció del vent pugui aixecar pols. Amb aquest objectiu, s'aplicaran les mesures correctores oportunes, com ara mantenir el material constantment humit, cobrir-lo amb fundes de lona, plàstic o de qualsevol altre tipus, o garantir-ne la protecció mitjançant la col·locació de pantalles tallavents.

## **CAPÍTOL III. ACTIVITATS I USOS SOTMESOS A LICÈNCIA**

---

### **Article 260. Àmbit i regulació**

Els establiments d'usos o activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones així com en general les activitats que per la seva contaminació, molèstia, perillositat, nocivitat i demés circumstàncies que hi concorren precisin de control de l'administració, queden subjectes al règim establert a la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, el reglament i demés disposicions que la desenvolupin i, a més en cada cas, a la normativa específica de l'activitat i les ordenances o reglaments municipals. Així mateix quan a l'activitat hi concorrin circumstàncies en què la mateixa sigui recreativa, espectacles o establiments públics, li serà d'aplicació la Llei 10/1990 de 15 de juny sobre policia d'espectacles, activitats recreatives i els establiments públics, i el Decret 239/1999 de 31 de juny i demés normativa que la desenvolupi i les ordenances municipals.

### **Article 261. Classes**

1. Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental.
2. Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental i que requereixen d'informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'administració de la Generalitat de Catalunya.
3. Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental.
4. Activitats sotmeses al règim de comunicació.
5. Activitats que només precisen de llicència d'obertura.

Les diferents subclassificacions són les que consten Decret 136/1999 de 18 de maig pel que s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental. Sense perjudici de les que es determinin en els ordenants i ordenances municipals.

### **Article 262. Documentació i procediment**

1. En cada cas es presentarà la documentació fixada per la normativa al tipus d'activitat i que sigui necessària i suficient, sense perjudici d'aquella altra documentació que estableixin les ordenances o reglaments municipals. En tot cas s'haurà d'aportar la documentació i complimentar el que es fixa als articles 35 a 61 d'aquestes normes, quan no sigui contradictòria o inútil, amb l'específica per cada activitat.
2. El procediment serà l'establert a la Llei 3/1998 i el seu ordenant i el fixat per les altres disposicions d'aquesta normativa que li siguin aplicables.

### **Article 263. Protecció contra incendis**

Totes les edificacions i instal·lacions que es construeixin, qualsevol que sigui el seu ús, hauran de complir les disposicions de la norma Bàsica de Protecció contra Incendis i el Decret 64/1995 de 7 de març d'incendis forestals i demés normativa sectorial i ordenances.

### **Article 264. Riscos mecànics**

1. La protecció contra els riscos de la construcció es regirà per les normes específiques de seguretat de les estructures de formigó, estructures d'acer, forjades, prefabricades, trams metàl·lics i sobrecarregats, elevadors, etc., a més de les disposicions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques.
2. Sense perjudici de la competència i responsabilitat de la direcció facultativa, l'Ajuntament podrà comprovar les condicions de solidesa de les construccions i adoptar en el seu cas les mesures necessàries per a la seva efectivitat, sense que impliqui cap obligació ni responsabilitat per a l'administració.

### **Article 265. Situació de determinades activitats**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal determina els usos als que es pot destinar cada sector.
2. A manca de determinació específica es tindran en consideració les següents regles:
  - a) No s'autoritzaran activitats que impliquin riscos per a les persones adossades a les edificacions destinades a habitatges, tals com benzineres, estacions de servei, indústries químiques, magatzems de materials inflamables o contaminants.
  - b) No s'autoritzaran indústries ni activitats en que la seva producció o funcionament impliqui un nivell sonor per sobre de 30 dB(A) a l'interior de les finques pròximes, tant si el nivell sonor prové de l'interior de l'edificació com de l'exterior com a conseqüència d'aquella activitat, llevat de regulació específica per determinats usos, i sense perjudici del que desplegui la ordenança que desenvolupi la Llei de contaminació acústica.
3. L'administració podrà fer les inspeccions periòdiques i aixecar les actes de les mateixes procedint, en cas d'incompliment de la normativa, a les actuacions sancionadores corresponents.
4. A més de les condicions pròpies imposades a les llicències ambientals o d'activitats s'aplicarà el mateix règim de caducitat previst a l'article 181 de la LU .

5. En els canvis de titularitat, ampliació activitat o circumstàncies dels usos, així com en els traspassos de les llicències ambientals, serà preceptiu adequar les instal·lacions tècniques a allò que disposi en cada moment la normativa aplicable i a la corresponent tramitació administrativa.

## **CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DE LES AIGÜES CONTINENTALS I LITORALS**

### **Article 266. Protecció de lleres públiques i abocament d'aigües residuals al clavegueram**

1. En actuacions sobre terrenys adjacents amb els marges de lleres públiques, entenen per tals les rieres de règim discontinu existents en el municipi, i en tant no es realitzin els corresponents partions, es reservarà lliure d'edificació una franja de terreny de 5 metres d'amplada a partir del marge segons es defineix en la vigent Llei d'aigües, o des de la línia de cornisa natural del terreny en els marges escarpats. Aquesta zona tindrà la consideració d'espai lliure d'ús públic.
2. No es podrà expedir cap llicència en terrenys contigus a les lleres sense el corresponent partió o informe per l'Organisme competent.
3. D'altra banda, s'establirà la servitud de pas públic per a aquelles vies que, a través de predis particulars, es considerin necessàries per enllaçar la zona d'ús públic amb carreteres o camins públics propers, essent obligatori que, en el planejament dels sectors situats entre les lleres públiques i les carreteres o camins públics es disposi, com a mínim, una via d'enllaç cada 300 metres.
4. No obstant el que s'ha disposat en els apartats anteriors i el que s'estableix en els articles següents, serà d'aplicació allò que disposa el Decret 328/1988 de 11 d'octubre sobre normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers, en cas de donar-se l'existència d'aquests.
5. Per l'abocament de les aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar si resulta necessari d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram –vectors de contaminació i cabals- que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió. Amb caràcter general, quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram, per tot l'àmbit del municipi s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònom per als quals serà necessària l'autorització de l'ACA quant als seus abocaments a llera pública.

### **Article 267. Terrenys guanyats a les lleres públiques**

Els terrenys guanyats a tot tipus de lleres públiques, tant si provenen de fenòmens naturals com de l'acció antròpica sobre els elements, estaran subjectes a les servituds legals i altres disposicions de la Llei d'aigües.

### **Article 268. Captació d'aigües subterrànies**

Les perforacions per a captació d'aigües subterrànies no podran iniciar-se sense llicència municipal per les obres accessorïes, a més de les corresponents autoritzacions dels Organismes competents. Per a l'ús dels cabals així obtinguts es requerirà, així mateix, la corresponent autorització municipal. Serà d'aplicació el Decret 328/1988 de 11 d'octubre en relació a aqüífers i/o la normativa que la desenvolupi. Serà d'aplicació el que disposa l'article 257 d'aquestes NNUU.

### **Article 269. Abocaments industrials**

1. Les activitats que es pretenguin emplaçar en l'entorn de rieres i abocar en les seves lleres aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi –entre les que figuren les indústries de paper, cel·lulosa, sucreres, pells, coles, potàssiques, tallers de flotació per al benefici i concentració de minerals, fàbriques de gas i productes secundaris de la indústria del coc, de soses, tèxtils i annexes i siguin autoritzades i no siguin contràries al model de territori fixat per aquest POUM- hauran d'estar dotades de dispositius de depuració, mecànics, químics o fisicoquímics, per eliminar de les seves aigües residuals els elements nocius que puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola o forestal.
2. Queda prohibit als establiments industrials que produeixin aigües residuals, capaces –per la seva toxicitat o per la seva composició química i bacteriològica- de contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a facilitar l'absorció de les anomenades aigües pel terreny, així com el seu abocament en les rieres sense prèvia depuració.

### **Article 270. Protecció de les aigües del litoral en relació amb els abocaments**

1. Es prohibeix l'abocament de qualsevol classe de residus sòlids i enderrocals al mar i la seva ribera, incloent en aquesta prohibició la zona de servitud de protecció. Tampoc no podran abocar-se substàncies contaminants ni introduir formes d'energia que puguin comportar un risc per a la salut pública i el medi natural.
2. No es permetrà cap abocament al mar o la seva ribera i zona de servitud de protecció d'aigües residuals sense prèvia depuració. Les estacions depuradores hauran d'instal·lar-se fora de la zona de servitud de protecció, on tampoc no s'admetrà la disposició de col·lectors paral·lels a la costa.
3. Aquesta prohibició es fa extensa a l'abocament de qualsevol residu al terme municipal de Cambrils, segons el que determina la Llei 6/1993 de 15 de juliol regulador dels residus i la normativa que la desenvolupi.

## **CAPÍTOL V. PROTECCIÓ DELS ECOSISTEMES I EL PAISATGE**

---

### **Article 271. Disposicions generals**

1. L'administració municipal i Organismes competents denegaran la llicència o aprovació, en el seu cas, a tot pla, projecte o acte que pugui contribuir a la destrucció, deteriorament o desfiguració del paisatge o la seva contaminació
2. Tota actuació que es prevegi que pugui alterar l'equilibri ecològic, el paisatge natural o introdueixi canvis importants en la geomorfologia, tals com el traçat d'infraestructures territorials, explotacions mineres, grans indústries, etc., necessitarà presentar un estudi d'impacte ambiental com a requisit previ a la concessió de llicència.
3. S'acomplirà la Directiva 92/43 CEE sobre protecció de la Flora i Fauna autòctona. Pel que fa a residus agraris i ramaders s'aplicarà el Decret 220/01 d'1 d'agost, la Directiva 91/676/CEE de 12 de desembre, el RD 261/1996 de 12 de febrer i el Decret 148/2001 de 29 de maig d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil, així com la legislació estatal que en el seu cas fos d'aplicació en aquesta matèria, altra normativa sectorial aplicable i ordenances municipals.

### **Article 272. Abocadors**

Es localitzaran en llocs que no afectin al paisatge ni alterin l'equilibri natural, evitant-se el seu despreniment per vessant. En tot cas, es faran estudis que demostrin la no alteració de les escorrenties naturals dels terrenys, de la geomorfologia de la zona i del microclima. Qualsevol indret on es prevegi dur a terme una disposició de residus sobre el sòl haurà de complir les determinacions del Decret 1/1997 de 7 de gener sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats. Això no obstant, sempre que es tracti de terres netes, no contaminades per runes o altres fraccions de residus, no resulta necessari gestionar aquests materials mitjançant un gestor autoritzat de residus.

### **Article 273. Estesa de línies elèctriques, telefòniques i altres**

Es realitzaran estudis previs de la seva ubicació a fi de no alterar el caràcter del paisatge. En tot cas es complirà la llei sectorial corresponent i, a la vegada, per qüestions paisatgístiques, de seguretat, de protecció a la salut, i al medi ambient, l'Ajuntament podrà denegar l'estesa atès que inicialment el Pla determina que totes aquestes línies han de ser soterrades.

## TÍTOL VUITÈ. ALTRES DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

---

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES AUTOMÒBILS, MOTOCICLETES I BICICLETES

---

#### Article 274. Definicions

1. S'entén per "aparcament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles i també aquells espais reservats a les edificacions destinades a garatge.
2. Es designen amb el nom de "garatge" aquells espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.
3. Els espais per a l'aparcament de motocicletes i bicicletes hauran de ser accessibles individualment a cada plaça, pel que fa a les reserves d'aparcament de bicicletes i motocicletes en garatges o locals similars, els espais adreçats a aquest efecte hauran de ser fàcilment accessibles des del carrer, coberts i tancats.

#### Article 275. Reserva i condicions d'espais per aparcaments de vehicles automòbils, motocicletes i bicicletes

1. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure reserva de sòl i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, per a l'aparcament de vehicles que no serà inferior, en cap cas, a una plaça per habitatge en àrees residencials o per cada cent metres quadrats construïts en zones destinades pel planejament a qualsevol altre ús. Tanmateix, els plans hauran de preveure, addicionalment, l'espai públic per a l'aparcament de motocicletes (2,5 m<sup>2</sup>/ plaça), a raó d'una plaça per habitatge o per cada 100 m<sup>2</sup> construïts en zones destinades pel planejament a qualsevol altre ús. Els plans reservaran també l'espai públic per a l'aparcament de bicicletes (1,5 m<sup>2</sup>/ plaça), a raó d'una plaça per habitatge o per cada cent metres quadrats construïts en zones destinades pel planejament a qualsevol altre ús.
2. Els Plans parcials en sòl urbanitzable, els Plans de millora urbana i els Plans especials, hauran de preveure, addicionalment al que prescriu el punt anterior, la corresponent dotació per a l'aparcament de les edificacions, situada en els propis edificis, preferentment en la planta soterrani. Aquestes reserves d'aparcaments no seran inferiors, en cap cas, a:

2.1. Dues places d'aparcament per automòbils, dues per a l'aparcament de bicicletes i una per a l'aparcament de motocicletes, per cada habitatge de més de cent deu metres quadrats construïts sobre rasant.

2.2. Una plaça i mitja d'aparcament per automòbils, una plaça i mitja per a l'aparcament de bicicletes i mitja plaça per a l'aparcament de motocicletes, per cada habitatge d'entre vuitanta i cent deu metres quadrats construïts sobre rasant.

2.3. Una plaça d'aparcament per automòbils, una plaça per a l'aparcament de bicicletes i mitja plaça per a l'aparcament de motocicletes, per cada habitatge de menys de vuitanta metres quadrats construïts sobre rasant.

2.4. Tres places d'aparcament per automòbils, dues places per a l'aparcament de bicicletes i dues places per a l'aparcament de motocicletes, per cada cent metres quadrats construïts sobre rasant, adreçats a activitats comercials, terciàries o d'oficina.

2.5. Una plaça d'aparcament per automòbils, dues places per a l'aparcament de bicicletes i dues places per a l'aparcament de motocicletes, per cada cent metres quadrats construïts sobre rasant, adreçats a activitats industrials i magatzem.

3. La reserva d'espai públic per aparcaments s'entén compresa dins el sistema de comunicacions. Això no obstant, les reserves d'aparcament públic a que es refereix el punt 1 d'aquest article podran localitzar-se en sòls per equipaments al destí d'aparcaments públics -d'automòbils, motocicletes i bicicletes- en superfície o en subsòl, o fins i tot en edificis, i sense perjudici del règim d'explotació concessional.
4. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcaments respectaran les següents regles:
  - 4.1. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per aparcament.
  - 4.2. Els espais d'aparcament exigits en aquestes Normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

- 4.3. La superfície mínima per plaça d'aparcament, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m<sup>2</sup>. En tot cas, la superfície estricta d'aparcament serà, com a mínim, de 2,50 metres d'amplada per 5,00 metres de llargada.
- 4.4. Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.
- 4.5. Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.
- 4.6. A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.
- 4.7. Del total de places d'aparcaments previstes al Pla parcial, se'n reservarà un 2% com a mínim per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 per 5,00 metres.

#### **Article 276. Previsió de garatge als edificis**

1. Els habitatges de nova planta, llevat de les excepcions i prescripcions més estrictes que constin en aquestes Normes, s'hauran de projectar per tal que comptin amb una plaça de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 25 m<sup>2</sup> per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis. Tanmateix, cada habitatge haurà de comptar, com a mínim, amb una plaça d'aparcament per a bicicletes.

Les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva de la revisió i adaptació del Pla general no entraran al càmput de la previsió de places de l'edifici, i només hauran de justificar l'aparcament de l'edificació addicionada.

El que disposen aquestes Normes sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable als edificis de nova planta, als edificis objecte de remodelació integral i als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. En aquest darrer cas, la previsió serà la corresponent a l'ampliació. En els casos en que no existeixi físicament la planta soterrani de l'edificació o la possibilitat material d'executar en el solar les reserves d'aparcaments, la dita reserva es podrà fer efectiva en aparcaments públics de nova construcció a portar o gestionar pel propi Ajuntament tal com s'estableixi per una futura ordenança complementària, o bé es podran fer efectives en edificis de l'entorn en una distància màxima de 300 metres, sempre i quan aquestes

places siguin d'escreix a les places necessàries que requereixi el propi edifici en aplicació de la normativa del POUM i, en aquest últim cas, es vinculin com annex inseparable a una entitat concreta de l'edifici, fent constar tal condició al Registre de la propietat.

2. El nombre mínim de places de garatge per a l'aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes que s'hauran de preveure són les següents:

##### 2.1. Edificis d'habitatges:

- 2.1.1. En sòl urbà, una plaça i mitja d'aparcament per automòbils, mitja plaça per a l'aparcament de motocicletes i una plaça i mitja d'aparcament per a bicicletes, per cada cent metres quadrats construïts d'habitatge, sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.

Els habitatges de menys de noranta metres quadrats disposaran, almenys, d'una plaça d'aparcament per automòbils i d'una plaça d'aparcament per a bicicletes per a cada habitatge.

- 2.1.2. En sòl urbanitzable objecte d'un Pla parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla de millora urbana, les reserves per aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes, seran les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb els límits mínims que estableix l'article 275.2 d'aquestes Normes urbanístiques.

- 2.2. En edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs o similars es reservaran dues places d'aparcament per automòbils, dues places d'aparcament per a motocicletes i dues places d'aparcament per a bicicletes, per cada cent metres quadrats de superfície construïda sobre rasant, dedicada a oficines, despatxos i activitats terciàries.

- 2.3. En edificis amb locals comercials i grans magatzems: Quan la superfície amb destí comercial excedeixi de quatre-cents metres quadrats –en un únic local o en un conjunt de locals comercials agrupats segons queden definits a l'article 200– l'edifici haurà de comptar amb quatre places d'aparcament d'automòbils, dues places per a l'aparcament de motocicletes i dues per a l'aparcament de bicicletes, per cada cent metres quadrats de local, sempre referits a la superfície construïda del mateix.

Aquestes places romandran obertes obligatòriament al públic amb l'horari comercial establert. La condició anterior s'entén com obligatòria, independentment de les divisions, agrupacions o segregacions que es puguin plantejar en el disseny del local comercial a obrir. En tot cas, seran d'aplicació els mínims establerts a les lleis sectorials, si són superiors als establerts en aquesta regulació.

- 2.4. En indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial: una plaça de garatge per automòbils, dues per bicicletes i dues per motocicletes, per cada local de superfície superior a cent metres quadrats, amb el mínim d'una plaça per automòbils, dues per bicicletes i dues per motocicletes, per cada cent metres quadrats de superfície construïda.
- 2.5. En hotels, residències i similars: dues places d'aparcament d'automòbils, dues d'aparcament de motocicletes i quatre per a l'aparcament de bicicletes, per cada cinc habitacions dobles i l'equivalent en senzilles. Els establiments hotelers i similars de més de setanta-cinc habitacions hauran de disposar de dues places d'aparcament per automòbils, dues places per a motocicletes i dues places per a bicicletes, per cada tres cambres d'hotel dobles i l'equivalent en senzilles.
- 2.6. En clíniques, sanatoris i hospitals: dues places de garatge per automòbils, dues places per a motocicletes i dues places per a bicicletes per cada cinc llits.
3. El que disposen els apartats anteriors sobre previsions mínimes de places de garatge per a l'aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del seu volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
4. Concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici
- a) Regles generals aplicables a totes les zones:
- No serà obligatòria l'exigència d'aparcaments en els següents casos:
  - Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
  - Solars amb façana inferior a 10 metres.
- b) Dificultats capa freàtica: Quan per dificultats tècniques derivades de la capa freàtica no es pugui aprofundir més, la cara inferior del forjat de planta baixa podrà situar-se fins un metre d'altura respecte de l'origen de l'alçada reguladora, com a màxim, quedant incrementada aquesta en un metre. El volum del soterrani situat per damunt de la rasant no computarà a efectes de volum en aquest cas.
- Aquesta excepció només serà d'aplicació als edificis aïllats.

Zonificació:

- c) Les regles generals fins ara esmentades en els apartats anteriors s'aplicaran respecte a les zones i tipus d'edificació que s'indiquen, amb les següents característiques peculiars:

#### Casc antic

No serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en els següents casos:

- Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
- Edificis ja construïts, en solars de menys de 400 m<sup>2</sup>.
- Les places d'aparcament es podran situar en planta baixa sent obligatori la inscripció registral d'aquest ús.
- Solars amb façana inferior a 10 metres.

#### Zona eixample i edificacions entre mitgeres

No serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en els següents casos:

- Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
- Edificis ja construïts, en solars de menys de 300 m<sup>2</sup>.
- Les places d'aparcaments es podran situar en planta baixa, sent obligatori la inscripció registral d'aquest ús.
- Solars amb façana inferior a 10 metres.

#### Zona eixample blocs aïllats (zona volumetria específica i zona plurifamiliar aïllada)

Els soterranis destinats exclusivament a aparcament de vehicles podran envair les franges de separació a veïns, que són inedificables en superfície, sempre que s'hagi construït o projectat com aparcament en soterrani, la totalitat de l'àrea que comprèn l'edifici, entesa com a planta d'edificació aïllada exclusivament.

La regla anterior en cap cas serà aplicable a les franges de separació a carrers, que seran inedificables en projecció de sòl i subsòl. La cara superior del sostre d'aparcament haurà d'anar situada, com a mínim, deu centímetres per sota de la rasant del terreny, per garantir la continuïtat dels elements propis de la jardineria.

#### Edificis unifamiliars aïllats i unifamiliars entre mitgeres

No és d'aplicació la causa d'excepció de 400 m<sup>2</sup> de superfície de parcel·la.

Hauran d'assegurar l'aparcament de totes les places exigides dins de la parcel·la, bé superficial o bé en soterrani.

#### **Article 277. Condicions de les places de garatge, construcció i altres**

A la disposició addicional setena s'estableixen la resta de condicions dels aparcaments.

### Article 278. Classificació i situació relativa

Als efectes de la regulació de les activitats i l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb altres usos, les activitats en general, indústries, tallers i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir al medi ambient. En cas que fos necessari una interpretació per contradicció amb la norma sectorial, prevaldrà la norma específica si és d'obligat compliment, sobre el que determina aquest POUM. Així mateix serà d'aplicació la Llei 3/1998 i el seu ordenant.

1. En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories o situacions:
  - 1a Categoria - Activitat admesa en proximitat amb l'habitatge.
  - 2a Categoria - Activitat compatible amb l'habitatge.
  - 3a Categoria - Activitat no admesa contigua a l'habitatge, excepció feta en sectors especialment reglamentats.
  - 4a Categoria - Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí en zones industrials.
2. La determinació de categories i situacions s'estableix d'acord amb els criteris següents, en concordança amb els graus de molèstia.
  - 2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o amb motors de potència inferior a 1 kW cadascun.
  - 2.2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge, i comprenen els tallers o petites indústries que, per les seves característiques, no causin molèsties per despreniment de gasos, pols, olors, o que no donin lloc a sorolls o vibracions que puguin ser causa de molèsties al veïnat.
  - 2.3. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, tot i amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, motiu pel qual, en general, no s'admetran contigües a habitatges, excepció feta de sectors especialment reglamentats.
  - 2.4. Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses contigües a altres usos que no siguin industrials. Compreren la petita i mitjana indústria en general, excloses aquelles, la insalubritat de les quals no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

### Article 279. Activitats reglamentades

Pel que fa a la qualificació de les activitats i la seva regulació específica serà d'aplicació la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració mediambiental, el seu ordenant i annexes, així com les disposicions modificatives i de desenvolupament que es vagin produint per a la necessària adaptació de noves legislacions sobre la matèria.

### Article 280. Regulació

1. L'adaptació de les situacions i/o categories d'activitats i usos industrials anteriors als teixits urbans actuals definits de nou pel POUM es regularà a la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació de sòl urbà. Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa.
2. Situació de les activitats i dels locals industrials segons la seva ubicació:
  - 2.1. Situació 1a: en planta pis d'edifici d'habitatges i en plantes interiors d'aquests, amb accés mitjançant els espais comuns.
  - 2.2. Situació 2a: en plantes baixes o inferiors d'edificis d'habitatges, amb accés exclusiu independent.
  - 2.3. Situació 3a: en edificis industrials contigus a edificis no industrials.
  - 2.4. Situació 4a: en edificis situats en zones industrials.
3. Límits màxims de cada categoria:

Els límits màxims de cada categoria, i per cadascuna de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

  - Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
  - Potència mecànica.
  - Grau de possible contaminació, vibracions, o en definitiva de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.
4. La determinació de categories i el grau d'incidència de l'activitat sobre l'entorn s'establirà en base als vectors ambientals de seguretat pròpia i que poden incidir en l'entorn. Se'n consideren els següents efectes:
  - Emissions a l'atmosfera
  - Nivell de pressió sonora en origen
  - Càrrega de foc
  - Residus sòlids
  - Aigües residuals
  - Olors

- Superfícies dels locals
  - Radiacions electromagnètiques
  - Aparcaments i zones de càrrega i descàrrega
  - Situació de les vies de comunicació de l'entorn i aptitud dels accessos
  - Vibracions
  - Utilització de materials químics, inflamables, i altres
  - Aglomeració de persones
  - Els altres factors d'avaluació que es defineixin en les ordenances municipals
5. Definició de potència: Als efectes de les limitacions, s'entén per potència instal·lada en una activitat la suma de CV de totes les seves màquines fixes que tenen elements mecànics mòbils. S'exclou d'aquest còmput la potència d'instal·lacions mecàniques, com ara extractors o condicionadors d'aire, la funció dels quals és aliena a la finalitat pròpia de l'activitat i dirigida al millor condicionament humà del personal propi o del públic. Sens perjudici d'això, aquestes instal·lacions podran ser sotmeses a les mesures correctores exigibles al conjunt de la instal·lació total.
6. Definició de superfícies: Als efectes de les limitacions, s'entén per superfície la que correspon en forma directa a l'activitat principal, amb exclusió de la corresponent a locals de servei per al personal propi, els seus serveis higiènics i, fins i tot, la zona de magatzem o d'oficines auxiliars sempre que aquesta es trobi separada i independent de forma absoluta i permanent i no sigui l'emmagatzematge la finalitat principal de l'activitat. Això no exclou el sotmetiment d'aquests magatzems a les mesures correctores i limitacions que siguin procedents com a part integrant de l'activitat local.

#### **Article 281. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores**

Quan, mitjançant els procediments tècnics correctors utilitzats i la reconeguda eficàcia, s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada l'administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior, excepció feta de la categoria primera.

#### **Article 282. Modificació de categoria**

Per tal que una activitat o indústria de 4a categoria pugui ser considerada de 3a caldrà que es donin, com a mínim, les següents condicions indispensables:

1. Que no s'utilitzin operacions o procediments en que calguin la fusió de motlles, o processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.

2. Que tampoc no s'utilitzin dissolvents inflamables per a la neteja de les màquines o per a qualsevol altra operació.
3. Que les matèries primeres no continguin materials volàtils inflamables i/o tòxics o molestos, i que els vapors que es puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
4. Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni als locals inferiors ni a cap altre no s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
5. Que quan la superfície industrial sigui superior a 200 m<sup>2</sup>, disposi d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió si la superfície industrial és menor de 500 m<sup>2</sup> i de dos camions per a superfícies més grans.
6. Que des de les 21 h fins a les 8 h només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes, amb càrrega màxima inferior als 3.500 kg i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

#### **Article 283. Condicions de funcionament**

1. Malgrat el que disposen les presents Normes sobre activitats i usos industrials, no es podrà utilitzar o ocupar cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat, en un grau tal que afecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. En tot cas per la instal·lació de noves activitats serà necessari el certificat de compatibilitat urbanística establert a la legislació sectorial.
2. Amb aquesta finalitat, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte que disposen aquestes Normes o les ordenances i normativa sectorial i que, per les causes exposades, puguin estar presents als llocs d'observació o determinació de la seva existència tal i com fixen aquestes Normes.
3. Mentre no s'aprovi –o en cas de no existir– ordenança reguladora d'usos i activitats on aquests es classifiquin i categoritzin en funció de vectors ambientals de seguretat o en adaptació a les disposicions sectorials, en la disposició addicional vuitena es fixa, la regulació, limitacions, i altres aspectes del funcionament de les activitats.



## DISPOSICIONS ADDICIONALS

---

### **Disposició Addicional Primera**

Com a resum dels canvis operats sobre sectors de l'antic planejament es procedeix a introduir en aquesta disposició un resum, per facilitar els canvis operats en relació al Pla general de 1993.

*Sòls urbans consolidats,  
classificats segons el PGOU de 1993 com a sectors urbanitzables*

- Antic Sector 7. L'Ardiaca
- Antic Sector 9. Vall d'Aran
- Antic Pla parcial 6. L'Albereda
- Antic Sector 1. Les Quetgles
- Antic Pla parcial 10. Molí de les Tres Eres
- Antic Sector 12. Molí de la Torre II
- Antic Pla parcial 3. Molí de la Torre
- Antic Pla parcial 5. El Cavet
- Antic Pla parcial 7. Els Esquirols
- Antic Pla parcial 2
- Antic Sector 17. Quatre Camins
- Antic Sector 15. Els Ametllers
- Antic Sector 22A. Mas Clariana
- Antic Pla parcial 9. Ampliació Els Tallats
- Antic Pla parcial 11. Mas Olivé

*Sòls urbans consolidats,  
classificats segons el PGOU de 1993 com a Unitats d'actuació*

- Antiga UA-1. Horta de Santa Maria Sud
- Antiga UA-2. Horta de Santa Maria Centre
- Antiga UA-3. Horta de Santa Maria Nord
- Antiga UA-4. Bassa del Molí
- Antiga UA-5. Barranc del Regueral
- Antiga UA-7. Ermita Mas d'en Bosch
- Antiga UA-8. Cooperativa Agrícola I

*Sòls urbans no consolidats: Plans de Millora Urbana*

- PMU-1. L'Alforja
- PMU-2. Riera de Riudecanyes
- PMU-3. Càmping Joan
- PMU-4. Càmping La Llosa

*Sòls urbans no consolidats: Polígons d'actuació*

- PA-1. El Pòsit
- PA-2. Club de Tennis Vilafortuny
- PA-3. Carrer d'Amberes
- PA-3.1. La Bòbila
- PA-4. Carrer de París
- PA-5. Carrer de Bilbao
- PA-6. El Pinaret
- PA-7. Urcavisa
- PA-9. Cooperativa Agrícola
- PA-10. Belianes Est
- PA-11. Mas Clariana
- PA-12. Carrer dels Geranis

*Sòls urbanitzables delimitats*

- Sector 1. Les Comes
- Sector 2. La Cava
- Sector 3-2. L'Hort del Cuchillo
- Sector 4. Els Antígons
- Sector 5. Belianes Sud
- Sector 6. Belianes Nord
- Sector 7. L'Ardiaca Nord
- Sector 11. La Font Coberta
- Sector 12. Camí del Corralet Sud
- Sector 16. El Mas Mateu
- Sector 18. El Mas d'en Buil
- Sector 19. Camí del Corralet Nord
- Sector 20. Riera de Riudoms
- Sector 24. Vilagrassa
- Sector 26. El Cavet

*Sòls urbanitzables no delimitats*

SUND-A

- Antic Sector 13
- Antic Sector 14
- Antic Sector 21

#### SUND-B

- Antic Sector 22B
- Antic Sector 23

#### SUND-B

- Antic Sector 24

*Sòls no urbanitzables,  
classificats segons el PGOU de 1993 com a sectors urbanitzables*

- Antic Sector 27
- Antic Sector 29
- Antic Pla parcial 4

#### Qualificació del sòl no urbanitzable

- Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (SNU-IA)
- Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola (NU-IAC3)
- Sòl no urbanitzable d'interès natural (SNU-IN)
- Reserves en sòl no urbanitzable (SNU-R) a desenvolupar mitjançant PEU, o projecte en SNU.

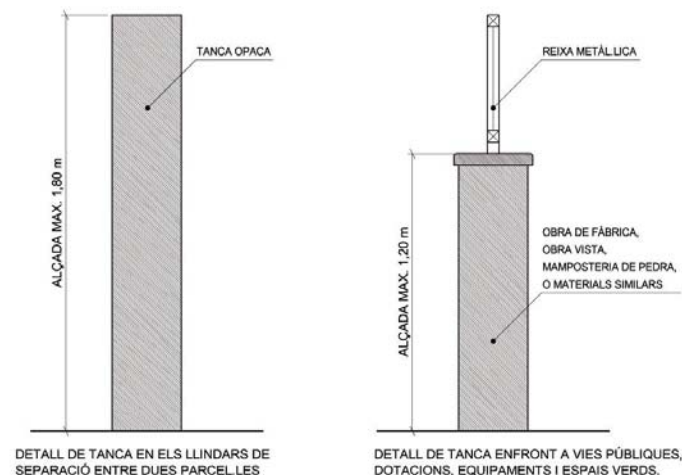
#### Disposició Addicional Segona

En relació a la regulació de tanques continguda a l'article 113 d'aquestes NNUU, i el que regula l'article 238 prelevant aquest últim article sobre aquesta disposició, en cas de contradicció en la seva interpretació, s'estableix la següent ordenació:

1. 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.
2. 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'1,80 m, mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt de llinar.
3. L'alçada màxima de les tanques front a vials públics, dotacions, equipaments i espais verds vindrà definida de la següent manera:
3. 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 façana.

5. 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.



#### Disposició Addicional Tercera

Respecte al que s'estableix a l'article 44.8 d'aquesta normativa –en el que no sigui d'obligat compliment per la normativa d'aquest POUM, les ordenances municipals i la normativa sectorial- correspon a l'Ajuntament fomentar les mesures previstes, tal com ja ha fet amb l'acord de data 1 de gener de 2003, en establir dins de l'Impost de Construccions i Obres una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost a favor de les construccions, instal·lacions u obres, no contemplades per l'ordenança solar, que incorporin sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar per l'autoconsum.

Per tant l'Ajuntament de Cambrils, en el marc de la legislació d'hisendes locals, i la legislació aplicable, així com en les seves ordenances fiscals i/o pressupostos podrà preveure mesures pel foment, aplicant tipus impositius reduïts -dins dels permisos legalment- sobre els impostos o taxes que gravin les llicències d'obres, amb mesures com deduir de la base imposable les unitats dels elements o instal·lacions que s'adoptin en aplicació d'aquelles mesures. Tot i això les mesures previstes a l'apartat 6 i als apartats c) i j) de l'article 44 (la de l'apartat j, no precisa d'ajudes de foment) són d'obligat compliment des de la vigència d'aquest POUM, independentment que s'hagin adoptat ajudes fiscals o no.

#### **Disposició Addicional Quarta**

Tal com es preveu a l'article 137 d'aquestes NNUU s'estableix una normativa per determinades vies, mentre no hi hagi modificació del seu règim, categoria o tipus o l'Ajuntament modifiqui dins les seves competències, una altra regulació, i sense perjudici del compliment del que disposa l'article 253 referent a la xarxa viària rural, que prevaldrà sobre aquesta disposició:

1. Normativa d'aplicació a l'actual A-7, mentre tingui la condició de tal i no estigui construïda totalment la variant:

1.1. Girs a esquerra. Queden suspesos tots els girs a l'esquerra en la A-7 (tram especificat en l'apartat anterior), havent-se de projectar enllaços en el seu lloc, i reservar-se el terreny per la seva futura ubicació.

Així mateix, i d'acord amb la Llei de carreteres, el finançament d'aquests enllaços anirà a càrrec dels beneficiats, és a dir, repartir mitjançant cànon (contribucions especials) imposades en desenvolupament dels Plans parcials, o especials que es vegin afavorits.

Els altres accessos existents només tindran entrada i sortida amb la Carretera Nacional en el mateix sentit de la circulació.

1.2. Accessos. D'acord amb la legislació de carreteres, queden suspesos els accessos a la A-7, havent-se de realitzar calçades de servei en la mateixa.

1.3. Calçada de servei. A partir de l'aresta exterior.

1.3.1. Condicions geomètriques de les esmentades calçades:

S'haurà de preveure a continuació del voral.

Separador: 2 metres.

Calçada lateral: tindrà un ample mínim de 6 m.

Vorerer: tindran un ample mínim de 3 m i arbrat cada 6 m.

1.3.2. Normes de les esmentades calçades:

Instal·lacions: En el separador es preveurà la recollida i conducció d'aigües superficials, tant de la calçada lateral, com de la carretera per mitjà d'imbornals.

S'estudiarà el sistema de bàculs necessaris, havent d'il·luminar sobretot els accessos d'entrada i sortida.

Accessos: Aquestes calçades tindran accessos restringits.

Ferm: Serà el tipus E-1 (B-III).

Sentit circulació: Serà el mateix que l'adjacent amb la carretera, per evitar possibles enlluernaments.

Rasant: Serà la mateixa que la de la carretera.

Les calçades laterals, enllaços i accessos s'entén que ho són al servei del sector i dels titulars que dels sòls als que donen accés, sense perjudici de benefici indirecte de tercers, i per tant serà a càrrec d'aquells propietaris els costos de la seva implantació i construcció.

1.4. Respecte a l'edificació

La línia límit de l'edificació serà de 25 m a partir de l'aresta exterior de la calçada actual, sempre posterior a la zona de servitud que és de 8 m a partir de l'aresta exterior de l'explanació o la definida en plànols pel nucli urbà, llevat que les disposicions vigents en cada moment, en fixin altres de majors.

Aquesta distància serà respectada tant del tronc de la carretera com en els ramals dels enllaços projectats.

En sòl urbà. La zona compresa entre la línia d'edificació definida als plànols i la carretera està qualificada com a vial.

Les edificacions compreses en aquesta zona seran classificades fora d'ordenació quedant en el règim previst a l'article 102 de la LU.

Davant la sol·licitud de l'interessat de qualsevol tipus de llicència s'imposarà l'obligació de cessió a favor de l'Ajuntament d'aquesta zona, així com l'execució del corresponent tram de calçada lateral segons condicions especificades anteriorment

En sòl urbanitzable. En cas d'afectar a sòl urbanitzable, les calçades laterals són sistemes a desenvolupar. Respecte les edificacions compreses en aquella zona, seran declarades fora d'ordenació i es preveurà la seva demolició en el desenvolupament del sector o polígon d'actuació.

En sòl no urbanitzable. Serà d'aplicació el que s'especifica en l'apartat 3.4 general.

Aquestes prohibicions hauran de quedar recollides en normes i grafiades als plànols de planejament derivat i projectes.

#### 1.5. Respecte a autoritzacions

Serà aplicable en tota la A-7, l'autorització de la Demarcació de Carreteras del Estado a Catalunya, tan pel que fa en les zones de domini públic, afeccions, línies d'edificació, tan el sòl urbà com en sòl urbanitzable i no urbanitzable, essent d'aplicació la legislació estatal sobre carreteres aplicable cada moment.

#### 1.6. Respecte de la publicitat

Queda prohibit tot tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera

#### 1.7. Respecte a les zones industrials colindants amb la carretera

Queda prohibida l'emissió de fums en aquestes zones així com els abocaments residuals.

#### 1.8. Respecte a les actuacions en zones afectades per les servituds de l'Autopista AUMAR

1. En totes les actuacions s'hauran de respectar les diferents línies de domini, servitud, edificació i afecció, marcades per la vigent Llei de carreteres estatal, tan en relació als accessos, i fins a la fi de la concessió, com al tronc principal.

2. No s'efectuarà - llevat de necessitat i autorització- cap vial que discorri paral·lel a la traça de l'autopista i que suposi una continuïtat al llarg d'aquesta, a efectes d'evitar la inducció d'un trànsit que pugui donar lloc a accidents per enlluernaments, formació de pols o fums, irrupció en l'autopista, etc. Això mateix és aplicable a la millora o pavimentació dels camins existents.

3. Es tindran en compte quants serveis disposi l'autopista en aquesta zona i no s'afectarà cap d'ells. En cas de necessitar executar qualsevol tipus d'obra que els afecti, aquests es reposaran en les mateixes condicions existents.

La tanca no es tocarà sota cap concepte. En cas que, per accident, s'afectés es reposarà en el menor termini de temps possible.

Es tindrà especial cura en les obres a realitzar en les proximitats de les obres de fàbrica. Es respectaran els nivells, llits i seccions existents. Així mateix es tindrà cura dels recs existents.

4. No es modificarà el drenatge superficial ni profund de la zona.

5. No es permetrà cap tipus d'enllumenat que pugui afectar als usuaris de l'autopista.

6. No es permetrà la instal·lació d'indústries que, a causa del desenvolupament de la seva activitat, produeixin sorolls, fums o olors que afectin als usuaris de l'autopista.

7. En tots els vials recaients cap a l'autopista, es disposarà de pantalles o bardes antienlluernants i antisorolls, responsabilitzant al sol·licitant del seu manteniment.

8. Es disposaran les mesures necessàries per la correcta defensa de les piles de l'estructura sota l'autopista existent en la zona.

9. Durant l'execució de qualsevol treball en la zona es disposarà de les mesures correctores que assegurin l'absència de pols que pugui afectar als usuaris de l'autopista.

No obstant, les prescripcions contingudes a la normativa d'aquest POUM, i la legislació aplicable, prevaldran sobre la interpretació d'aquesta disposició.

### **Disposició Addicional Cinquena**

D'acord amb el que s'estableix a l'article 138 d'aquesta normativa, en els següents apartats s'inclou la regulació de la publicitat, si bé en sòl no urbanitzable, prevaldrà el contingut del article 239 de la normativa sobre aquesta disposició:

#### 1. Definició

A efectes d'aquesta normativa s'entén com a publicitat a la via pública la disposició de rètols, cartells, cartelleres, pasquins, inscripcions, lletres soltes, dibuixos, banderes, banderoles, plaques i símbols, amb caràcter permanent o temporal, que siguin perceptibles des dels espais de domini públic municipal i tinguin per objecte la difusió entre el públic de qualsevol tipus d'informació o difusió del coneixement de l'existència d'activitats o de productes i serveis que s'ofereixen al consum.

A efectes tributaris, la publicitat regulada en aquesta normativa s'ajustarà a allò que es disposi a les ordenances fiscals corresponents. Pel que fa a les superfícies de la publicitat feta en lletres soltes o símbols, s'entendrà la corresponent a la de les lletres més l'espai entre elles.

## 2. Disposicions generals

- a) S'autoritzarà fer publicitat de la pròpia activitat en façanes i edificis i espais lliures privats amb les condicions i limitacions que s'estableixi en aquest capítol.
- La publicitat comercial es limitarà a ser informativa de l'activitat o titularitat d'un establiment i no s'admetrà publicitat de marques ni productes, ni que sigui combinada amb aquella.
  - Només s'admetrà la col·locació d'una instal·lació d'aquest tipus per cada local.
- b) A les tanques d'obres, i mentre durin aquestes, s'acceptarà tota classe de publicitat, tant vilatana com forana, sempre que no superi en alçada la línia de tanca.
- c) Només s'admetrà la col·locació d'una instal·lació de rètol per local, a excepció dels locals que tinguin façana a més d'un carrer o més d'una porta d'entrada.
- d) Les superfícies publicitàries regulades a la present normativa s'entenen referides a cada façana independent, no podent-se agrupar en una sola les superfícies corresponents a diferents façanes.
- e) En cap cas les instal·lacions de rètols podran ser amb llums parpellejants o intermitents i, en tot cas, s'acomplirà la normativa sobre prevenció de contaminació lumínica.

## 3. Limitacions d'ordre general

3.1. No s'autoritzaran aquelles activitats publicitàries que pel seu objectiu, forma o contingut siguin contràries a les lleis.

3.2. No s'autoritzarà:

- a) La col·locació o instal·lació de qualsevol suport publicitari que, per la seva forma, color, disseny o inscripcions, pugui ser confós amb els senyals reglamentaris de trànsit, impedeixi la visibilitat o produeixi enlluernament als conductors de vehicles i als vianants o en els llocs on pugui perjudicar o comprometre el trànsit rodat o la seguretat dels vianants.
- b) En les zones de servitud i afectació de carreteres conforme a la legislació de carreteres aplicable en cada cas.
- c) Cap tipus de pintades, pictogrames o cartells en la via pública, tant si es fan sobre els seus elements estructurals –calçada, voreres, vorada- com sobre el seu equipament –en arbres o qualsevol altre element vegetal, fanals, pilars, mobiliari urbà-

La instal·lació de banderoles sobre fanals estarà subjecte en cada cas a l'autorització de l'Ajuntament, que limitarà i autoritzarà els emplaçaments.

- d) Els elements i instal·lacions publicitàries constituïdes per materials combustibles a menys de 30 m de zones forestals o d'abundant vegetació.
  - e) Damunt o des dels edificis qualificats com a Monument històric-artístic o els inclosos en el Catàleg en la categoria d'individualment catalogats la col·locació d'elements publicitaris estarà sotmesa a l'aprovació d'un projecte global d'instal·lacions publicitàries per a tot l'edifici, que haurà d'estar informat preceptivament pels òrgans municipals i les institucions competents.
  - f) Sobre o des dels temples, cementiris, estàtues, monuments, fonts, dotacions o serveis públics, llevat de les que amb caràcter restringit s'autoritzi, s'aplicaran els mateixos criteris de l'apartat anterior.
  - g) En aquells emplaçaments que, des d'espais públics, puguin impedir o dificultar la contemplació dels edificis, elements o conjunts esmentats en els apartats a), c) i e) d'aquest número, de les finques enjardinades i de perspectives urbanes o paisatgístiques de caràcter monumental, típic o tradicional.
  - h) En els llocs que limiten directament les llums o les vistes dels ocupants d'algun immoble i disminueixen o perjudiquen els nivells d'habitabilitat.
  - i) Les que impedeixin o dificultin l'accessibilitat a l'interior dels edificis, i disminueixin els nivells d'habitabilitat o siguin contràries a les normes de supressió de barreres arquitectòniques.
  - j) No es permetrà l'emplaçament d'elements publicitaris en el vèrtex dels angles que formin els plans d'una façana, ni a 40 cm d'ells.
  - k) No s'autoritzarà a les parets mitgeres al descobert ni a les tanques de tancament de solars.
- 3.3. Es prohibeix:
- a) La instal·lació de rètols tipus bandera o banderoles col·locades sobre les baranes, balcons o altres elements sortints.
  - b) Les banderoles podran estar col·locades sobre la façana, al nivell de la planta baixa, a una alçada superior a 3 m i inferior a 5 m. La seva superfície màxima serà 0,50 m<sup>2</sup> i el seu sortint en qualsevol cas serà inferior en 25 cm a l'ample de la voravia, amb un màxim de 0,70 cm a partir de la línia de façana.

- 3.4. No s'admet cap tipus de publicitat comercial fora del sòl urbà, excepte la d'institucions i entitats sense objectiu comercial que haurà de ser degudament aprovada per l'Ajuntament.
- 3.5. Queden prohibits els cartells indicadors referents a instal·lacions comercials, excepte aquells que l'Ajuntament consideri de benefici públic. Per aquesta raó només s'admetran els referents a locals industrials o de serveis situats a zones allunyades o polígons industrials. La seva col·locació s'haurà d'adaptar als models acceptats per l'Ajuntament com a indicadors.
- 3.6. En locals comercials situats a les plantes pis d'un edifici podran anunciar-se a la porta de l'escala de veïns dins del seu forat arquitectònic o en els seus brancals, amb les mides dels rètols que s'indiquen en l'article següent.
- 3.7. Si, per les circumstàncies particulars d'una finca, l'únic lloc possible d'emplaçar el rètol d'un local en planta pis fos el balcó, es resoldrà a base de lletres retallades o línia de neó, sense fons o sobre un fons totalment transparent, i es limitarà exclusivament a indicar el nom comercial, sense incorporar detalls complementaris.

#### 4. Regulació de rètols comercials per les zones de Casc Antic (1), Eixample (2) i Sub-urbana (3)

Amb aquesta regulació es tracta d'aconseguir que els rètols que s'instal·lin en aquestes zones, amb la seva presència i qualitat no desvirtuin la morfologia del paisatge urbà ni que amb ells es distorsionin els volums i les formes arquitectòniques que el configuren.

##### 4.1. Placa als forats arquitectònics de la façana

- En locals comercials situats a la planta baixa d'un edifici es podran instal·lar rètols dins dels seus forats arquitectònics, sense sobresortir lateralment, superiorment ni frontalment, i hauran de ser retirats o enrasats en relació a la façana.

##### a) Per façanes rectangulars

- El rètol podrà ocupar el 100% del forat de la façana en sentit transversal.
- L'alçada màxima serà de 0,50 m, si el rètol és rectangular.
- En cas de tenir formes retallades el rectangle mínim que el circumscribeixi tindrà també com a màxim 0,50 m.
- La distància màxima del rètol a la part superior del forat de la façana serà de 0,30 m.

##### b) Per façanes en arc

En el cas de rètol rectangular:

- El rètol podrà ocupar el 100% del forat de la façana en sentit transversal.
- L'alçada màxima serà de 0,50 m, si el rètol és rectangular.
- En cas de tenir formes retallades, el rectangle mínim que el circumscribeixi tindrà com a màxim 0,50 m.
- El rètol estarà situat a l'arrencada de l'arc.

##### c) En el cas de rètol seguint la forma de l'arc:

- El rètol començarà i acabarà com a màxim a l'arrencada de l'arc i tindrà una amplada màxima de 0,20 m.

##### d) Com a tercera possibilitat el rètol podrà ocupar tot l'interior de l'arc des del punt de la seva arrencada. La seva superfície màxima no serà superior al 20% de la total del forat arquitectònic en el qual s'emplaci.

##### 4.2. Placa sobre el pla de façana

Es tindrà particular cura de compondre el rètol o placa dels elements arquitectònics propis de la façana sense ultrapassar les mides dels balcons o tribunes situats a la planta superior, ni ocultar o emmascarar els elements decoratius que posseeixi.

El rètol se situarà sobre el buit arquitectònic produït pel forat de façana i no podrà sobrepassar-lo longitudinalment.

La seva alçada màxima serà de 0,50 m. En cas de façana amb una llargada superior a 5 m, el màxim autoritzat per al rètol serà de 3 m.

##### 4.3. Escut o placa als brancals de façanes o al lateral del forat arquitectònic

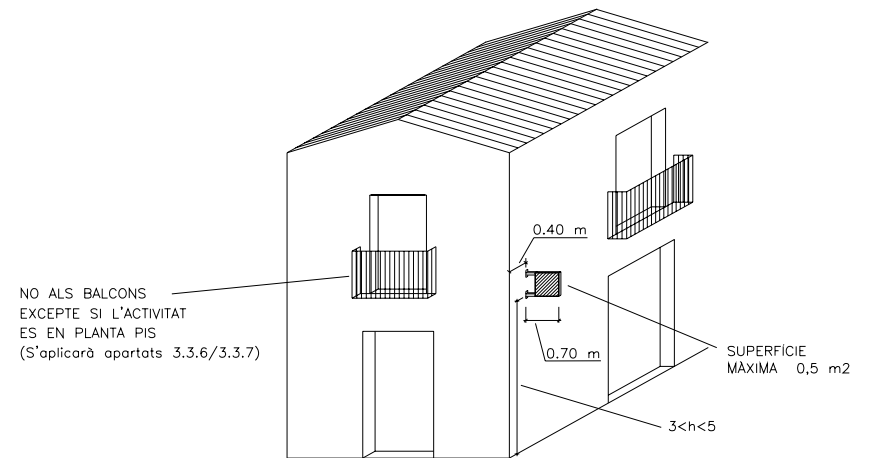
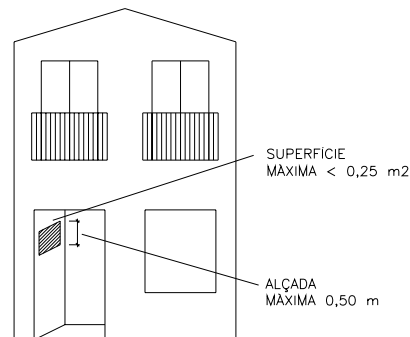
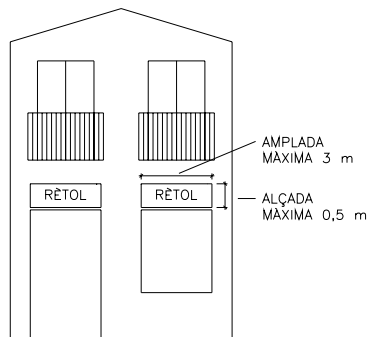
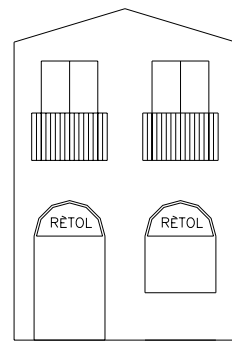
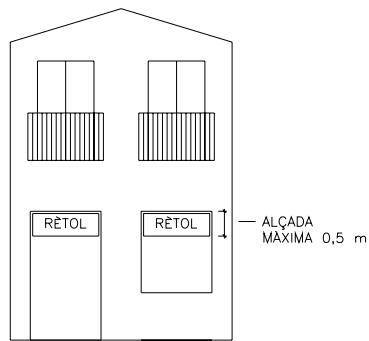
Es podran instal·lar, amb els materials que s'indiquen, plaques als brancals de la façana o al lateral del forat arquitectònic.

En cas d'instal·lació de placa en el brancal de la façana la superfície màxima autoritzada serà de 0,25 m<sup>2</sup>.

En cas d'instal·lació al lateral del forat arquitectònic l'amplada vindrà donada pel mateix i la llargada en cap cas serà superior a 50 cm.

S'autoritza la instal·lació dels rètols en materials nobles o de gran qualitat –pedra, ceràmica, vidre, acer, aram, etc.-.

- Lletres pintades o ratllades directament a la façana o sobre un suport transparent o blanc.



D'acord amb la Llei 1/1998 de política lingüística, els anuncis hauran d'estar retolats com a mínim en llengua catalana.

### **Disposició Addicional Sisena**

D'acord amb l'article 149 d'aquestes NNUU, als efectes escaients es transcriu el Pla especial de protecció de la infraestructura de portada d'aigües de l'Ebre a comarques de Tarragona

Correspon al document aprovat definitivament per l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el dia 8 de desembre de 1991, i publicat al DOGC el 3 d'agost de 1992.

Tot i això, serà d'aplicació el que disposa l'article 257 d'aquesta normativa.

Encara que no s'especifiqui en concret, la normativa a que fa referència, s'ha d'entendre referida al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a la Llei estatal 6/1998 de 13 d'abril, i al Decret 287/2003, de 4 de novembre, vigent en tot allò que no contradigui el Text refós de la Llei d'urbanisme mentre no s'aprovi un nou reglament, en quant a referències als ordenants.

### **Descripció del seu contingut**

Per aquells supòsits en que la infraestructura hidràulica a protegir discorre per sòls no urbanitzables, la franja de protecció es fixa en 10 metres a cada costat de la conducció a comptar des del seu eix, tal i com i figura als plànols.

A les expressades àrees no es permetran edificacions de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís a la Junta d'aigües, previ a la llicència municipal, per als moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin executar a les referides àrees a fi d'evitar que es produeixin danys o perjudicis en les conduccions o en les seves instal·lacions complementàries.

En aquesta mena de sòl, i tenint en compte les superfícies exigibles per al seu exercici, les construccions i usos previstos als articles 127 i 126 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística hauran d'estar situades en el seu cas, fora de l'esmentada zona de protecció i seguint la tramitació que preveu l'article 44 del Reglament de gestió. *(Avui s'ha d'entendre que es refereix al Decret Legislatiu 1/2005 i al Decret 287/2003 vigent mentre no s'aprovi un nou reglament).*

En cap cas, aquesta limitació administrativa suposa disminució de l'aprofitament urbanístic de la finca, a causa de la inexistència de drets d'edificabilitat en el sòl no urbanitzable, el caràcter discrecional d'aquesta autorització i les superfícies mínimes exigibles que faran sempre possible l'execució d'aquests drets sense apropar-se a la canonada.

Els terrenys pels quals discorre la conducció d'aigua que es troben classificats de sòl urbanitzable programat o no programat del Pla general o bé de sòl apte per urbanitzar de Normes subsidiàries pendents del Pla parcial aprovat, *(avui s'ha d'entendre referit a sòls urbanitzables delimitats i no delimitats del POUM)*, s'estableix una franja de protecció de 10 metres a cada costat de la canalització tal i com es representa als plànols.

A les esmentades àrees de protecció no es permetrà edificació de cap tipus i s'haurà de sol·licitar permís de la Junta d'aigües, prèvia la llicència municipal, per als moviments de terres i obres en el subsòl que es pretenguin realitzar dins les referides franges.

Com sigui que la limitació expressada no ha de suposar minva d'edificabilitat dels terrenys confrontants ni del total del sector, sinó més aviat una reordenació de l'aprofitament urbanístic, les esmentades àrees de protecció hauran d'ésser tingudes en compte pels diversos Programes d'actuació urbanística o Plans parcials, a formular de tal manera que l'edificabilitat global establerta pel corresponent Pla general o Normes subsidiàries es respecti acumulant la que correspongués a les esmentades àrees de "non edificandi" a la resta de l'àmbit del sector o polígon la qual cosa, d'altra banda, sempre resultarà factible a causa del seu caràcter lineal i l'escassa entitat de l'afecció.

Per als supòsits que el sistema travessa terrenys de sòl urbanitzable en què la franja de protecció incideixi sobre Plans parcials aprovats, cal distingir aquells casos en què el Pla parcial es troba en execució jurídica i aquells altres en què no sigui així.

S'entendrà a aquests efectes, que el Pla parcial es troba en execució quan compti amb el corresponent Projecte de compensació o reparcel·lació degudament aprovat per l'òrgan urbanístic competent i segons correspongui i al sistema de compensació o cooperació. *(Avui s'ha d'entendre a projecte de reparcel·lació).*

En el cas de Plans parcials encara sense executar l'edificabilitat corresponent a la franja de 10 metres que s'estableix a ambdós costats dels sistemes, i en cas que no fos reasumible dins de les pròpies parcel·les afectades, haurà de redistribuir-se en la resta d'àmbit del sector a l'objecte de no produir afectacions singulars de propietat i procedint-se, en conseqüència, a la revisió d'ofici a instància de part del corresponent instrument urbanístic ordenador.

En els casos en que el Pla parcial estigui en execució s'ha procurat que la franja de protecció coincideixi i quedi subsumida per la pròpia normativa de reculaments que el Pla especial estableix i que no afecti a l'edificació principal existent a la parcel·la.

En el supòsit hipotètic que això no succeeixi i l'edificabilitat no pogués reordenar-se dins de les pròpies unitats afectades per així permetre-ho els paràmetres d'aplicació de la normativa del Pla s'haurà d'entendre que s'està en el supòsit que preveu l'article 129.3 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i que, per tant, com vinculació singular que suposa una restricció de l'aprofitament urbanístic del sòl que no pot ser objecte de distribució equitativa entre els interessats conferiria dret a indemnització. *(S'ha d'entendre referit al Decret Legislatiu 1/2005 i a la Llei estatal 6/1998)*

Als terrenys corresponents al sòl urbà s'ha procurat que les línies de protecció de la canonada s'emmarquin dins de les alineacions dels vials urbans a fi de no produir afectacions especials.

En cas que, per l'específica normativa d'aplicació, no es pogués reordenar l'edificabilitat del solar fora del perímetre de la franja de protecció de tal forma que es disminueixi l'aprofitament urbanístic net de la parcel·la, s'hauria d'entendre que s'està en el cas de la limitació singular que regula l'esmentat article 129.3 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i, per tant, conferiria dret a indemnització.

El Pla especial, d'altra banda, atorga la qualificació de sistema tècnic a aquells terrenys que estan situats en sòl no urbanitzable necessaris per una ampliació dels elements complementaris de la infraestructura d'abastament imprescindible per l'adequat funcionament de tota la xarxa en alta i garanteixi el compliment del contingut concessional del qual és titular el Consorci d'aigües de Tarragona.

Sistema d'actuació: Per a l'obtenció dels terrenys darrerament citats es preveu el sistema d'expropiació

## Formulació del Pla especial

Pel que fa al seu contingut el Pla especial es redacta a l'empara d'allò que preveu l'article 76.3 i concordants del ordenant de planejament urbanístic, que preveu els supòsits dels Plans especials que permeten adoptar normes de protecció en el seu àmbit, a l'objecte de l'establiment i coordinació de les infraestructures bàsiques relatives, entre altres abastament d'aigua, inclòs amb caràcter autònom i/o quan els Plans generals no continguessin les previsions detallades oportunes.

Pel que fa al seu aspecte formal i conforme es determina a l'article 145 de l'esmentat ordenant de planejament, els Plans especials que es formulin sense desenvolupar les determinacions prèvies del Pla director territorial de coordinació o Plans generals municipals, es redactaran per les Entitats locals, Entitats urbanístiques especials o pels Organismes que tinguin al seu càrrec l'execució de les obres corresponents a la infraestructura del territori que es tracti.

En el cas present i a causa del caràcter supramunicipal del seu àmbit s'estima que la seva aprovació inicial i posterior tramitació correspon a la Comissió d'urbanisme de Tarragona a proposta de la Direcció General d'Obres Hidràuliques del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, com organisme adient pel seu abast competencial tant des del punt de vista material com territorial.

## Normativa d'aplicació

### A. Àrees de protecció

En els terrenys confrontants amb la infraestructura hidràulica de canalització de la portada d'aigües a Tarragona que és objecte del Pla especial, s'haurà de respectar una franja paral·lela de protecció a cada costat de la xarxa de subministrament en alta, lliure de qualsevol tipus d'edificació.

La seva amplada i tractament, segons les diverses classes de sòl que correspon als terrenys inclosos en el seu perímetre, són els que es determinen de manera gràfica als plànols normatius i s'assenyalen a l'Apartat III (Descripció del seu contingut).

Així mateix, els moviments de terra, obres en el subsòl o encreuaments d'altres instal·lacions que es pretenguin realitzar en el seu àmbit requeriran, amb caràcter previ a la llicència municipal, el corresponent permís de la Junta d'aigües.

Els edificis ja construïts en la data d'aprovació inicial d'aquest document que poguessin resultar inclosos dins de l'àrea de protecció no es consideraran com fora d'ordenació sinó tan sols com disconformes, admetent-se les obres que preveu l'article 93.2 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística sempre que no suposin augment de volum.

### B. Terrenys qualificats pel Pla especial de sistemes tècnics

En els terrenys de sòl no urbanitzable assenyalats als plànols amb la clau de sistemes tècnics es permetrà la ubicació de dipòsits i altres elements principals i auxiliars de la xarxa de subministrament i portada d'aigües a Tarragona sense exclusió.

La seva alçada, edificabilitat i ocupació serà la precisa per aquesta mena de serveis tècnics. No obstant això, es procurarà una adequada adaptació a les condicions ambientals i paisatgístiques de l'entorn.

## Pla d'etapes

Es fixa una sola etapa de 10 anys per a l'obtenció dels terrenys necessaris per a la ubicació dels sistemes tècnics complementaris al que s'ha fet esment, essent el sistema previst el d'expropiació.

## **Disposició Addicional Setena**

Regulació detallada d'aparcaments, en relació al que s'estableix a l'article 277 d'aquesta normativa.

### 1. Condicions de les places de garatge

- Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 25 m<sup>2</sup>, incloent-hi la part proporcional d'accessos. En tot cas, l'espai d'aparcament serà, com a mínim de 2,50 x 5,00 metres. S'admetrà un 20% de places de 2,20 per 4,50 metres, que es grafiaran al projecte d'edificació.
- Els passadissos d'accés directe a les places d'aparcament tindran una amplada lliure mínima de 5 metres.
- Totes les places d'aparcament tindran accés directe des d'un espai de pas comú del garatge.
- Als garatges i aparcaments lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys dues places per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids, amb una superfície rectangular mínima de 3,30 per 5,00 metres.
- Usos dels espais destinats a aparcament i condicions de les places que són d'aplicació a totes les zones. L'ús dels espais destinats a aparcament no podrà variar-se cap concepte ni s'acceptaran modificacions que els redueixin o inutilitzin total o parcialment.

## 2. Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les següents condicions:

- Hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús del ferro en estructures si es troba protegit per tal d'aconseguir una resistència al foc igual o superior a la que determini la NBE-CPI/96 o la normativa que la substitueixi.
- El paviment serà impermeable, antiesllavissant i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.
- No podran tenir comunicació amb altres locals dedicats a un ús diferent.
- No podran tenir obertures a patis de parcel·les que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
- Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls descoberts, sempre que sigui possible, i sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés que serà resistent al foc (RF-60 - o la que es determini com a mínima exigible en cada moment-) i proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctrics estanques, i la seva instal·lació estarà protegida en canalitzacions del tipus que especifiqui el Reglament electrotècnic de baixa tensió que es trobi vigent.
- S'haurà de preveure un sistema per l'esgotament d'aigua en cas d'inundació motivat per possibles inundacions externes, fuita d'aigua en l'interior de l'aparcament, rentat de l'aparcament etc. En els supòsits que l'aigua es canalitzi al sistema de sanejament municipal es farà sempre a través d'un filtre separador d'hidrocarburs.
- S'admeten els trasters sempre i quan es ventilin per evitar humitats garantint el sector d'incendis respecte altres recintes.
- El subministrament elèctric del garatge i altres recintes (trasters, instal·lacions pròpies de l'aparcament, etc.) als quals s'accedeixi pel propi aparcament (vials i places de vehicles) serà únic.
- En cap cas es permetrà el pas d'instal·lacions exclusives d'altres d'activitats i/o establiments pel sector d'incendis de l'aparcament, llevat que s'apliquin mesures correctores per donar compliment a allò que determini la NBE-CPI/96 o la normativa que la substitueixi.

## 3. Alçada lliure mínima

Els locals tindran una alçada lliure mínima de 2,20 metres en tots els seus punts. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 2,20 metres.

L'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'exterior.

## 4. Accessos

- a) Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3 metres. En habitatges unifamiliars l'amplada mínima serà de 2,50 metres.
- b) Els locals de superfície superior als 500 m<sup>2</sup> hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, balisats de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior als 2.000 m<sup>2</sup> podran tenir un sol accés de 5 metres d'amplada mínima.
- c) La superfície màxima de qualsevol sector d'aparcament en planta pis serà de 6.000 m<sup>2</sup>. La independència entre els mateixos serà total incloent les rampes d'accés de vehicles.
- d) L'amplada dels accessos es referirà no únicament a la llinda, sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquesta.

## 5. Rampes

- a) Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació caldrà que s'hi disposi un sistema de senyalització de bloqueig adequat.
- b) Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres en fondària immediata als accessos al local on serà, com a màxim, del 4%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. En habitatges unifamiliars el pendent màxim serà del 20% en tota la rampa.
- c) Les rampes o passadissos en que els vehicles hagin de circular en els dos sentits, el recorregut dels quals sigui superior a 30 metres, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides tinguin una superfície superior als 1.000 m<sup>2</sup>.
- d) Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents que, en tot cas, hauran de complir les determinacions del Decret 135/95 del Departament de Benestar Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques. No caldran accessos independents en el cas que s'habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 metres i una alçada de 0,15 metres sobre la calçada.
- e) El radi interior de les rampes d'accés en corba serà com a mínim de 5 metres.

f) Es permetrà la utilització d'aparells elevadors per monta-cotxes que compleixin la normativa vigent i que tinguin unes dimensions mínimes de cabina de 2,50 metres per 5 metres i 2,20 metres d'alçada lliure.

## 6. Ventilació

a) El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

b) La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, del 5% de la del local quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana aquesta ventilació haurà de ser almenys d'un 8%.

c) Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació d'aire mínima de 6 renovacions per hora.

d) Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati la superfície del qual vindrà determinada pel que disposa el punt b. Els garatges de més d'una planta hauran de complir les determinacions anteriors en cadascuna de les plantes.

e) La ventilació natural per a l'evacuació de fums generats per un incendi haurà de complir, a més del que estableix la NBE-CPI/96 o la legislació que la substitueixi, aquestes condicions:

- El nombre mínim de forats serà de dos per planta.
- La superfície mínima de cada punt de sortida serà de 0,36m<sup>2</sup> i proporcional a l'àrea que cobreixi.
- En cas que s'utilitzin conductes pel desfumatge, aquests seran verticals per tal de facilitar el tiratge, i la seva superfície serà com a mínim igual a l'exigida als forats oberts a ells en la planta de més superfície.
- Si es disposa d'un sistema de ventilació forçat per l'acumulació dels gasos de combustió o vapors inflamables, s'haurà de desconnectar automàticament en cas d'incendi a través del sistema automàtic de detecció d'incendis.
- Si s'utilitzen patis la superfície serà, com a mínim, igual a l'exigida als forats oberts a ells en la planta de més superfície, i si existeixen vehicles aparcats al costat del pati es disposarà d'una franja d'1m RF-60 que limiti la propagació del foc entre una planta i altra.

f) La ventilació forçada per a l'evacuació de fums generats per un incendi haurà de complir, a més de la que estableix la NBE-CPI vigent, aquestes condicions:

- Caldrà garantir el funcionalment de tots els components (extractors, conductes, suports, cables elèctrics, etc.) durant 90 minuts a una temperatura de 400° C.

- L'accionament del sistema d'extracció de fums serà a través del sistema automàtic de detecció d'incendis i, a més, es disposarà en els vials de pas de cada planta de polsadors exclusius senyalitzant el seu ús, que posarà en funcionament l'extracció i anul·larà qualsevol element de ventilació que no formi part del sistema de ventilació forçada per a l'evacuació de fums generats per un incendi.

- S'haurà de disposar d'un subministrament elèctric complementari (grup electrogen).

- El Quadre general de distribució elèctric es situarà en un recinte que es trobi protegit, assegurant els requeriments de local de risc especial baix, i es senyalitzarà convenientment la situació del QGD.

g) Quan s'apliquin les solucions de ventilació forçada els conductes d'extracció hauran de complir el següent:

a) El conducte de 60 cm de diàmetre com a mínim, discorrerà fins a coberta per l'interior de l'edifici dins d'un calaix d'obra amb una RF-120 com a mínim.

b) En aquells aparcaments pendents de legalitzar en edificis existents, i si els conductes no poden col·locar-se a l'interior de l'edificació, es permetrà situar-los en façana sempre i quan compleixin els següents requisits:

- Haurà de discórrer per una façana que no sigui la principal.
- Caldrà que es folri en obra per tal de dotar-la amb un acabat idèntic al de la façana de l'edifici.
- Si discorren per celobert o patis interiors hauran de ser d'acer inoxidable polit o folrades d'obra.

## 7. Resistència

a) Els sostres dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitacles o locals freqüentats tindrà una resistència mínima de 500 kg per m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà amb material incombustible i aïllant tèrmic suportat per materials d'idèntiques característiques. La protecció de guix s'admetrà, únicament, per als forjats que disposin de revoltó ceràmic o de formigó, amb l'aplicació d'un gruix mínim de 2 cm.

b) El sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

## 8. Protecció d'obertures

- a) Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors si sobre d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 metres de distància.
- b) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior, i sempre que hi recaiguin obertures alienes a menys de cinc metres d'alçada, caldrà que s'hi construeixi un sostre.

## 9. Sortida d'emergència

Es donarà compliment a la NBE-CPI/96 o la normativa que la substitueixi.

Els vials comunitaris de pas de vehicles dels aparcaments amb cotxeres individuals que comuniquen amb els habitatges particulars, tindrà com a mínim una porta de sortida de vianants fins a 35 metres de recorregut màxim. A partir d'aquesta distància es caldrà preveure una altra separada de la primera de manera que en aquesta zona no hi hagin camins sense alternativa superiors a 50 metres, i el cul de sac no superi els 25 metres.

Les portes de sortida peatonals portaran un sistema de tancament que des de l'interior sempre puguin obrir-se sense necessitat de clau.

## 10. Protecció contra incendis

En les zones d'accés a l'aparcament –vehicles i vianants- haurà d'haver penjat un plànol de la planta de la instal·lació de protecció contra incendis, on s'indiqui la situació del quadre general de distribució elèctric i on, en una llegenda, s'assenyali el tipus de ventilació existent a l'aparcament per evacuar els fums generats per un incendi.

### Protecció activa

- a) En una distància de 5 metres, com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual ultrapassi els 200 m<sup>2</sup>, s'instal·larà una Boca d'Incendis Equipada (BIE) que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF/1974 (o la que la desenvolupi), proveïda de mànega semi-rígid de 25 mm de diàmetre i de llargada suficient perquè l'aigua arribi al lloc més allunyat de la planta. Les zones de trasters amb superfície construïda superior a 500m<sup>2</sup> hauran de disposar de BIE.
- b) Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis de 5 o més kg d'eficàcia mínima 21A-113B en nombre i distribució tals que correspongui un extintor per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície o fracció, amb un mínim de dos per planta.
- c) Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m<sup>2</sup> caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

- d) Els aparcaments de més de 500m<sup>2</sup> o que disposin de la ventilació forçada indicada en el punt 6, hauran de disposar d'instal·lació de detecció d'incendis. En cadascuna de les places tancades d'aparcament o cotxeres s'instal·larà un detector d'incendis com a mínim. Els trasters disposaran de detectors d'incendi sempre i quan l'accés es realitzi a través de l'aparcament o la superfície construïda superi els 50m<sup>2</sup>.

### Protecció passiva:

- a) Places tancades en aparcaments:
  - La seva capacitat serà de dos vehicles com a màxim.
  - Les parets de separació hauran de ser RF-90 com a mínim.
  - El tancament frontal haurà de ser amb porta calada en més del 50% de la seva superfície.
- b) Aparcaments amb vials comunitaris de pas de vehicles i cotxeres individuals que comuniquen amb els habitatges particulars:
  - L'escala que comunica l'aparcament amb la planta baixa de l'habitatge serà RF-120 com a mínim i tindrà vestíbul previ amb portes RF-60 en la planta de l'aparcament, o bé tindrà una porta RF-60 en la planta aparcament i RF-60 en planta baixa.
  - Les parets de separació entre cotxeres veïnes serà RF-90 com a mínim.
  - Les condicions de ventilació de l'aparcament s'hauran de complir tant en el vial de pas comunitari com en les cotxeres.
  - La porta d'accés dels vehicles a la cotxera haurà de ser calada en un 50% de la seva superfície, o bé s'haurà de disposar en la porta d'un forat de 30cm x 30cm a una alçada d'1,60 metres respecte al terra, a fi de facilitar als equips de socors l'extinció d'incendis.
- c) Trasters:
  - Els trasters o zona de trasters amb superfície construïda inferior a 100m<sup>2</sup> hauran de constituir un sector d'incendi amb una resistència al foc RF-90 com a mínim i l'accés serà a través de porta RF-60.
  - Els trasters o zona de trasters amb superfície construïda major a 100m<sup>2</sup> i inferior a 500m<sup>2</sup> hauran de constituir un sector d'incendi amb una resistència al foc RF-120 com a mínim, l'accés serà a través d'un vestíbul previ i les portes seran RF-30.
  - Els trasters o zona de trasters amb superfície construïda major a 500m<sup>2</sup> hauran de constituir un sector d'incendi amb una resistència al foc RF-180 com a mínim, l'accés serà a través d'un vestíbul previ i les portes seran RF-60.

### 11. Prohibicions

- a) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles als garatges i locals destinats a aparcaments.
- b) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament. A tal efecte es fixaran els avisos adients en lloc ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

### 12. Aplicació de normes tecnològiques

En qualsevol cas són d'aplicació les Normes tecnològiques d'edificació NTE IPF/ vigents en cada moment, i aquelles disposicions autonòmiques, sense perjudici de ordenances municipals, que superin els mínims establerts, en quin cas seran d'aplicació aquestes.

### 13. Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que ho facin aconsellable –pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars- llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

Podrà autoritzar-se la variació de les característiques constructives que imposa la present disposició, sempre que la variació no comporti infracció de cap normativa de seguretat, de salubritat o de qualsevol altre tipus que fos d'obligat compliment i en els casos d'edificacions construïdes a l'empara d'una normativa urbanística diferent. No obstant això, la variació haurà de sol·licitar-se amb la deguda justificació per part de tècnic competent que demostrï que el local destinat a aparcament continuarà reunint les degudes condicions de seguretat, salubritat, etc.

No obstant això, es requerirà sempre l'informe previ favorable de les administracions amb competències concurrents, si és preceptiu en la tramitació. En tal supòsit l'informe serà vinculant.

### 14. Llicència

La instal·lació, ampliació i modificació de garatges o aparcaments estaran subjectes a prèvia llicència de l'administració municipal. A la sol·licitud corresponent es farà constar –de manera expressa i a més dels requisits generals pertinents- la naturalesa dels materials amb els que és construït el local, nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

### Disposició Addicional Vuitena

1. Pel que fa al funcionament de les activitats, en relació al que disposa l'article 283 d'aquesta normativa i mentre no existeixi l'ordenança a la que es fa esment en aquell article, aquesta disposició addicional estableix la regulació de limitacions, punts de mesurament, etc.
2. S'estableixen les següents regles, quina modificació no requerirà modificació del POUM i és podrà realitzar mitjançant una ordenança de reguladora d'usos i activitats.
3. Els llocs d'observació on es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran el punt o punts en què a aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altre tipus de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives, i el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi o d'explosió.

Límits de funcionament en cada tipus d'efectes, que es podrà desenvolupar mitjançant ordenança:

- 3.1. Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, per al seu procés de producció o emmagatzematge, incloguin productes inflamables i matèries explosives s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats, tant en equip com en utilatges necessaris per a combatre el risc de foc i explosió en casos fortuïts. No es podran cremar sota cap concepte, materials o deixalles a l'aire lliure, i serà d'aplicació la NBE-CPI 96 o altra normativa vigent de protecció contra incendis que sigui d'aplicació.

En la instal·lació dels diferents elements caldrà complir, a més, les disposicions pertinents que dictin els diferents organismes estatals, locals o de la Generalitat de Catalunya en l'àmbit de llurs respectives competències.

No s'autoritza en cap cas l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius en locals que formin part o siguin contigus als destinats a habitatge.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre de categoria 3a.

- 3.2. Radioactivitat i perturbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti radiacions o perturbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària diferents dels que originen aquesta perturbació. Serà necessari que es compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

Aquestes limitacions s'entenen sens perjudici de les més estrictes que puguin establir pels organismes competents per a la protecció de la salut pública.

3.3. Sorolls. Els sorolls es mesuraran i s'expressaran en decibels en l'escala A (dBA) i l'absorció acústica en decibels. No es podran superar els nivells que s'especifiquen a continuació:

3.3.1. Nivells en l'ambient exterior

1. D'acord amb el quadre següent:

	<i>Nivells normals permesos en dB</i>	<i>Nivells màxims permesos durant 30 minuts cada 24h en dB</i>
a) Zones sanitàries		
Entre 8 i 21 h.	60	65
Entre 21 i 8 h.	50	60
b) Zones d'habitatges, oficines i comercials		
Entre 8 i 23 h.	65	68
Entre 23 i 8 h.	55	63
c) Zones industrials i de magatzems		
Entre 8 i 23 h.	70	75
Entre 23 i 8 h.	60	70

2. Les normes urbanístiques seran les que establiran les anteriors zones.

3. El nivell màxim s'eleva en 10 decibels en les vies on hi hagi trànsit ràpid i intens, i en 15 decibels en les de trànsit pesat i intens.

4. L'Ajuntament podrà acordar la variació temporal de nivells per al cas d'actes oficials, culturals, religiosos, etc. en les zones on es realitzin. Tanmateix, es podrà acordar la variació temporal d'aquests nivells durant la temporada d'estiu

3.3.2.

1. A l'ambient interior dels recintes no es permet:

- La producció de sorolls que ultrapassin els nivells màxims que s'assenyalen a l'apartat 3.3.4 de la present Disposició Addicional.
- La transmissió de sorolls cap al carrer que superin el que està establert a l'apartat 3.3.1.

2. A més, en els recintes interiors dels establiments oberts al públic regiran les següents normes:

- Els titulars de les activitats hauran d'adoptar les mesures d'insonorització necessàries per tal d'evitar que el nivell de sorolls de fons que hi hagi als locals pertorbi l'adequat desenvolupament de l'esmentada activitat o ocasioni molèsties als assistents.
- En particular, pels establiments o activitats que es citen a continuació els sorolls procedents de l'exterior o deguts a causes alienes a la pròpia activitat no ultrapassaran els límits següents:

- Establiments sanitaris i de repòs  
Durant del dia: 35 dBA  
Durant la nit: 30 dBA
- Biblioteques, museus i sales de concerts: 35 dBA
- Esglésies i oratoris públics: 35 dBA
- Hotels i similars  
Durant el dia: 40 dBA  
Durant la nit: 30 dBA
- Cinemes, teatres i sales de conferències: 40 dBA
- Oficines i despatxos de pública concurrència: 45 dBA
- Grans magatzems, restaurants i establiments anàlegs: 45 dBA

c) Els nivells anteriors s'aplicaran als establiments oberts al públic que no s'han esmentat aquí, atenent raons d'analogia funcional o d'equivalent necessitat de protecció acústica.

3.3.3. A efectes dels límits fixats a l'apartat 3.3.1 sobre protecció de l'ambient exterior s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

Primera - En totes les edificacions, totes les tanques exteriors hauran de posseir un aïllament acústic que proporcionï una absorció mínima en els sorolls aeris de 25 dB en l'interval de freqüències comprès entre 50 i 4.000 Hz.

Segona - Els elements constructius i d'insonorització dels recintes on s'allotgin activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis hauran de tenir la capacitat suficient per l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origini a l'interior dels esmentats recintes.

Tercera - Els aparells elevadors, les instal·lacions d'acondicionament d'aire i de les seves torres de refrigeració, la distribució i evacuació d'aigües i tots els altres serveis dels edificis hauran de ser instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de

transmissió sonora que no superi els límits fixats per la zona del seu emplaçament.

Quarta - En les obres i treballs de construcció, modificació, reparació i demolició d'edificis, i també en les que es realitzin a la via pública, s'adoptaran mesures oportunes per tal d'evitar que els sorolls emesos excedeixin dels nivells acústics fixats per a la respectiva zona.

Cinquena - L'Ajuntament podrà excusar la precedent prescripció en les obres de declarada urgència o en aquelles altres en les quals la demora a realitzar-les pogués comportar un perill d'enderrocament, esllavissament, inundació, explosió o risc de naturalesa anàloga, i en les que siguin d'interès públic i la seva declaració sigui competència de la Junta de Govern Local. En aquests casos, ateses les circumstàncies concurrents, la Junta de Govern Local podrà autoritzar l'ús de maquinària i la realització d'operacions que comportin una emissió de nivell superior al permès a la zona que es tracti.

Sisena.- L'existència comprovada de molèsties per part dels Serveis tècnics, encara que no ultrapassin els límits establerts de nivell sonor, comportarà la realització de les correccions oportunes per part del titular de l'activitat causa de dites molèsties.

### 3.3.4. En relació als límits sobre protecció del medi ambient interior dels recintes s'observaran les següents normes:

Primera - En totes les edificacions, les tanques exteriors s'ajustaran a les disposicions contingudes en aquesta normativa.

Segona - Envans, parets de separació i forjats entre habitatges adjacents subministraran una absorció acústica en els sorolls aeris i d'impacte almenys de 25 dBA en d'interval de freqüències compreses entre 50 i 4000 Hz.

Tercera - En els immobles on coexisteixin habitatges i altres usos autoritzats per les ordenances municipals no es permetrà la instal·lació, funcionament o ús de cap màquina, aparell o manipulació que tingui un nivell d'emissió superior als 70 dBA. Aquest nivell màxim d'emissió es podrà aconseguir mitjançant l'aplicació de mesures d'insonorització.

Quarta - Es prohibeix realitzar activitats nocturnes des de les 21 hores fins a les 8 hores, i també es prohibeix el funcionament de motors o aparells productors de sorolls en establiments emplaçats en edificis que siguin propers quan el nivell sonor que es transmeti als habitatges excedeixi dels 30 dBA o bé es comprovi l'existència real de molèsties, especialment a les zones de descans nocturn del interior dels pisos.

Cinquena - Durant el dia (de 8h. a 21h) el nivell sonor transmès per qualsevol activitat generadora de sorolls cap al interior dels habitatges no haurà superar els 40 dBA amb les finestres tancades i un 10% més amb les finestres obertes, excepte el soroll de fons produït pel trànsit rodad.

Sisena - Els aparells elevadors i tots els altres elements que es mencionen a la prescripció tercera de l'article anterior seran instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de transmissió sonora cap al interior dels habitatges no superior als 30 dBA en hores nocturnes i als 40 dBA en hores diürnes.

### 3.3.5. Per a corregir la transmissió de vibracions s'hauran de tenir en compte les següents regles:

- a) Qualsevol element amb òrgans mòbils es mantindrà en perfecte estat de conservació, principalment en el que fa referència al seu equilibri dinàmic i estàtic així com a la suavitat de la marxa dels seus coixinets o camins de rodaments, excepte aparells de climatització i ventilació que calgui instal·lar en el mateix local a climatitzar, sempre i quan s'interposin dispositius adequats que evitin les vibracions.
- b) L'ancoratge de qualsevol màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no mitjaneres ni directament connectades amb els elements constructius de l'edificació es disposarà, en tot cas, interposant dispositius adequats que evitin les vibracions.
- c) No es permet l'ancoratge de maquinària ni dels seus suports o qualsevol òrgan mòbil a les parets mitjaneres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol activitat.
- d) Les màquines d'arrencada violenta, les que treballen per cops i xocs bruscos i les màquines dotades d'òrgans amb moviment alternatiu hauran d'estar ancorades en bancades independents sobre el sòl ferm i aïllades de l'estructura de l'edificació i del sòl del local per mitjà de materials absorbents de la vibració.
- e) Totes les màquines se situaran de manera que les parts més sortides al final de la carrera del seu desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70 metres de les parets perimetrals i forjats i hauran d'eleva-se un metre d'aquesta distància quan es tracti d'elements mitjaners.
- f) Els conductes per on circulin fluids líquids o gasosos de forma forçada connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment hauran de tenir dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generadores per aquestes màquines.

Les brides i suports dels conductes disposaran d'elements antivibratoris. Les obertures dels murs pel pas de les conduccions es reompliran amb materials absorbents de la vibració.

- g) En els circuits d'aigua es tindrà cura que no es presenti el "cop d'ariet" i les seccions i disposicions de les vàlvules de griferia hauran d'estar disposades de manera que el fluid hi circuli en regim laminar per als gastaments nominals.

### 3.3.6. La valoració dels nivells de sonoritat que estableix la normativa s'atendrà a les següents normes:

Primera - Tant per als sorolls emesos com per als transmesos, el mesurament es durà a terme en el lloc on el seu valor sigui més alt, a una distància mínima d'1 metre del focus emissor i, si és precís, en el moment i situació en què les molèsties siguin més acusades.

Segona - Els amos, posseïdors o encarregats dels generadors de soroll facilitaràn als inspectors i/o tècnics municipals –que en el desenvolupament de la seva tasca seran considerats a tots els efectes, com a agents de l'autoritat- l'accés a les seves instal·lacions o focus generadors de sorolls i disposaran el seu funcionament a les diferents velocitats, càrregues o marxes que els indiquin els referits inspectors, amb la finalitat de poder realitzar el mesurament reglamentari tocant la tanca de la seva instal·lació en determinades condicions de funcionament.

Tercera - En previsió dels possibles errors de mesurament, quan es requereixi una precisió especial o si així ho sol·licités l'interessat s'adoptaran les precaucions següents:

- a) Contra l'efecte de pantalla: L'observador se situarà al pla normal a l'eix del micròfon i el màxim de separat d'all que pugui, però que sigui compatible amb la lectura de l'escala sense error de paral·lelatge.
- b) Contra l'efecte del vent: Quan s'estimi que la velocitat del vent sigui superior a 0,8 m/segon s'emprarà una pantalla contra el vent. Per a velocitats superiors a 1,6 metres per segon hom desistirà del mesurament, llevat que s'emprin aparells especials.
- c) Contra l'efecte de cresta: s'iniciaran els mesuraments a la velocitat ràpida, i quan la lectura fluctuant es desviï més de 3 dBA s'emprarà la velocitat lenta.
- d) Es practicaran sèries de tres lectures a intervals d'un minut cadascuna, en cada fase del funcionament del doll sorollós i, en tot cas, un mínim de tres, tot admetent com a representatiu el valor mitjà més alt que es registri en les lectures de la mateixa sèrie.

Aquests resultats es rebutjaran quan només s'elevin a 3 dBA o menys sobre el soroll de fons.

- 3.3.7. En els projectes d'instal·lacions industrials, comercials i de serveis afectades per aquesta normativa s'acompanyarà un estudi justificatiu de les mesures correctores de sorolls i vibracions, amb les hipòtesis de càlcul adoptades.

### 3.3.8.

1. Amb caràcter general es prohibeix l'ús de qualsevol dispositiu sonor destinat a propaganda, reclam, avís, distracció i anàlegs quan els seus nivells excedeixin dels assenyalats en aquesta normativa per a les diferents zones.
2. Aquesta prohibició no regirà en els casos d'alarma urgent o tradicional consens de la població, i podrà ésser dispensada en la totalitat o en part del terme municipal per raons d'interès nacional o d'especial significació ciutadana.

- 3.3.9. Els receptors de ràdio i televisió i, en general tots els aparells reproductors de sons, s'instal·laran de manera que el nivell sonor transmès als habitatges o locals confrontants no excedeixin del valor de 30 dBA des de les 21h. a les 8h. i a 40 dBA de les 8h. a les 21h.

- 3.3.10. S'entendran incorreguts en el règim sancionador d'aquesta normativa qualsevol altra activitat o comportament singular no comprès en els 2 apartats precedents que esdevingui una pertorbació al veïnat per causa de sorolls i vibracions i que es pugui evitar amb l'observança d'una conducta cívica normal.

### 3.3.11.

1. En relació als sorolls produïts per la veu humana o l'activitat directa de les persones queda prohibit:
  - a) cantar o cridar a partir de les 21h. de la nit i fins a les 8h. del matí, a la via pública o en vehicles de servei públic.
  - b) cantar o cridar en un to de veu excessiu a l'interior dels domicilis particulars i per les escales i patis dels edificis, especialment des de les 21h. de la nit fins a les 8h. del matí.
  - c) tancar amb estrèpit portes i finestres, especialment en el període assenyalat a l'apartat anterior.
  - d) qualsevol classe de soroll evitable a l'interior dels habitatges, especialment de les 21h. de la nit fins a les 8h. del matí, que sigui produït per reparacions materials o mecàniques, de caràcter domèstic, canvi de mobles o per una altra causa.

2. Els infractors, prèvia denúncia comprovada per funcionari municipal competent o bé d'ofici, seran sancionats per l'alcaldia amb multa de la quantia que permeti en cada moment la legislació vigent, seguint el pertinent procediment administratiu.

### 3.3.12

1. Des de les 21h. de la nit fins les 8h. del matí, es prohibeix deixar en patis, terrasses, galeries i balcons animals que amb els seus sorolls, crits o cants pertorbin el descans dels veïns. En les restants hores, també hauran d'ésser retirats pels seus propietaris o encarregats quan notòriament ocasionin molèsties als altres ocupants de l'immoble o als dels habitatges propers. Tampoc no podran produir molèsties encara que els animals estiguin a l'interior dels pisos o locals que es tracti.
2. Els infractors, prèvia denúncia comprovada per funcionari municipal competent o bé d'ofici, seran sancionats per l'alcaldia amb multa de la quantia que permeti en cada moment la legislació vigent, seguint el pertinent procediment administratiu. En cas de no complir el requeriment de l'autoritat municipal per retirar els animals, i a la denúncia la veracitat de la qual hagi quedat degudament constatada, es procedirà al comís dels referits animals i al seu lliurament immediat a institucions o serveis municipals.

### 3.3.13.

1. En referència als sorolls contemplats als apartats 3.3.11 i 3.3.12 s'estableixen les següents prevencions:
  - a) Els propietaris o usuaris de receptors de ràdio i de televisió, tocadiscs, magnetòfons, altaveus, pianos i altres instruments musicals i acústics hauran de baixar el seu volum o utilitzar-los de manera que no ocasionin molèsties als veïns, especialment de les 21h. fins a les 8h. i en les hores restants si ho demana qualsevol veí que tingui malalts al seu domicili o una altra causa notòriament justificada.
  - b) Les activitats musicals, instrumentals, de ball o dansa i les festes en domicilis particulars s'atendran al que estableixi l'anterior apartat a).
  - c) Les persones que per la via pública o en vehicles de transport públic portin en funcionament aparells de megafonia hauran de tancar-ne la connexió en el cas que els ho requereixi qualsevol agent de l'autoritat municipal, si es produeixen molèsties clares.
2. Els infractors, prèvia denúncia comprovada per funcionari competent o bé d'ofici, seran sancionats per l'alcaldia amb multa de la quantia que permeti en cada moment de la legislació vigent, seguint el pertinent procediment administratiu.

- 3.4. No es podrà permetre cap vibració que sigui detectable sense instruments al lloc de mesura especificat en aquestes Normes. Per a la correcció es disposarà de bancades independents de l'estructura de l'edifici i dels sòls del local per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibratoris.

La vibració V es mesurarà en pals, segons la fórmula  $DIN\ 10\ \log\ 3200\ A^2\ N^2$ , on A és l'amplitud en cm, i N la freqüència en hertz.

La vibració no podrà superar els 25 pals a les indústries de la categoria 3a, els 15 pals a les de 2a categoria, o els 5 pals a les de 1a categoria.

- 3.5. Enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats en la normativa, no podrà ser visible cap enlluernament directe a reflectit originat per fonts lluminoses de gran intensitat o processos d'incandescència a altes temperatures –tals com combustió, soldadura, o altres-.

### 3.6. Combustibles

#### 3.6.1.

1. En les llars de potència calorífica superior a 20.000 kcal/h i en tots els casos en els quals no s'hagi efectuat un estudi particular de la combustió i dels dispositius adequats per tal d'assegurar que la composició dels fums es troba dins els límits assenyalats per aquesta normativa, els combustibles emprats s'hauran d'ajustar al que preveu el Decret 2204/1975 de 23 d'agost i aquest ús serà regulat tal com s'assenyala en aquesta normativa.
2. En el cas de consums inferiors a 20 kg/hora es podran utilitzar carbons vegetals i cok sense dispositius efectius de depuració de fums.
3. No es podran cremar deixalles industrials si no hi ha instal·lació de depuració que garanteixi que els gasos i fums evacuats no ultrapassin els límits establerts en aquestes normes i si no hi ha prèviament l'informe favorable dels Serveis tècnics municipals.

3.6.2. S'haurà de realitzar un estudi dels gasos o fums provinents de la combustió per a combustibles diferents dels indicats a l'apartat anterior, en instal·lacions que tinguin una potència calorífica de 20.000 kcal/hora o superior, i s'haurà de justificar que la seva composició se ceneix als límits assenyalats per aquesta normativa.

### 3.7. Fogars

- 3.7.1. Els fogars i instal·lacions on s'efectuï la combustió hauran de reunir les característiques tècniques que es precisen per obtenir una combustió completa d'acord amb la classe de combustible que s'utilitzi.

Les mesures preses al respecte hauran de ser suficients perquè durant la marxa normal del fogar, el contingut de contaminants estigui dintre dels límits fixats a l'Annex 833/1975 de 6 de febrer i disposicions vigents en cada moment, derivades de normes comunitàries i dels RD 430/2004 i RD 1073/2002.

- 3.7.2. Excepció feta de les zones qualificades com a zona industrial, l'opacitat dels fums dins el terme municipal haurà d'ésser, en tot cas, igual o inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann i podrà arribar al número 2 en els períodes d'encesa i càrrega, i la seva durada serà inferior a 10 minuts, separada per intervals de temps superiors a una hora.

En les zones qualificades com a zona industrial l'opacitat dels fums s'haurà d'ajustar al que està previst en el Decret 833/1975 de 6 de febrer i disposicions vigents en cada moment derivades de normes comunitàries i dels RD 430/2004 i RD 1073/2002. No obstant això, no es podran utilitzar les instal·lacions que emetin normalment fums d'opacitat superior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 de l'esmentada escala en els moments d'encesa i càrrega.

### 3.8. Conductes de fums

#### 3.8.1.

1. Als efectes d'aquesta normativa, les xemeneies industrials es classifiquen en quatre categories segons la procedència i característiques dels fums o gasos emesos.

**Categoria zero:** Xemeneies de fogars que únicament consumeixen combustibles gasosos i normalment no emeten fum visible, exceptuant els moments d'encesa i que en aquest cas la seva opacitat no arribi al número 1 de l'escala de Ringelmann. S'inclouen les fumeres d'aire viciat d'activitats comercials, de pública concurrència, aparcaments, etc. i de desfumatge dels aparcaments, podent-se acceptar solucions alternatives amb aplicació de mesures correctores per a usos determinats si estan prou justificades tècnicament davant la impossibilitat de complir l'alçada exigida.

**Categoria 1a:** Xemeneies de fogars que consumeixen combustibles amb un contingut de sofre igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, exceptuant els moments d'encesa i càrrega i en aquest cas la seva opacitat no sigui superior al número 1 de l'escala de Ringelmann. S'inclouen les fumeres de les cuines de bars, restaurants i restaurant-bars, podent-se acceptar solucions alternatives per a usos determinats si estan prou justificades tècnicament davant la impossibilitat de complir l'alçada exigida.

**Categoria 2a:** Xemeneies de fogars que utilitzen combustibles d'un contingut de sofre igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fums d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, exceptuant els moments d'encesa i càrrega i que en aquest cas la seva opacitat no sigui superior al número 2 de l'escala Ringelmann durant un temps no superior a 10 minuts/hora.

**Categoria 3a:** Xemeneies que normalment emeten fums d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega durant un temps no superior a 10 minuts/hora.

2. No es podran llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes i patis de qualsevol mena. Queden exceptuades les instal·lacions movibles de refrigeració o potència inferior a 10.000 frigories/hora, sempre que no es produeixin molèsties.

- 3.8.2. Els conductes per a l'evacuació de gasos hauran de tenir seran les següents condicions d'altura:

**Categoria zero:** Les xemeneies hauran de tenir una altura superior en 1 metre a qualsevulla edificació o construcció –caixa d'escala, etc.- emplaçada dins un cercle de radi de 10 metres i amb centre a la xemeneia.

**Categoria 1a:** Les xemeneies hauran de tenir una altura superior en 2 metres a qualsevulla edificació situada dins un cercle de radi de 30 metres i amb centre a la xemeneia.

**Categoria 2a:** Les xemeneies excediran en 3 metres a tota edificació emplaçada en un cercle de radi de 40 metres i amb centre a la xemeneia.

**Categoria 3a:** Les xemeneies excediran en 5 metres a tota edificació situada dintre d'un cercle de radi de 60 metres i amb centre a la xemeneia.

- 3.8.3. En cas d'haver-hi més d'una xemeneia dins de cada cercle descrit a l'apartat 3.8.2, a efectes d'aquesta classificació regiran els límits que s'assenyalen per a la categoria immediatament superior per a cadascuna de dites xemeneies. En el cas que una d'elles sigui de 3a categoria haurà d'ultrapassar en 7 metres qualsevulla edificació emplaçada a una distància igual o inferior a 100 metres.

En el cas que hi hagi més d'una que sigui de 3a categoria, les xemeneies hauran d'excedir en 10 metres a qualsevulla edificació emplaçada a una distància inferior o igual a 150 metres.

En el cas que s'instal·lin altres xemeneies al lloc on ja n'hi hagi una, i per raó de les noves s'hagi d'incrementar l'altura de la vella, les obres aniran a càrrec del propietari.

#### 3.8.4.

1. Quan una xemeneia industrial o conducte deixés de complir els requisits d'altura establerts als apartats anteriors a conseqüència de l'edificació d'un immoble veí d'altura no superior a la màxima prevista en la normativa urbanística vigent en cada moment, el propietari o usuari haurà de realitzar l'obra oportuna per tal que la xemeneia tingui l'altura que correspongui a la nova situació.
2. Quan una xemeneia o conducte tingui una altura reglamentària respecte a la màxima permissible per a l'edificació d'immobles tal com consta a les normes urbanístiques, però l'esmentada xemeneia resulti insuficient respecte a algun edifici –sigui quin sigui pel motiu que sigui ultrapassi l'esmentada altura- el propietari no estarà obligat a realitzar cap obra, però sí a permetre que es realitzi amb càrrec al titular de l'edifici respecte al qual la seva altura sigui deficitària.
3. Si es produís un increment d'altura en les edificacions permès a causa d'un canvi de la normativa urbanística, els propietaris de les xemeneies estaran obligats a fer les obres necessàries a càrrec seu perquè continuïn tenint l'alçada que marca aquesta normativa respecte als edificis en qüestió.

#### 3.8.5.

1. Les xemeneies i conductes d'unió a dites xemeneies hauran d'ésser construïdes amb materials resistents i inerts als productes que hagin d'evacuar i aïllats convenientment de qualsevulla construcció, de manera que el seu funcionament no afecti ni perjudiqui cap construcció.
2. Caldrà que les xemeneies destinades a evacuar fums o gasos calents se separin, per un espai lliure de 5 centímetres o un aïllant tèrmic equivalent, de les parets afectades de les habitacions o dependències veïnes.
3. Dites xemeneies hauran d'assegurar un bon tiratge, sense velocitat excessiva dels fums o gasos, per tal d'evitar la sortida de flames, cendra o partícules sobre els límits assenyalats a la present normativa.
4. Per a les activitats industrials incloses en l'Ordre del Ministeri d'Indústria de 18 d'octubre de 1976 i normativa que la desenvolupa, el conducte de sortida de fums o gasos haurà d'estar proveït d'un registre per a prendre mostres realitzat d'acord amb el que està disposat a l'annex III de l'esmentada Ordre.

Per a les activitats no incloses en l'esmentada Ordre, el conducte de sortida de fums o gasos haurà d'estar proveït d'un registre per a la presa de mostres de diàmetre superior a 3 centímetres i emplaçat en un lloc accessible i a una distància que superi quatre vegades la dimensió màxima de la seva secció, del punt d'entrada dels gasos i de les zones de turbulència –colzes, canvi de secció, connexió, etc.-.

5. Tot local comercial ha de disposar d'una conducció de fums independent fins la coberta de l'edifici. Per la qual cosa tota unitat de local o fracció de 60m<sup>2</sup> ha de tenir la previsió d'un conducte exclusiu de diàmetre no inferior a 40cm mitjançant tub aïllat per tal de poder connectar qualsevol dels locals d'immoble en l'interior d'un calaix d'obra amb una RF-120 com a mínim. Queda totalment prohibida la connexió d'aquests conductes amb altres.
  - a) No s'admetrà la instal·lació de xemeneies ni cap mena de conducte que discorri per qualsevol de les façanes de l'edifici.
  - b) Aquells locals existents que, per raons de l'activitat que desenvolupen a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, precisin sortida de fums o d'aire viciat i aquesta no pot col·locar-se a l'interior de l'edificació, es permetrà situar-la en façana sempre i quan compleixin els següents requisits:
    - Haurà de discórrer per una façana que no sigui la principal.
    - Caldrà que es folri en obra per tal de dotar-la amb un acabat idèntic al de la façana de l'edifici.
    - Si discorren per celobert o patis interiors hauran de ser d'acer inoxidable polit o folrades d'obra.

#### Aparells de potència frigorífica major a 10.000 frigories/hora

L'abocament de l'aire de les unitats exterior es farà per coberta de l'edifici o bé s'instal·larà la unitat exterior en la coberta de l'edifici sobre una bancada esmorteïdora, i reculada un mínim de 3 metres respecte al pla de façana o bé que no sigui visible des de la via pública.

#### Aparells de potència frigorífica menor a 10.000 frigories/hora (activitats)

1. La instal·lació de les unitats exteriors es realitzarà, preferentment, en la coberta de l'edifici i es regularan un mínim de 3 metres respecte del pla de qualsevol façana. En qualsevol cas, no hauran de ser visibles, sota cap concepte, des de la via pública.
2. Les unitats exteriors s'hauran d'instal·lar a l'interior del local, integrades en el forat arquitectònic –sense que produeixi relleu a la façana- ventilant a l'exterior mitjançant reixa deflectora, sense que l'abocament d'aire incideixi sobre els vianants.

3. Els abocaments d'aire a façana hauran de fer-se a una altura mínima de 2,50 metres respecte la rasant de vorera.
4. No es podrà abocar a la vorera ni al carrer l'aigua de condensació dels aparells. Tota l'aigua generada per la condensació de sistema de climatització s'haurà de canalitzar cap a la xarxa interna de clavegueram de l'edifici.
5. Quan l'establiment disposi de més d'un aparell de potència no superior a 10.000 frigories/hora, haurà d'haver una distància mínima entre els punts d'abocament de l'aire per façana i que sigui proporcional a la potència de cadascuna de les màquines.
6. En casos excepcionals i per impossibilitat d'execució d'acord amb els punts anteriors, es podran acceptar solucions alternatives si es justifica analíticament i no es produeixen molèsties ambientals ni visuals.

#### Aparells de potència frigorífica menor a 10.000 frigories/hora (habitatges)

1. La instal·lació dels aparells haurà de complir els punts descrits en l'apartat d'aparells per a activitats, podent acceptar-se que les unitats exteriors s'instal·lin a les terrasses de la planta pis havent-se de situar necessàriament sobre el terra i sense sobrepassar l'alçada de la barana, i sempre al darrera d'aquesta i protegit de vistes.
2. S'haurà de presentar documentació on es descriu gràficament la ubicació dels aparells exteriors.

#### 3.9. Activitats originàries de gasos, vapors, fums, pols, bafs, sorolls i vibracions

- 3.9.1. Els locals que alberguin activitats que originen esclavissada de gasos, vapors, fums, pols, sorolls i vibracions hauran d'estar condicionats convenientment per tal que les concentracions màximes dels referits gasos, vapors, fums, sorolls o vibracions a l'ambient interior de les explotacions industrials no ultrapassin les xifres que figuren a l'annex número 2 del Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i a la legislació vigent en cada moment, en especial la derivada de la Llei 3/1998.
- 3.9.2. Les operacions susceptibles de desprendre bafs, emanacions molestes o nauseabundes s'hauran d'efectuar en locals condicionats per tal que no transcendeixin a l'exterior. Quan aquesta mesura sigui insuficient, caldrà que estiguin completament tancats i amb evacuació d'aire a l'exterior per xemeneia de les característiques assenyalades en la 2a categoria.
- 3.9.3. Quan aquestes operacions donin lloc a emanacions irritants o tòxiques, s'hauran d'efectuar en local completament tancat amb depressió per tal d'evitar la sortida dels gasos o productes. La seva evacuació a l'exterior s'efectuarà amb depuració prèvia que

garanteixi que la seva concentració sigui inferior al Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, i per xemeneies de les característiques indicades en les de 3a categoria.

No obstant això, es podrà reduir la categoria de les xemeneies d'evacuació a les de 2a categoria, sempre que la depuració sigui tan eficaç que la concentració sigui inferior a l'assenyalada en el referit annex, i a les de categoria 1a quan la depuració sigui total.

- 3.9.4. En el cas que els productes en suspensió siguin nocius, tòxics o irritants, la seva concentració en els gasos que s'evacuin caldrà que sigui inferior a les xifres que figuren a l'annex indicat a l'apartat 3.9.1 i el conducte d'evacuació haurà de tenir la característica assenyalada per a la xemeneia de 3a categoria.

- 3.9.5. Els fums o gasos evacuats a l'exterior no podran tenir més de 0,25 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i 760 mm de pressió de mercuri.

Qualsevulla que sigui la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emesa no haurà d'ultrapassar els 40 kgs per hora. De les dues limitacions establertes regirà en tot cas la més restrictiva.

- 3.9.6. Els locals on es desenvolupin activitats subjectes a produir o desprendre pols s'hauran de mantenir en condicions de constant i perfecta netedat. S'hauran d'escombrar amb la freqüència que sigui necessària les parts exposades a la deposició de pols, i caldrà que prèviament s'hagin humitejat amb aigua o escampat serradures mullades o substàncies higroscòpiques, tals com clorur càlcic.

També s'hauran de dotar les referides parts de dispositius de captació de pols que, abans d'ésser llançada a l'atmosfera, haurà d'ésser depurada mitjançant precipitació per procediment elèctric per tal de reduir el contingut de matèria en suspensió dins els límits assenyalats per aquesta normativa.

En les obres de derrocament i totes les activitats que donin origen a la producció de pols es prendran les precaucions necessàries per tal d'evitar-ho.

- 3.9.7. En totes les instal·lacions regulades en aquesta normativa serà exigible que els gasos evacuats a l'atmosfera no puguin originar dipòsits apreciables de pols sobre parets o sòls.

Els aparells sobre trituració, polvorització o qualsevol dispositiu que pugui produir pols, bafs, etc. hauran d'estar proveïts de dispositius de recollida que impedeixin que pugui dispersar-se a l'ambient i no podran ésser evacuats a l'atmosfera sense depuració prèvia fins als límits que fixa la present normativa.

- 3.9.8. Quan es tracti de pols o gasos combustibles, s'hauran d'adoptar les precaucions necessàries per tal d'impedir la possible propagació del foc a través de la pols o els gasos.
- 3.9.9. No podran abocar-se a les clavegueres municipals, gasos, fums o bafs.
- 3.9.10. Olor. No es permetrà cap emissió de gasos, ni la manipulació de matèries que produeixin olors en relació tals que puguin ser fàcilment detectables –sense instruments- a la línia de propietat de la parcel·la des de la qual s'emeten els esmentats olors.
- 3.9.11. Altres formes de contaminació de l'aire. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal o vegetal, altres tipus de propietat o que causin brutícia.

### **Disposició Addicional Novena**

A fi de la utilització racional dels recursos naturals i el desenvolupament urbanístic sostenible, s'inclou en aquesta disposició l'ordenança municipal sobre la utilització de l'energia solar per a les instal·lacions d'aigua calenta sanitària, en tant que les normes que conté desenvolupen en part articles i principis establerts en el present POUM. Aquesta ordenança va ser aprovada per l'Ajuntament Ple, en data 2 de setembre de 2003. La modificació del seu articulat en cap cas farà necessària la modificació del present POUM, sinó que els tràmits seran els propis de modificacions d'ordenances.

### **ORDENANÇA SOBRE LA UTILITZACIÓ DE L'ENERGIA SOLAR PER A LES INSTAL·LACIONS D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA**

#### **Article 1. Objecte**

L'objecte d'aquesta ordenança és regular la incorporació de sistemes de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària als edificis i construccions situats al terme municipal de Cambrils.

#### **Article 2. Edificacions afectades**

Les determinacions d'aquesta ordenança són d'aplicació als supòsits en els que concorrin conjuntament les següents circumstàncies:

- a) Realització de noves edificacions o construccions o bé rehabilitació, reforma integral o canvi d'ús de la totalitat de l'edifici o construccions existents, tant si són de titularitat pública com privada. Hom inclou els edificis independents que pertanyen a instal·lacions complexes.
- b) Que l'ús de l'edificació es correspongui amb algun dels previstos a l'article següent.
- c) Quan sigui previsible un volum de demanda diària d'aigua calenta sanitària el calentament del qual comporti una despesa superior als 292 MJ (Megajoule) útils, en càlcul de mitjana anual.

#### **Article 3. Usos afectats**

1. Els usos en què cal preveure la instal·lació de captadors d'energia solar activa de baixa temperatura per a l'escalfament d'aigua calenta sanitària, són:
  - residencial, amb inclusió de casernes i presons,
  - sanitari,
  - esportiu,
  - comercial, referit només als establiments previstos a l'article 200 del POUM,
  - industrial en general si cal aigua calenta per al procés, i també quan sigui preceptiva la instal·lació de dutxes per al personal,
  - qualsevol altra que comporti l'existència de menjadors, cuines o bugaderies col·lectives.
2. Tots aquests usos s'han d'entendre en el sentit que defineix l'article 73 del POUM.
3. L'ordenança s'aplicarà, tanmateix, a les instal·lacions per a l'escalfament de l'aigua dels vasos de les piscines cobertes climatitzades amb un volum d'aigua superior a 100 m<sup>3</sup>. En aquests casos, l'aportació energètica de la instal·lació solar serà com a mínim del 60% de la demanda anual d'energia derivada de l'escalfament de l'aigua del vas. L'escalfament de piscines descobertes només es podrà realitzar amb sistemes d'aprofitament de l'energia solar.

#### **Article 4. Responsables del compliment d'aquesta ordenança**

Són responsables del compliment d'allò que s'estableix a aquesta ordenança el promotor de la construcció o reforma, el propietari de l'immoble afectat o bé el facultatiu que projecta i dirigeix les obres, en l'àmbit de les seves facultats. El titular de les activitats que es porten a terme en els edificis o construccions que disposen d'energia solar també és subjecte obligat per l'ordenança.

#### Article 5. Millor tecnologia disponible

L'aplicació d'aquesta ordenança es farà en cada cas d'acord amb la millor tecnologia disponible. L'Alcalde dictarà les disposicions adients per adaptar les previsions tècniques d'aquesta ordenança als canvis tecnològics que es puguin produir.

#### Article 6. Requisits formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat

A la sol·licitud de la llicència d'obres o de la llicència mediambiental caldrà acompanyar el projecte bàsic de la instal·lació, amb els càlculs analítics escaients per justificar el compliment d'aquesta ordenança.

#### Article 7. Sistema adoptat

El sistema a instal·lar constarà del subsistema de captació mitjançant captadors solars amb aigua en circuit tancat, dels subsistema d'intercanvi entre el circuit tancat del captador i l'aigua de consum, del subsistema d'emmagatzematge solar, del subsistema de suport amb altres energies i del subsistema de distribució i consum. Excepcionalment, en el cas de les piscines, es podrà emprar un subsistema col·lector en circuit obert, sense intercanviador i sense dipòsit d'emmagatzematge en la mesura que el vas de la piscina en faci les funcions.

En les instal·lacions només podran emprar-se col·lectors homologats per una entitat degudament habilitada. El projecte haurà d'aportar la corba característica i les dades de rendiment.

En tots els casos s'haurà de complir el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis: RITE, aprovat per Reial Decret 1751/1998 de 31 de juliol i, en especial, els seus capítols ITE 10.1 de Producció d'ACS mitjançant sistemes solars actius i ITE 10.2 d'Acondicionament de piscines; i els Criteris de Qualitat i Disseny d'Instal·lacions d'Energia Solar per a Aigua Calenta i Calefacció d'Aperca-Associació de Professionals de les Energies Renovables de Catalunya.

#### Article 8. Càlcul de la demanda: paràmetres bàsics

Els paràmetres que cal utilitzar per calcular la instal·lació són els següents:

- Temperatura de l'aigua freda, tant si prové de la xarxa pública com del subministrament propi: 10°C, llevat que es disposi dels valors de la temperatura real mensual de l'aigua de la xarxa mitjançant una certificació de l'entitat subministradora.
- Temperatura mínima de l'aigua calenta: 45°C.
- Temperatura de disseny per a l'aigua del vas de les piscines cobertes climatitzades: les fixades al Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis-RITE, ITE 10.2.1.2 Temperatura de l'aigua.

- Fracció percentual (DA) de la demanda energètica total anual per a aigua calenta sanitària, a cobrir amb la instal·lació de captadors solars de baixa temperatura: 60%, d'acord amb la següent expressió:  $DA = [A / (A + C)] \times 100$  (on A és l'energia termo-solar subministrada als punts de consum, i C és l'energia tèrmica addicional, procedent de fonts energètiques tradicionals de suport, aportada per cobriment de les necessitats).
- Fracció percentual (DA) de la demanda energètica total anual per a l'escalfament d'aigua de les piscines cobertes climatitzades a cobrir amb la instal·lació de captadors solars de baixa temperatura: 60%.

En funció de les circumstàncies l'Alcalde pot augmentar aquests paràmetres en allò referent al grau de cobertura de la demanda d'aigua sanitària per part del sistema de captació d'energia solar fins arribar a un 80%.

#### Article 9. Paràmetres específics de consum per habitatges

Al projecte es considerarà un consum mínim d'aigua calenta a la temperatura de 45°C o superior, de 140 litres per habitatge tipus i dia (mitjana anual, a partir d'un consum de 35 litres/habitatge/dia), equivalent després de rendiments a 21 MJ per dia i habitatge tipus.

S'entén per habitatge tipus aquell que correspon a un programa funcional de quatre persones, d'acord amb els criteris que s'estableixen a les Normes Urbanístiques del POUM. Per a habitatges amb altres programes funcionals caldrà considerar el consum que resulti d'aplicar el criteri de proporcionalitat segons el nombre de persones que legalment correspongui al seu programa funcional, d'acord amb la següent expressió:  $C_i = 140 \times P/4$  on:  $C_i$  és el consum d'aigua calenta sanitària per al disseny de la instal·lació, expressat en litres/dia corresponent a l'habitatge, i P és el nombre de persones del programa funcional de l'habitatge en qüestió.

A efectes del dimensionament de la instal·lació solar, en instal·lacions col·lectives en edificis d'habitatges el consum d'aigua calenta sanitària es calcularà d'acord amb la següent expressió:  $C = f \cdot S \cdot C_i$  on: C és el consum d'aigua calenta sanitària per al disseny de la instal·lació, expressat en l/dia, corresponent a tot l'edifici d'habitatges, S  $C_i$  és la suma dels consums  $C_i$  de tots els habitatges de l'edifici calculats segons la fórmula indicada anteriorment, f és un factor de reducció que es determina en funció del nombre d'habitatges de l'edifici (n), segons la fórmula següent:

f=1	si $n \leq 10$ habitatges
f=1,2-(0; 02*n)	si $10 < n < 25$
f=0,7	si $n \geq 25$ habitatges

#### Article 10. Paràmetres específics de consum per a altres tipologies d'edificació

Al projecte es consideraran els consums d'aigua calenta la temperatura de 45°C o superior llistats en la Taula 1 adjunta.

Taula 1: Consums diaris considerats a Europa segons tipologia d'edificis:

Hospitals i clíniques	(*) 60 litres/lit
Residències de gent gran	(*) 40 litres/persona
Escoles	5 litres/alumne
Aquarteraments	(*) 30 litres / persona
Fàbriques i tallers	20 litres /persona
Oficines	5 litres / persona
Càmpings	60 litres/emplaçament
Hotels (segons categories)	(*) 100 a 160 litres/habitació
Gimnasos	30 a 40 litres/usuari
Bugaderies	5 a 7 litres/quilo de roba
Restaurants	8 a 15 litres/menjar
Cafeteries	2 litres/esmorzar

(\*) sense considerar el consum de restauració i bugaderia

#### Article 11. Orientació i inclinació del subsistema de captació

Per tal d'assolir la màxima eficiència en la captació de l'energia solar cal que el subsistema de captació estigui orientat al sud amb un marge màxim de +25°. Només es podrà modificar l'esmentada orientació en circumstàncies excepcionals, com ara quan hi hagi ombres creades per edificacions o obstacles naturals o per millorar la seva integració a l'edifici.

Amb el mateix objecte d'obtenir el màxim aprofitament energètic en instal·lacions amb una demanda d'aigua calenta sensiblement constant al llarg de l'any, si la inclinació del subsistema de captació respecte a l'horitzontal és fixa, cal que aquesta sigui la mateixa que la latitud geogràfica, és a dir 41,25°. Aquesta inclinació pot variar entre +10° i -10° segons si les necessitats d'aigua calenta són preferentment a l'hivern o a l'estiu.

Quan siguin previsible diferències notables pel que fa a la demanda entre diferents mesos o estacions podrà adoptar-se l'angle d'inclinació que resulti més favorable en relació a l'estacionalitat de la demanda. En qualsevol cas, caldrà la justificació analítica comparativa que la inclinació adoptada correspon al millor aprofitament en el cicle anual conjunt.

Per evitar un impacte visual inadmissible, les realitzacions als edificis on s'instal·li un sistema de captació d'energia solar hauran de preveure les mesures necessàries per assolir la seva integració a l'edifici.

En qualsevol cas, cal que el tancament perimetral del terrat tingui la màxima alçada permesa per la normativa del POUM, i les ordenances d'edificació, a fi que formi una pantalla natural que amagui el millor possible el conjunt de captadors i altres equips complementaris.

#### Article 12. Irradiació solar

El dimensionat de la instal·lació es farà en funció de la irradiació solar rebuda segons l'orientació i la inclinació adoptades en el projecte. A Cambrils, els valors unitaris de la irradiació solar incident, totals mensuals i anual, en KWh/m<sup>2</sup> per a captadors orientats al sud amb la inclinació fixa de 40° - orientació sud- i protegits d'ombres, es recullen a l'Atlas de Radiació Solar de Catalunya publicat per l'ICAEN.

#### Article 13. Instal·lació de canonades i altres canalitzacions

A les parts comunes dels edificis, i en forma de patis d'instal·lacions, se situaran els montants necessaris per allotjar –de forma ordenada i fàcilment accessible per a les operacions de manteniment i reparació- el conjunt de canonades per a l'aigua freda i calenta del sistema i el subministrament de suport i complementaris que s'escaiguin.

Cal que aquestes instal·lacions discorrin per l'interior dels edificis o celoberts, llevat que comuniquin edificis aïllats. En aquest cas hauran d'anar soterrades o de qualsevol altra forma que minimitzi el seu impacte visual. Queda prohibit, de forma expressa i sense aquest darrer cas, en trams horitzontals fins a assolir els montants verticals.

#### Article 14. Sistema de control

Cal que totes les instal·lacions que s'executin en compliment d'aquesta ordenança disposin dels aparells adequats de mesura d'energia tèrmica i control -temperatures, cabals, pressió- que permetin comprovar el funcionament del sistema.

#### Article 15. Protecció del paisatge urbà

A les instal·lacions regulades en aquesta ordenança es tindrà cura d'evitar la desfiguració de la perspectiva del paisatge o el trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica i també a la preservació i protecció dels edificis, els conjunts, els entorns i els paisatges inclosos als corresponents catàlegs o plans urbanístics de protecció del patrimoni.

#### Article 16. Exempcions

1. Queden exempts de l'obligació de cobrir el 60% de la demanda energètica mitjançant un sistema d'energia solar aquells edificis on sigui tècnicament impossible assolir les condicions establertes a l'article 8. En aquests casos s'haurà de justificar adequadament amb el corresponent estudi tècnic.

Es podrà reduir el percentatge del 60% de contribució de l'energia solar a la demanda d'aigua calenta sanitària o a l'escalfament de l'aigua de les piscines cobertes climatitzades a què es refereix l'article 8, en els següents casos:

- No es disposi, a la coberta, d'una superfície mínima de 5m<sup>2</sup>/habitatge tipus o superfície equivalent en funció del programa funcional dels habitatges. Als efectes de l'esmentada equivalència es procedirà de la forma com s'especifica a l'article 9, aplicant als 5m<sup>2</sup>/habitatge el coeficient corrector P/4. En aquest cas, caldrà aprofitar la màxima superfície disponible. Si només es pot cobrir fins a un 25% de la demanda procedeix l'exempció total.
- Una quantitat superior al 40% de la demanda total d'aigua calenta sanitària o d'escalfament de l'aigua de les piscines cobertes climatitzades es cobreix mitjançant la generació combinada de calor i electricitat (cogeneració) o de fred i calor (bomba de calor a gas), utilització de calor residual, recuperació calòrica o del potencial tèrmic de les aigües dels aqüífers del subsòl a través de bombes de calor, de forma que la suma d'aquesta aportació i l'aportació solar sigui el 100% de les necessitats.

#### Article 17. Obligacions del titular

El titular de l'activitat que es desplega a l'immoble dotat d'energia solar està obligat a la seva utilització i a realitzar les operacions de manteniment i les reparacions que calgui per mantenir la instal·lació en perfecte estat de funcionament i eficiència, de forma que el sistema operi adequadament i amb els millors resultats.

#### Article 18. Inspecció, requeriments, ordres d'execució i multa coercitiva

Els serveis municipals tenen plena potestat d'inspecció en relació a les instal·lacions dels edificis als efectes de comprovar el compliment de les previsions a aquesta ordenança.

Un cop comprovada l'existència d'anomalies quant a les instal·lacions i el seu manteniment, els serveis municipals corresponents practicaran els requeriments corresponents i, en el seu cas, les ordres d'execució que s'escaiguin per tal d'assegurar el compliment d'aquesta ordenança.

Hom imposarà multes coercitives per tal d'assegurar el compliment dels requeriments i ordres d'execució cursades d'una quantia no superior al 20% del cost de les obres estimades o de la sanció que correspon.

És d'aplicació la Llei de l'habitatge, pel que fa a les inspeccions, requeriments i ordres d'execució.

#### Article 19. Mesures cautelars

L'Alcalde o el Regidor delegat són competents per ordenar la suspensió de les obres d'edificació que es realitzin incomplint aquesta ordenança, així com ordenar la retirada dels materials o la maquinària utilitzada a càrrec del promotor o el propietari. L'ordre de suspensió anirà precedida en tot cas d'un requeriment al responsable de les obres en el que es concedirà un termini per tal que es doni compliment a les obligacions derivades d'aquesta ordenança. És podran aplicar les mesures cautelars i de suspensió que en cada moment disposi la Llei de l'habitatge vigent.

#### Article 20. Infraccions

Són infraccions al règim establert en aquesta ordenança les previstes a la legislació general sobre habitatge i medi ambient i, en particular, les següents:

Constitueix infracció molt greu no instal·lar el sistema de captació d'energia solar quan sigui obligatori d'acord amb el que preveu aquesta ordenança.

1. Constitueixen infraccions greus:
  - a) La realització incompleta o insuficient de les instal·lacions de captació d'energia solar que correspon ateses les característiques de l'edificació i les necessitats previsibles d'aigua sanitària.
  - b) La realització d'obres, la manipulació de les instal·lacions o la manca de manteniment que suposi la disminució de l'efectivitat de les instal·lacions per sota del que és exigible.
  - c) La no utilització del sistema d'escalfament d'aigua sanitària per part del titular de l'activitat que es dur a terme a l'edifici.
  - d) L'incompliment dels requeriments i ordres d'execució dictats per assegurar el compliment d'aquesta ordenança.

Són d'aplicació les disposicions que en relació a les infraccions, estableixi la legislació de l'Habitatge, en cada moment.

#### Article 21. Procediment sancionador

El procediment sancionador, les circumstàncies de qualificació de les infraccions, les mesures complementàries a les sancions són les que s'estableixen a la legislació sobre habitatge a Catalunya.

## **Disposició Addicional Desena**

S'incorpora la ordenança municipal reguladora de residus de la construcció. La seva modificació no implicarà la modificació del POUM sinó que els tràmits a seguir seran pròpiament els de les ordenances atès que s'incorpora aquesta ordenança per facilitar en un sol text diverses disposicions.

### ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LA GESTIÓ DELS RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ

#### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte regular la gestió controlada de terres, enderrocs, i runes i residus de la construcció generats en les obres d'enderrocament, construcció i excavació que es destinen al seu abandonament, establint una regulació addicional a la d'atorgament de les llicències municipals d'obres.

##### Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquesta ordenança és d'estricta compliment a tot el terme municipal de Cambrils.

##### Article 3. Definicions

3.1. A l'objecte d'aquesta ordenança les terres i runes es classifiquen en:

- a) D'enderrocs: materials i substàncies que s'obtenen de l'operació d'enderrocament d'edificis, instal·lacions i obra de fàbrica en general.
- b) De la construcció: materials i substàncies de rebuig que s'originen en l'activitat de la construcció.
- c) D'excavació: terres, pedra o altres materials que s'originen en l'activitat d'excavació del sòl.

3.2 A la vegada es consideren tres supòsits bàsics d'obra:

- a) Obra d'enderrocament: és l'obra subjecte a la llicència municipal on únicament s'ha d'enderrocar un edifici o construcció preexistent.
- b) Obra de nova construcció: és l'obra subjecte a llicència municipal que genera residus derivats de l'activitat de la construcció, fruit de l'excavació en el sòl o del rebuig.
- c) Obra menor: és l'obra corresponent a petites reformes d'immobles que no suposen el total enderrocament i/o les que no precisin de projecte tècnic i estiguin subjectes a una llicència d'obres menors.

##### Article 4. Regulació general

4.1 En l'atorgament de les noves llicències d'obres d'enderrocament o de nova construcció es determinarà una garantia o fiança per a respondre que aquests materials residuals són gestionats en instal·lacions autoritzades per a la seva recepció.

4.2 També es determinaran els costos originats per la gestió i/o transport de les terres i runes d'obres d'enderrocament, obres de nova construcció i obres menors, que el sol·licitant haurà de satisfer d'acord amb el sistema de pagament determinat a l'article 5 d'aquesta ordenança.

##### Article 5. Procediment

5.1 El sol·licitant d'una llicència d'obres d'enderrocament i/o de nova construcció haurà de:

- a) Incorporar en la documentació tècnica una valoració del volum previsible de generació de terres i runes. Aquesta previsió serà verificada dins el propi tràmit de la llicència per part dels Serveis tècnics municipals.
- b) Acreditar davant de l'Ajuntament haver signat amb un gestor autoritzat un document d'acceptació que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document ha de constar el codi de gestor i el domicili de l'obra.

5.2 Amb posterioritat a l'atorgament de la llicència municipal que impliqui producció de runes i terres –ja sigui d'obres, d'enderrocs, d'excavacions, etc.- el sol·licitant haurà de complimentar els tràmits següents:

- a) Quan la instal·lació de tractament de terres i runes, sigui de caràcter públic (pot ser-ho d'àmbit municipal o supramunicipal), el sol·licitant adquirirà un nombre de vals corresponent al volum previst de terres i runes, tenint la possibilitat d'adquirir-los gradualment en funció de les seves necessitats de gestió.

Els vals hauran de segellar-se en la instal·lació de gestió autoritzada determinada per l'Ajuntament i presentar-se posteriorment per a la recuperació de la fiança, tal i com es determina en l'article 9 d'aquesta ordenança.

- b) Quan la instal·lació de tractament de terres i runes sigui de caràcter privat, degudament autoritzada, el sol·licitant haurà d'abonar el preu corresponent per al seu tractament i obtenir-ne la seva justificació documental. En ambdós casos el sol·licitant haurà de constituir fiança per a facilitar la correcta gestió de les terres i runes.

5.3 L'assabentat d'obres exercirà el control sobre les llicències d'obres menors, els sol·licitants de les quals hauran de complimentar els tràmits següents:

- a) En les obres referides al llistat A de l'annex –que s'entén que no sobrepassen els 300 litres de runes- caldrà dipositar una fiança de 60 euros. A la finalització de les obres caldrà presentar a l'Ajuntament el justificant de la deixalleria municipal conforme s'hi han dipositat les runes o acreditar un contracte amb gestor autoritzat.
- b) En les obres contingudes en el llistat B de l'annex –amb un volum de runes produït s'entén entre els 300 litres i fins a 1.500 litres de runes- caldrà acreditar un contracte amb gestor autoritzat i dipositar una fiança de 300 euros. A la finalització de les obres caldrà presentar els justificants de que la disposició de les runes s'ha realitzat correctament.
- c) En els supòsits en què se superin els 1.500 litres de runes –obres menors incloses en el llistat C de l'annex- cal procedir de la mateixa manera que per les obres d'enderrocament i/o de nova construcció: quantificació de les runes previstes, fiança en funció de les tones previstes, i contracte amb gestor autoritzat (articles 5.1 i 5.2 de la present ordenança).

5.4 En qualsevol dels supòsits esmentats s'haurà de comptar amb la corresponent autorització municipal i acreditar la correcta gestió davant la Junta de Residus quan aquesta així ho requereixi.

#### Article 6. Determinació dels costos i garanties

6.1 L'import de la fiança per a garantir la correcta gestió de les terres i runes queda fixada d'acord amb la disposició addicional primera del Decret 201/1994 de 26 de juliol modificat regulador dels enderroc i altres residus de la construcció, en les quanties següents:

- a) Residus d'enderroc i de la construcció: 12 euros/m<sup>3</sup> de residus previstos en el projecte, amb un mínim de 120 euros.
- b) Residus d'excavacions: 6 euros/m<sup>3</sup>, amb un mínim de 300 euros i un màxim de 24.000 euros.

En aquells casos en què es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la fiança es calcularà en base als percentatges següents, a aplicar sobre el pressupost total de l'obra:

- Obres d'enderrocament, 0,15%
- Obres de nova construcció, 0,15%
- Obres d'excavació, 0,07%

En qualsevol cas, l'import resultant de l'aplicació d'aquests percentatges no podrà ser inferior als mínims o superior als màxims fixats en el Decret 201/1994 modificat.

Pel que fa als residus d'obres menors, l'import de la fiança s'estableix en funció del volum previsible de generació de runes, tal com estableix l'article 5.3.

6.2 La fiança serà constituïda pel sol·licitant a favor de l'Ajuntament en el moment d'obtenir la llicència d'obres d'acord amb la valoració del volum previsible de generació de terres i runes incorporat a la documentació tècnica de la sol·licitud de llicència d'obres d'enderrocament, de nova construcció, i/o d'excavació i, en cas de que es demostrï la dificultat per a preveure el volum de residus, la quantia de la fiança es calcularà sobra la base dels percentatges esmentats a l'apartat anterior.

Quan es detecti algun defecte de la base de càlcul, l'administració podrà requerir al sol·licitant la constitució de la resta de la fiança corresponent a la diferència resultant del pressupost. La fiança podrà fer-se efectiva pel sol·licitant pels mitjans següents:

- a) Dipòsit en diner efectiu o en valors públics a la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals o, en el seu cas, a la corporació o entitat interessada.
- b) Aval o fiança de caràcter solidari prestat per un Banc o banquer enregistrat oficialment per una Caixa d'estalvis confederada, Caixa Postal d'estalvi o per Cooperatives de Crèdit qualificades.

#### Article 7. Règim de gestió

El lloc de lliurament de les terres i runes serà indicat en la llicència i podrà efectuar-se de les següents maneres:

- a) Directament als contenidors col·locats d'acord a les ordenances municipals o comarcals corresponents, que hauran estat contractats pel propietari, productor o posseïdor dels residus, i que posteriorment seran transportats al dipòsit controlat de runes autoritzat.
- b) Directament a les instal·lacions de gestió autoritzades –àrees d'aplec provisional, dipòsit controlat, planta de reciclatge- ja siguin municipals, supramunicipals o comarcals, mitjançant el pagament del preu corresponent en els casos que així procedeixi.

#### Article 8. Exclusions

8.1 No es consideraran residus destinats a l'abandonament, les terres o materials procedents d'excavacions que hagin d'ésser reutilitzats com a rebliment per a una altra obra o ús autoritzat. En aquest sentit, el titular de la llicència quedarà exempt del pagament del preu corresponent i, en conseqüència, de la presentació dels comprovants justificatius.

En qualsevol cas, s'haurà de comptar amb la corresponent autorització municipal i acreditar la correcta gestió davant la Junta de Residus quan aquesta així ho requereixi.

#### Article 9. Retorn de la fiança

L'import de la fiança serà retornat quan s'acrediti documentalment que la gestió s'ha efectuat adequadament. En aquest sentit serà preceptiva la presentació el certificat del gestor referent a la quantitat i tipus de residus lliurats en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra.

#### Article 10. Execució de la fiança

El no compliment de les determinacions d'aquesta ordenança pel que fa a la correcta gestió de les terres i runes serà motiu de l'execució de la fiança per part de l'Ajuntament per actuar subsidiàriament, independentment de les sancions que puguin aplicar-se d'acord al règim sancionador previst a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus.

### CAPÍTOL II. REGIM SANCIONADOR I DISCIPLINARI

#### Article 11.

Constituirà infracció tota actuació que vulneri les prescripcions contingudes en aquesta ordenança i restarà subjecta a la imposició de les sancions corresponents.

#### Article 12.

Es consideraran infraccions de la present ordenança les previstes a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus, i seran sancionades d'acord amb el règim sancionador previst al mateix text legal.

La quantia de la multa és com a mínim de 120 euros fins a 6.000 euros com a màxim per a les sancions molt greus en el cas de municipis de menys de 50.000 habitants, i fins a 60.000 euros com a màxim per a les sancions molt greus en el cas dels municipis de més de 50.000 habitants.

#### Article 13.

Les infraccions es qualifiquen en: lleus, greus i molt greus. La seva qualificació es farà tenint en compte els criteris continguts a la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora de residus, articles 80 i 81, a més dels següents:

- a) La major o menor transcendència de la infracció.
- b) El perjudici ocasionat als interessos generals.
- c) La reiteració per part de l'infractor.
- d) El benefici que hagi aportat a l'infractor.
- e) Qualsevol altre circumstància concorrent que incideixi en el grau de culpabilitat de l'infractor.

#### Article 14.

No es poden imposar les sancions per infraccions previstes en aquesta ordenança si no és en virtut de la incoació del corresponent expedient sancionador que es tramitarà d'acord amb el que preveu el marc normatiu vigent (Llei 30/1992 de les administracions públiques, RD 1398/1993 que aprova el reglament sancionador i disposicions concordants).

#### Article 15.

Seràn responsables de la comissió d'infraccions les persones, físiques o jurídiques que, per acció o omissió, contravinguin allò que segons l'article 12 es considerarà infracció de la present ordenança.

#### Article 16.

Si l'actuació realitzada per l'infractor suposa risc potencial per la salut de les persones, pel medi ambient o per qualsevol dels bens jurídics emparats per la legislació penal o implica una manifesta desobediència de les de l'autoritat local, l'administració municipal cursarà la corresponent denúncia davant la jurisdicció ordinària i, si s'escau, en donarà compte al Ministeri Fiscal.

#### Article 17.

En el cas de vulneració de les disposicions de la present ordenança i amb independència de la imposició de les multes procedents, l'administració municipal podrà adoptar les mesures següents, amb la finalitat de restaurar els espais malmesos amb motiu de les infraccions comeses:

- a) Suspendre provisionalment els treballs d'abocament que contradiguin les disposicions d'aquest reglament o siguin indègudament realitzades.
- b) Requerir a l'infractor per tal que en el termini atorgat introdueixi les rectificacions necessàries per ajustar-les a les condicions del permís o a les prescripcions d'aquesta ordenança i/o, en el seu cas, procedir al restabliment dels espais degradats.
- c) Ordenar l'aplicació de les mesures tècniques adequades que garanteixin el compliment de les prescripcions d'aquesta ordenança i, en general, de la legislació vigent en la matèria.
- d) Ordenar la reposició dels danys i perjudicis ocasionats a les instal·lacions o qualsevol altre bé del domini públic que en resulti afectat.

### Disposició transitòria

Els titulars de les activitats i/o obres productores de terres o runes iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, pendents encara de la seva gestió tot i no haver constituït les fiances corresponents, estan obligats a realitzar-la de manera adequada i podran ser requerits per l'Ajuntament, en qualsevol moment i per tal que així ho acreditin.

### Annex: Classificació de les obres menors

#### Llista A

Instal·lacions

- Electricitat

#### Llista B

- Canvi d'enrajolat als banys
- Pintura

#### Llista C

Banys:

- Canvi de sanitaris

Cuines

- Canvi d'enrajolat
- Canvi de mobiliari

Fusteria

- Exterior
- Interior

Instal·lacions

- Lampisteria
- Climatització
- Calefacció
- Paviment habitatge
- Envans estructurals

### Disposició Addicional Onzena

Pel que fa a l'ocupació comercial de la via pública, en quant a utilització de les terrasses, serà d'aplicació l'ordenança reguladora municipal de dita ocupació, que resulti vigent en cada moment. En tot cas, la ocupació, es realitzarà amb el mateix tipus de mobiliari urbà, que el de la pròpia via pública.

### Disposició Addicional Dotzena

L'ajuntament de Cambrils, podrà desenvolupar la normativa del present POUM, mitjançant ordenances, i en especial pel que fe a les activitats i ús industrial, sense que la regulació, quan incorpori mesuraments, limitacions, o altres circumstàncies regulades per novetats tecnològiques, interès social, etc. tingui que procedir a modificar el POUM.

En quant a atorgament de llicències d'obres, en determinades èpoques i dies de l'any, l'Ajuntament de Cambrils podrà regular la seva suspensió, de manera concreta per determinats actes lúdics, esportius, etc., per dies, èpoques, o genèricament per períodes anyals; i també per tot el Municipi, o per sectors concrets.

### Disposició Addicional Tretzena

D'acord amb el que s'estableix a l'article 132.3 de les NNUU, les limitacions imposades en relació als terrenys immediats a la xarxa ferroviària s'estableixen als articles 25 a 28, 30, 34, 36 i 39 del RD 2387/2004, que disposen:

#### "Article 25.

1. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general i una franja de terreny de vuit metres a cada costat de la plataforma, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix d'aquesta, des de l'aresta exterior de l'explanació.

S'entén per explanació, la superfície de terreny en què s'ha modificat la topografia natural del sòl i sobre la qual es troba la línia fèrria, es disposen els seus elements funcionals i s'ubiquen les seves instal·lacions, sent l'aresta exterior d'aquesta la intersecció del talús del desmunt, del terraplè o, si escau, dels murs de sosteniment confrontants amb el terreny natural.

En els casos especials de ponts, viaductes, estructures o obres similars, es podran fixar com a arestes exteriors de l'explanació les línies de projecció vertical de l'extrem de les obres sobre el terreny sent, en tot cas, de domini públic el terreny comprès entre les referides línies.

Als túnels, la determinació de la zona de domini públic s'estendrà a la superfície dels terrenys sobre ells necessaris per assegurar la conservació i el manteniment de l'obra, d'acord amb les característiques geotècniques del terreny, la seva altura sobre aquells i la disposició dels seus elements, tenint en compte circumstàncies tals com la seva ventilació i els seus accessos.

Sempre que s'asseguri la conservació i el manteniment de l'obra, el planejament urbanístic podrà diferenciar la qualificació urbanística del sòl i el subsòl atorgant, si escau, als terrenys que es trobin a la superfície qualificacions que els facin susceptibles d'aprofitament urbanístic.

2. A la zona de domini públic, sense perjudici d'allò que s'ha establert en l'article 30, només podran realitzar-se obres i instal·lacions, amb l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o activitat d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per causes degudament justificades, podrà autoritzar-se l'encreuament de la zona de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.

A les zones urbanes, i amb l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, es podran realitzar, dins la zona de domini públic, obres d'urbanització que millorin la integració del ferrocarril en aquelles zones.

En cap cas s'autoritzaran obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació ferroviària, perjudiquin la infraestructura ferroviària o impedeixin la seva adequada explotació.

3. En els supòsits d'ocupació de la zona de domini públic ferroviari, aquell que la realitzés estarà obligat a la neteja i recollida del material situat als terrenys ocupats fins al límit de la citada zona de domini públic, previ requeriment de l'administració pública o de l'administrador d'infraestructures ferroviàries titular de la línia. Si no s'atengués el requeriment dins el termini conferit, actuarà de forma subsidiària la citada administració pública o l'administrador d'infraestructures ferroviàries titular de la línia, mitjançant la realització de les feines necessàries de neteja i recollida del material, quedant l'ocupant dels terrenys obligat a rescabalar les despeses en què s'hagués incorregut per la dita actuació.

#### Article 26.

1. La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat d'elles, delimitada interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles situades a setanta metres de les arestes exteriors de l'explanació.
2. A la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari amb l'autorització prèvia, en tot cas, de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. Aquest podrà utilitzar o autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de

la línia ferroviària. En particular, podrà fer-ho per complir qualsevol dels fins següents:

- a) Canalitzar les aigües que ocupin o envaeixin la línia ferroviària.
  - b) Dipositar temporalment, apartant-los de la via, objectes o materials que es trobin sobre la plataforma de la línia ferroviària i constitueixin perill o obstacle per a la circulació.
  - c) Estacionar temporalment material mòbil que no resulti apte per circular, per avaria o una altra causa.
  - d) Establir conduccions vinculades a serveis d'interès general, si no existissin alternatives al traçat de les mateixes.
  - e) Emmagatzemar temporalment maquinària, eines i materials destinats a obres de construcció, reparació o conservació de la línia ferroviària o dels seus elements funcionals i instal·lacions.
  - f) Aprofitar, per a ús exclusiu del ferrocarril, recursos geològics, prèvia l'obtenció, si escau, de les autoritzacions que corresponguin.
  - g) Establir temporalment camins d'accés a zones concretes de la línia ferroviària que requereixin les obres de construcció, reparació o conservació de la línia i dels seus elements funcionals i instal·lacions o l'auxili en cas d'incidència o accident.
  - h) Accedir a punts concrets de la línia ferroviària en cas d'incidència o accident.
  - i) Integrar, en zones urbanes, el ferrocarril mitjançant obres d'urbanització derivades del desenvolupament del planejament urbanístic.
3. Podran realitzar-se conreus agrícoles a la zona de protecció sense necessitat d'autorització prèvia, sempre que es garanteixi la correcta evacuació de les aigües de reg i no es causin perjudicis a l'explanació, restant prohibida la crema de rostolls.

En les construccions i instal·lacions ja existents podran realitzar-se exclusivament obres de reparació i millora, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor que aquelles comportin pugui ser tingut en compte als efectes expropiatoris. En tot cas, tals obres requeriran l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, el qual podrà establir les condicions en què hagin de ser realitzades, sense perjudici dels altres permisos o autoritzacions que poguessin resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

4. A la zona de protecció fins a la línia límit d'edificació, l'administrador d'infraestructures ferroviàries podrà sol·licitar al Ministeri de Foment l'expropiació de béns, que passaran a tenir la consideració de domini públic, entenent-se implícita la declaració d'utilitat pública o interès social i la necessitat la seva ocupació, sempre que es justifiqui el seu interès per a la idònia prestació dels serveis ferroviaris i per a la seguretat de la circulació.

5. Seran indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que es causin per la seva utilització, d'acord amb allò que s'ha establert a la Llei d'expropiació forçosa.

#### Article 27.

1. El Ministeri de Foment, en funció de les característiques tècniques específiques de la línia ferroviària de què es tracti i de la tipologia del sòl pel qual discorri la dita línia, podrà determinar, cas per cas, distàncies inferiors a les establertes en els articles 25 i 26 per delimitar la zona de domini públic i la de protecció.
2. En el sòl contigu a l'ocupat per les línies o infraestructures ferroviàries i classificat com a urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies per a la protecció de la infraestructura ferroviària seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació. Les dites distàncies podran ser reduïdes pel Ministeri de Foment sempre que s'acrediti la necessitat la reducció i no s'ocasioni perjudici a la regularitat, conservació i el lliure trànsit del ferrocarril sense que, en cap cas, la corresponent a la zona de domini públic pugui ser inferior a dos metres.

#### Article 28.

1. A les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, per executar qualsevol mena d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es pot realitzar en elles i plantar o talar arbres, es requerirà l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.
2. Les obres que es duiguin a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció que tinguin com a finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejades pels seus promotors.

#### Article 30.

1. L'autorització per realitzar obres o activitats a les zones de domini públic i de protecció podrà recollir les mesures de protecció que, en cada cas, es considerin pertinents per evitar danys i perjudicis a la infraestructura ferroviària, als seus elements funcionals, a la seguretat de la circulació, a l'adequada explotació d'aquella i al medi ambient, així com la construcció de tancaments i el seu tipus.
2. En particular, s'observaran les normes següents:

- a) Plantacions d'arbrat. Resta prohibida la plantació d'arbrat en zona de domini públic, si bé podrà autoritzar-se a la zona de protecció sempre que no perjudiqui la visibilitat de la línia fèrria i dels seus elements funcionals, ni origini inseguretat vial en els passos a nivell. No obstant això, l'administrador d'infraestructures ferroviàries podrà ordenar la seva tala si, per raó del seu creixement o per altres causes, l'arbrat arribés a ocasionar una pèrdua de visibilitat de la línia ferroviària o afectés la seguretat vial en passos a nivell.
- b) Tales d'arbrat. S'autoritzaran les tales d'arbrat exclusivament a la zona de protecció i es denegaran només quan la tala pugui perjudicar la infraestructura ferroviària per variar el curs de les aigües, per produir inestabilitat de talussos o per altres causes que ho justifiquin.
- c) Esteses aèries. No s'autoritzarà l'establiment de noves línies elèctriques d'alta tensió dins la superfície afectada per la línia límit d'edificació. Les línies elèctriques de baixa tensió, les telefòniques i les telegràfiques podran autoritzar-se a la zona de protecció sempre que la distància del pal a l'aresta de peu de terraplè o de desmunt no sigui inferior a una vegada i mitja la seva altura. Aquesta distància mínima s'aplicarà també als pals dels encreuaments a distint nivell amb línies elèctriques.

En el cas d'encreuaments a distint nivell amb línies elèctriques, el gàlib fixat serà suficient per garantir, entre la línia ferroviària –electrificada o no- i la línia elèctrica amb què s'encreui, el compliment de les condicions establertes en la reglamentació de línies elèctriques d'alta i baixa tensió.

Les torres precises per a la prestació de serveis de telecomunicacions per les empreses habilitades per a això, podran ser instal·lades, amb l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, dins la zona de domini públic i de protecció sempre que la distància mínima entre la base de la infraestructura i l'aresta exterior de la plataforma sigui superior a una vegada i mitja l'altura d'aquelles.

- d) Conduccions subterrànies. Queda prohibida la seva construcció a la zona de domini públic tret que, excepcionalment i de forma justificada, no existint una altra solució tècnica factible, s'autoritzin per a la prestació d'un servei d'interès general, com la travessia de poblacions. Així mateix, quan no existeixi alternativa de traçat, a la zona de protecció es podran autoritzar les conduccions subterrànies corresponents a la prestació de serveis públics d'interès general i les vinculades a aquests situant-les, en tot cas, el més lluny possible de la línia ferroviària.
- e) Obres subterrànies. Dins la zona de protecció no s'autoritzaran les obres que puguin perjudicar l'ulterior aprofitament de la mateixa per als fins als quals està destinada.

- f) Encreuaments subterranis. Les obres corresponents s'executaran de manera que produeixin les menors perturbacions possibles a la circulació, deixaran l'esplanada i la via en les seves condicions anteriors i tindran la deguda resistència, fixant-se, per l'administrador d'infraestructures ferroviàries, la cota mínima de resguard entre la clau del pas subterrani i la rasant de la plataforma ferroviària. Excepte justificació suficient, no s'autoritzaran encreuaments a cel obert en la xarxa ferroviària d'interès general, havent d'efectuar l'encreuament mitjançant mina, túnel o perforació mecànica subterrània. També es podran utilitzar per a l'encreuament les obres de pas o desguàs de les línies ferroviàries, sempre que s'asseguri l'adequat manteniment de les seves condicions funcionals i estructurals.
- g) Tancaments. En l'àrea delimitada per la zona de domini públic i la línia límit d'edificació només es podran autoritzar tancaments totalment diàfans sobre piquets sense fonament de fàbrica. Els altres tipus de tancaments només s'autoritzaran exteriorment a la línia límit d'edificació. La reconstrucció de tancaments existents es farà d'acord amb les condicions que s'imposarien si fossin de nova construcció, excepte les operacions de mera reparació i conservació.
- Quan sigui necessària la reculada de tancaments per exigències derivades de la construcció de noves vies o altres motius d'interès públic, es podran reposar en les mateixes condicions existents abans de la formulació del projecte d'obra, quant a la seva estructura i distància a l'aresta exterior de l'explanació, garantint-se, en tot cas, que el tancament se situa fora de la zona de domini públic i que no resulten minvades les condicions de visibilitat i seguretat de la circulació ferroviària.
- h) Urbanitzacions i equipaments públics –com a hospitals, centres esportius docents i culturals- confrontants amb la infraestructura ferroviària. A més de complir les condicions que, en cada cas, siguin exigibles segons les característiques de la instal·lació, les edificacions hauran de quedar sempre a la zona de protecció sense envair la línia límit d'edificació. Dins la superfície afectada per la dita línia no s'autoritzaran més obres que les necessàries per a l'execució de vials, aparcaments, illots o zones enjardinades.
- i) Instal·lacions industrials, agrícoles i ramaderes. A més de les condicions que, en cada cas, siguin exigibles segons les característiques de l'explotació, s'imposaran condicions específiques per evitar les molèsties o perills que la instal·lació, o les matèries d'ella derivades, puguin produir a la circulació, així com per evitar perjudicis a l'entorn mediambiental de la infraestructura ferroviària. Si els supòsits previstos en els dos apartats precedents donen lloc a trànsit per carretera, serà obligatòria la

construcció d'un encreuament a distint nivell i, si escau, la supressió del pas a nivell preexistent, quan l'accés a aquells comporti la necessitat de creuar la via fèrria. El cost de la seva construcció i, si escau, de la seva supressió, serà a compte del promotor de les mateixes. Per a la construcció d'un encreuament a distint nivell o per a la supressió d'un preexistent, l'entitat promotora presentarà un projecte específic amb els accessos a la infraestructura ferroviària, inclosos els aspectes de parcel·lació, xarxa viària i serveis urbans que incideixin sobre la zona de protecció de la infraestructura ferroviària.

- j) Moviments de terres i explanacions. Es podran autoritzar a la zona de protecció, sempre que no siguin perjudicials per a la infraestructura ferroviària o la seva explotació.
- k) Murs de sosteniment de desmunts i terraplens. Es podrà autoritzar la seva construcció dins el terç de la zona de protecció més pròxim a la zona de domini públic i també, amb caràcter excepcional, a la zona de domini públic sempre que quedi suficientment garantit que la mateixa no és susceptible d'ocasionar perjudicis a la infraestructura ferroviària. En aquests casos, junt amb la sol·licitud, s'haurà de presentar a l'administrador d'infraestructures ferroviàries un projecte en què s'estudiïn les conseqüències de la seva construcció en relació amb l'explanació, l'evacuació d'aigües pluvials i la seva influència en la seguretat de la circulació.
- l) Passos elevats. Els estreps de l'estructura no podran ocupar la zona de domini públic, excepte expressa autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. En línies ferroviàries amb vies separades es podran ubicar pilars entre ambdues, sempre que l'amplada d'aquesta sigui suficient perquè no representin un perill per a la circulació, dotant-les, si escau, d'un dispositiu de contenció de vehicles.
- El gàlib sobre la calçada, tant durant l'execució de l'obra com després d'ella, serà fixat per l'administrador d'infraestructures ferroviàries.
- Les característiques de l'estructura hauran de tenir en compte la possibilitat d'ampliació o variació de la línia ferroviària en els pròxims vint anys.
- m) Passos subterranis. La cota mínima de resguard entre la part superior de l'obra de pas i la rasant de la plataforma de la línia ferroviària serà fixada per l'administrador d'infraestructures ferroviàries.
- Les característiques de l'estructura hauran de tenir en compte la possibilitat d'ampliació o variació de la línia ferroviària en els pròxims vint anys.
- n) Abocadors. No s'autoritzaran en cap cas.

#### Article 34.

1. A un costat i a l'altre de les línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general s'estableix la línia límit d'edificació. En l'àmbit delimitat des d'aquesta fins a la línia ferroviària queda prohibit qualsevol mena d'obra d'edificació, reconstrucció o d'ampliació, a excepció de que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de que existissin a l'entrada en vigor de la Llei del sector ferroviari. Igualment, queda prohibit l'establiment de noves línies elèctriques d'alta tensió dins la superfície afectada per la línia límit d'edificació sense perjudici de la possible existència d'encreuaments a distint nivell amb línies elèctriques en les condicions establertes a l'article 30.2.c).
2. La línia límit d'edificació se situa, amb caràcter general, a cinquanta metres de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de l'esmentada aresta.  
El Ministre de Foment podrà determinar una distància inferior a la prevista en el paràgraf anterior per a la línia límit d'edificació, en funció de les característiques tècniques de la línia ferroviària de que es tracti, com la velocitat i la tipologia de la línia o el tipus de sòl sobre la qual aquesta discorre.
3. Així mateix, el Ministeri de Foment, amb un informe previ de les Comunitats Autònomes i entitats locals afectades, podrà, per raons geogràfiques o socio-econòmiques, fixar una línia límit d'edificació inferior a l'establerta amb caràcter general, aplicable a determinades línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general, en zones o àrees delimitades.
4. Amb caràcter general, en les línies ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general que discorren per zones urbanes, el Ministeri de Foment podrà establir la línia límit d'edificació a una distància inferior a la fixada en l'apartat segon, sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent.

#### Article 36.

1. Amb l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, es podran realitzar obres de conservació i manteniment de les edificacions existents dins la línia límit d'edificació. Transcorregut el termini de tres mesos des de la sol·licitud sense que aquell s'hagi pronunciat, s'entendrà la seva conformitat amb l'obra, si aquesta no implica canvi de l'ús o destí de les edificacions preexistents.
2. Així mateix, l'administrador d'infraestructures ferroviàries podrà autoritzar, dins la superfície afectada per la línia límit d'edificació, la col·locació d'instal·lacions provisionals fàcilment desmuntables i l'execució de vials, aparcaments en superfície, illots o zones enjardinades annexes a

edificacions, així com equipaments públics que s'autoritzin a la zona de protecció sense envair la línia límit d'edificació.

#### Article 39.

1. Les línies ferroviàries d'alta velocitat hauran de tenir instal·lat un tancament, a un costat i a l'altre de la via, en tot el seu recorregut.
2. Les línies ferroviàries convencionals hauran de tenir instal·lat un tancament, a un costat i a l'altre de la via, en els trams en els quals estigui permès circular a una velocitat superior a 160 quilòmetres/hora i, en tot cas, en els qualificats com a sòl urbà.  
La qualificació d'un sòl no urbanitzable com a urbà o urbanitzable obligarà el seu propietari a disposar en les línies ferroviàries que ho travessin, a costa seu i amb els condicionaments tècnics que determini l'administrador d'infraestructures ferroviàries, d'un tancament quan es realitzin les actuacions urbanístiques corresponents a la nova qualificació. Amb caràcter excepcional, per les especials característiques de la línia ferroviària de què es tracti, la Direcció General de Ferrocarrils podrà ordenar la realització del citat tancament abans que s'iniciï l'actuació urbanística corresponent.
3. Les noves línies ferroviàries que es construeixin hauran de tenir instal·lat un tancament, a un costat i a l'altre de la via i en tot el seu recorregut.

#### **Disposició Addicional Catorzena**

D'acord amb el que es determina a l'article 136.8 s'estableixen, sense perjudici de les demés normes d'aplicació, els següents paràmetres específics:

1. A l'autopista AP-7 es respectaran els 8 metres de domini i 6 metres junt a la mateixa, per a la construcció del futur tercer carril de l'AP-7. És a dir, 14 metres en total des de l'actual aresta de l'explanació de l'autopista.
2. Pel que fa als peatges, es respectaran 3 metres de zona de domini més 6 metres per futurs nous carrils, des de l'extrem de l'explanació, a cada costat del ramal existent entre l'AP-7 i la rotonda d'accés al peatge, des de la T-312 i 15 metres a cada costat de la zona de la platja de peatge.
3. Es tindran en compte els serveis de què disposa l'autopista –tanca, desaigües, voravies, etc.- i no afectar cap d'ells, especialment els encausaments existents, de tal manera que es permeti la continuïtat del funcionament actual de les obres de desguàs existents a l'AP-7. En cas d'executar-se obres que els afectin, es reposaran en les mateixes condicions existents, prèvia autorització de la inspecció de l'organisme competent.

4. No es permetrà la instal·lació d'indústries que, a causa del desenvolupament de la seva activitat, produeixin soroll, fums, olors, etc. de manera que perjudiqui a tercers o a les característiques mediambientals de l'entorn de la zona afectada per les limitacions de l'AP-7.
5. En cas de treballs a la mateixa zona, es disposaran les mesures necessàries, que assegurin l'absència de pols que pugui afectar el trànsit de l'autopista.
6. La possible il·luminació a instal·lar no molestarà al trànsit que circula per l'AP-7. En cas de vials pròxims, s'estudiarà que els trànsits que hi circulin no molestin, amb els llums, al que circula per l'AP-7.
7. No es realitzaran abocaments d'aigua ni d'altres productes sobre els talús de l'AP-7.
8. Qualsevol projecte d'obres a realitzar dins la zona d'afecció de l'AP-7 haurà de ser tramitat davant la inspecció de l'explotació de l'AP-7, per a la seva aprovació, si és procedent. Així mateix l'interessat presentarà al Ministeri de Foment la prèvia sol·licitud de qualsevol tipus d'obra –tal com edificacions, instal·lacions fixes o provisionals- a realitzar a la zona d'influència de l'AP-7, limitada aquesta zona a 100 metres des de l'aresta exterior de l'explanació de la mateixa, de conformitat amb el que estableix l'article 21 i següents de la Llei 25/1988, així com l'article 20 i següents de la Llei d'autopistes 8/72 de 10 de maig, sense perjudici d'altres competències concurrents i d'allò establert a l'article 38 de l'esmentada Llei de carreteres, i la secció quarta del ordenant.

#### **Disposició Addicional Quinzena**

En relació a la regulació de les connexions a la xarxa de clavegueram i pluvials contingudes en els articles 40, 43 i 44 de les Normes Urbanístiques i en l'article 16 del Reglament municipal regulador de l'ús i els abocaments d'aigües residuals al clavegueram, s'estableix la següent ordenació:

1. Els claveguerons a construir a l'interior de la finca seran executats per l'interessat, d'acord amb les indicacions que els Serveis tècnics li formulin per a una correcta connexió. Les esmentades indicacions tenen caràcter obligatori.
2. En el cas de construcció de cases aparellades o en filera, els claveguerons es construiran abraçant un màxim de dues cases. El clavegueró particular de cada casa farà cap a un pericó construït a la línia de façana. Des d'aquest, s'executarà el clavegueró fins a la claveguera pública per part de l'administració local gestora, per sí mateixa o per l'ens delegat, a càrrec del propietari.
3. En referència a la xarxa separativa d'aigües pluvials, es seguirà el mateix procediment, encara que en el cas que les noves construccions es realitzin a

carrers on encara no s'hagi executat la xarxa separativa d'aigües pluvials, aquestes seran canalitzades fins a la calçada, per sota la vorera.

4. Si les cases construïdes aparellades o en filera tenen una zona comunitària per a totes elles i la xarxa de claveguerons particulars passa per dins d'aquesta propietat comuna, la sortida general es podrà executar per una sola sortida comuna, una cap a la xarxa de pluvials i l'altra cap a la xarxa de clavegueram.

#### **Disposició Addicional Setzena**

En el marc del procediment expropiatori iniciat per l'Ajuntament Ple per a l'obtenció dels terrenys de propietat privada, en la ubicació que es dirà, per a l'execució per part del Ministeri de Medi Ambient del projecte d'estabilització de les platges a ponent del port de Cambrils, i amb l'objectiu de compensar la pèrdua d'edificabilitat que comporta la reducció de superfície del solar on inicialment es van construir les edificacions, i evitar algunes situacions de volum disconforme que es poguessin produir, expressament s'estableix que es considera dret urbanístic adquirit la possibilitat de materialitzar, en qualsevol moment, el sostre que correspongui a la superfície objecte d'expropiació, segons el planejament vigent en el moment de la urgent ocupació dels terrenys, ja sigui perquè no s'hagués esgotat l'edificabilitat en el moment de la urgent ocupació dels terrenys o perquè, havent-se esgotat, es tingui voluntat de reedificar o rehabilitar les edificacions.

En qualsevol cas, caldrà obtenir prèviament la corresponent llicència d'obres i respectar les limitacions que en el seu cas imposi la Llei de costes vigent en el moment en què aquella es tramiti.

Els solars afectats són els següents:

- Passeig Marítim 105 Superfície expropiada: 122,50 m<sup>2</sup>
- Passeig Marítim 104 Superfície expropiada: 107,38 m<sup>2</sup>
- Passeig Marítim 103 Superfície expropiada: 108,18 m<sup>2</sup>
- Passeig Marítim 83-84 Superfície expropiada: 156,65 m<sup>2</sup>

La resta de paràmetres urbanístics d'aplicació seran els següents:

##### *Passeig Marítim 103, 104 i 105*

- Separació a llindars: 3 m a tots els límits de parcel·la.
- Ocupació: La que quedi delimitada per les separacions a veïns i carrers.
- Alçada: Planta baixa i planta pis.

La resta de paràmetres aplicables seran els que indiqui el planejament vigent en el moment de la reconstrucció.

##### *Passeig Marítim 83-84*

Paràmetres de la clau 5b. Idèntic nombre d'habitatges a l'autoritzat en el moment de la construcció de l'edifici.

## **Disposició Addicional Dissetena**

### *Regulació de locals*

#### Condicions mínimes de locals comercials

1. L'alçada lliure mínima dels recintes destinats a permanència habitual de treballadors o oberts al públic serà de 2,50 metres com a mínim.
2. L'alçada lliure de serveis higiènics o de zones de pas que no estiguin obertes al públic serà igual o superior a 2,10 metres.
3. L'alçada lliure de magatzems serà igual o superior a 2,20 metres.
4. La superfície mínima construïda d'un local comercial es fixa en 20 m<sup>2</sup>.
5. No s'admetran segregacions que donin lloc a locals de dimensions inferiors a les assenyalades en l'apartat anterior.
6. Els locals comercials disposaran d'uns serveis higiènics on l'inodor no pugui tenir comunicació directa amb la resta del local llevat del magatzem, havent de disposar de vestíbul previ. En l'espai on s'ubiqui l'inodor s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre de 1,00 metres, no admetent-se cap altre element o l'escombrat de la porta.
7. Quan les plantes superiors es destinin a habitatge o l'edifici sigui d'ús exclusiu comercial, els locals hauran de ser independents de la resta de l'edifici, l'accés directe des de la via pública, i hauran de constituir un sector d'incendi independent d'altres usos i/o activitats.
8. Els serveis higiènics adaptats es disposaran d'acord amb el que estableixi la normativa vigent que sigui d'aplicació, considerant la superfície construïda.

#### Condicions mínimes de bars, restaurants o restaurants-bar

1. L'alçada lliure mínima en les zones de pública concurrència serà la que es determina en la taula següent:

<i>Superfície</i>	<i>Alçada</i>	
S ≤ 50 m <sup>2</sup>	2,50 m	
50 m <sup>2</sup> < S ≤ 100 m <sup>2</sup>	2,80 m	
S > 100 m <sup>2</sup>	3,20 m	(*)

(\*) S'admetrà una alçada de 2,80 metres per al pas d'instal·lacions, elements esglaonats o de decoració.

2. L'alçada lliure mínima d'altres recintes serà l'exigida per a locals comercials.
3. Els establiments hauran de disposar d'un recinte exclusiu d'emmagatzematge, amb una superfície mínima construïda igual o superior al 10% de la superfície total de l'establiment, amb un mínim de 5 m<sup>2</sup>.

4. En els serveis higiènics dels establiments amb una ocupació de fins a 100 persones s'establirà la següent relació d'elements:

- Homes: un inodor, un urinari i un rentamans.
- Dones: un inodor i un rentamans.

L'inodor no podrà tenir comunicació directa amb la resta de l'establiment, havent de disposar d'un vestíbul previ tancat amb porta. En l'espai on s'ubiqui l'inodor s'hi ha de poder inscriure un cercle de radi de 1,00 metres, no admetent-se cap altre element o l'escombrat de la porta.

Per a ocupacions superiors s'aplicarà la relació que s'indica en el Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives (Reial Decret 2816/1992, de 27 d'agost), o la normativa que el substitueixi.

El càlcul de l'ocupació serà el que s'estableixi d'aplicar la NBE-CPI/96 o la normativa que la substitueixi.

5. Els serveis higiènics adaptats per a persones amb mobilitat reduïda es disposaran d'acord amb la normativa vigent que sigui d'aplicació.
6. Aquests establiments hauran de disposar d'un aïllament acústic al sostre del local, a banda d'altres mesures correctores a aplicar per tal de donar compliment a la normativa vigent sobre protecció de la contaminació acústica.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

---

### **Disposició Transitòria Primera**

Règim transitori en relació al que es determina als articles 34, 51, 79, 208 i altres concordants d'aquesta normativa, pel que fa a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum disconforme o inclosos dins d'un polígon d'actuació o sector de planejament derivat, fins que no s'adapti l'edificació o no s'executi el planejament. Desenvolupament del contingut dels articles:

#### **a) Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

Amb les limitacions assenyalades a l'apartat següent, resten en situació de fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i usos que com a conseqüència de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També resten en aquesta situació les construccions, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol Setè de la LU.

#### **b) Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el règim jurídic següent, d'acord amb el que estableix l'article 102 de la LU:

##### **b.1. Obres prohibides i obres autoritzables.**

- a) Obres prohibides: obres de consolidació, obres d'augment de volum i obres de modernització.
- b) Obres autoritzables: reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions.

També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici. Les obres que s'autoritzi no comportaran, en cap cas, augment del valor d'expropiació ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats. En la sol·licitud de llicència s'haurà d'incloure documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres projectades.

L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat, en els termes previstos a l'article 76 del Reial decret 1093/1997 de 4 de juliol.

##### **b.2. Usos i activitats autoritzables.**

- a) Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, i mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla i l'ordenança corresponent.
- b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.5 i 53.3 LU, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o dificultin l'execució del planejament.
- c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada si això no comporta l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.
- d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà, en cap cas, compensat en els expedients expropiadors o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

**b.3. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'Ajuntament de Cambrils, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca per tal de poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.**

##### **c) Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

**c.1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o del planejament que el desenvolupi que tinguin un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.**

**c.2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitacles i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.**

##### **d) Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme tindran el règim jurídic següent en relació amb els nous paràmetres imperatius:

d.1. Es podran autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, reforma i fins i tot d'augment, així com els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

d.2. Podran mantenir-se els usos preexistents si no esdevenen incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les ordenances reguladores corresponents.

e) Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o d'un polígon d'actuació urbanística definits per aquest Pla quedaran en situació de fora d'ordenació o en situació de volum o ús disconforme, segons es determini per a cada cas en cadascuna de les fitxes normatives dels Plans parcials, Plans de millora i polígons d'actuació que componen la documentació normativa d'aquest Pla, en les quals es fixa el règim transitori concret aplicable a cadascun d'aquests àmbits.

f) D'acord amb allò previst a l'article 208 d'aquesta normativa, en aquells casos que la situació de volum disconforme no vingui donada per noves alineacions, sinó per canvis en la tipologia edificatòria de la zona, en quant a paràmetres de densitat, volum, alçades, ocupació, número de plantes, a més de les obres i usos admesos segons s'ha establert als apartats anteriors, s'estableix de manera especial que si la necessitat de reconstrucció o rehabilitació no és voluntària sinó deguda a un sinistre fortuït es podran rehabilitar, reconstruir o construir de nou els edificis amb els mateixos paràmetres, densitat i tipologia existents abans del sinistre, entenent-se d'aplicació els anteriors paràmetres com a una ordenació de volumetria específica, prevista especialment en el present POUM. Aquesta norma no serà d'aplicació en els edificis que no siguin residencials, els residencials que no tinguin la divisió horitzontal inscrita al registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM i no consti la individualització dels diferents habitatges en el Cadastre. En els casos que sigui procedent l'aplicació de la present norma, en cap cas es podran fer mes unitats independents de les que existien amb anterioritat. Les obres autoritzades en base a aquesta volumetria específica, quan sigui d'aplicació, quedaran patrimonialitzades i actualitzaran el valor de l'edifici a efectes d'expropiació.

g) En relació a les construccions incloses en l'inventari d'edificacions i instal·lacions existents en el sòl no urbanitzable, s'admetran tots aquells usos que siguin admesos per aquest POUM dins de la zona de sòl no urbanitzable en què es trobin. Els usos existents que no s'adeqüin als previstos pel POUM es consideraran disconformes i els serà d'aplicació el contingut de la present disposició transitòria.

#### **Disposició Transitòria Segona**

Fins a l'aprovació dels instruments de planejament derivat o els projectes de reparcel·lació, els àmbits afectats pels mateixos quedaran en règim de suspensió de llicències. No obstant, les que es puguin atorgar provisionalment pel manteniment, salubritat, seguretat i ornament, no augmentaran el valor de les construccions, instal·lacions ni del sòl, i les condicions de la llicència, depenent dels seu grau d'importància, hauran de ser inscrites al Registre de la propietat, en relació a la finca registral que afectin, d'acord amb el RD 1093/1997.

#### **Disposició Transitòria Tercera**

Aquells sectors i polígons que estaven ja delimitats i amb instruments de planejament o equidistribució ja aprovats però no executats, i que es veuen modificats pel present Pla, hauran de realitzar la tramitació dels instruments escaients per adaptar-se a les noves determinacions del POUM i poder seguir la seva execució. En aquests casos, quan s'hagués procedit a fer cessions de sòl per sistemes o per l'administració, les esmentades cessions computaran en el nou projecte com aportació dels propietaris que ja les van fer.

#### **Disposició Transitòria Quarta**

Aquells plans derivats que estiguin en fase d'execució, en base a plans anteriors, sinó es recullen en aquest POUM com a Polígons d'actuació o Sectors concrets a les fitxes, s'ha d'entendre que han passat a formar part del sòl urbà consolidat i els serà d'aplicació la zonificació de l'àmbit on es troben. En cas que no tinguessin assenyalada zonificació o manqués algun paràmetre, s'entendrà d'aplicació el paràmetre que figuri a l'últim Pla que el fixés, aprovat definitivament amb anterioritat a la vigència del present POUM. Si l'àmbit és amb execució d'obres d'urbanització i consta aprovat definitivament i vigent el projecte d'equidistribució només restant pendent l'obra urbanitzadora, se seguiran executant per les determinacions del Pla general que aquest POUM revisa, sense perjudici que per sobre d'aquesta disposició prevaldrà allò que disposin les disposicions urbanístiques de rang superior, o que el mateix POUM estableixi en modificar el sector.

En cas que no tinguin aprovat definitivament el projecte d'equidistribució, el sistema d'actuació s'entendrà automàticament adaptat als sistemes establerts en la vigent legislació urbanística aplicable, dins les modalitats previstes al Pla parcial en execució. En relació a cessions i repartiment de beneficis i càrregues s'estarà a allò que disposa el Pla parcial en execució, llevat que una norma amb rang superior a aquest POUM, o aquest mateix planejament general, estableixi per aquests casos altres determinacions i paràmetres urbanístics, que prevaldran sobre els anteriors.

## **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

---

Queden derogades quantes disposicions de igual i inferior jerarquia normativa siguin contràries al que es disposa en la normativa del POUM, tals com plans, ordenances o bands, llevat que no s'hi oposin, o s'hagin incorporat en el POUM. Així mateix, no queden derogats aquells Plans derivats que poguessin estar en tramitació, i haguessin obtingut l'aprovació inicial, durant el termini de suspensió potestativa de llicències, i no hagin obtingut l'aprovació definitiva abans de l'aprovació inicial. La demés normativa de Plans derivats, i el contingut dels mateixos, que no s'ha incorporat expressament en aquest POUM, queda derogada. Les ordenances que segueixin en vigència s'han d'entendre adaptades al contingut d'aquesta normativa, llevat en allò que ja s'hagin adaptat a normativa sectorial vigent.

## **DISPOSICIÓ FINAL**

---

1. L'Ajuntament, en el termini d'un any des de la vigència del present POUM, completarà l'inventari d'edificacions rurals, així com revisarà i actualitzarà el catàleg d'edificis d'interès històric artístic de Cambrils, en el termini de 2 anys.
2. El present Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC, amb la documentació que resulti preceptiva publicar.

Cambrils, gener de 2006