



Ajuntament de Cambrils

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Text refós

Quadern de resum. **Zona de parc de bungalows (clau 9)**



Gener de 2006

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

QUADERN DE RESUM. ZONA DE PARC DE BUNGALOWS (clau 9)

El present *Quadern de resum. Zona de parc de bungalows (clau 9)* recull els articles de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils que són d'aplicació en la dita zona en sòl urbà, pel que fa al tipus d'ordenació de l'edificació, els paràmetres d'ordenació en les distintes subzones i la seva regulació específica i, finalment, la previsió de places de garatge en els edificis.

La documentació que s'entrega incorpora la regulació dels paràmetres bàsics que afecten a la zona a què es refereix, així com les disposicions relatives a l'ús d'aparcament, sense perjudici de l'existència d'altres que puguin ser d'aplicació i que s'hauran d'extreure de la lectura integrada de les Normes urbanístiques del POUM, que poden ser consultades a www.cambrils.org.

En qualsevol cas, d'acord amb el que estableix l'article 9.7 del Pla d'ordenació urbanística municipal, la informació obtinguda verbalment no podrà ser invocada per l'atorgament de llicències o tramitacions d'instruments urbanístics.

1. TIPUS D'ORDENACIÓ: PARÀMETRES DE L'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 m². 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 llinar 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 llinar 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 llinars.
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 llinars 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 llinar del solar.
4. Les piscines i estanys de jardineria es podran col·locar a les franges de separació a llinars, 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 llinar 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 llinars 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 llinar.
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 llinars 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 llinar.
2. La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la –excepte els soterranis– s'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 llinars. Els murs d'anivellament de terres en els llinars no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del llinar 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.

2. PARÀMETRES DE LA ZONA DE PARC DE BUNGALOWS (CLAU 9)

Article 164. Edificació aïllada

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

9. Zona de parc de bungalows

A.- Índex d'edificabilitat net

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>

9. Zona de parc de bungalows

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

C.- Condicions de parcel·la

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>	<i>Ocupació màxima</i>

9. Zona de parc de bungalows

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

D.- Alçada màxima

		<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>

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	

(*) 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 llindars

	<i>Separació a llindars</i>			<i>Entre edificis dins mateixa parcel·la</i>
	<i>Front</i>	<i>Lateral</i>	<i>Fons</i>	

9. Zona de parc de bungalows

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

3. REGULACIÓ DE LA ZONA DE PARC DE BUNGALOWS (CLAU 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.

4. PREVISIÓ DE PLACES DE GARATGE EN ELS EDIFICIS

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 m² 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 addicional.

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'escriure 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 m².
- 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 m².

- 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 m² 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.