

MODIFICACIÓ I ADAPTACIO DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ªFASE AL POUM DE L'AMETLLA DE MAR



B. NORMES URBANÍSTIQUES

Text refós que dóna compliment a l'acord de la CTUTE de data 25/07/2011 i al procediment d'informació pública i institucional.

PROMOTOR: LA CALA GESTIO EPE

OCTUBRE 2011

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Definició i àmbit d'aplicació

El Pla Parcial urbanístic del sector A. Tres Cales, 2ª fase, constitueix l'instrument d'ordenació de l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat del Pla general d'ordenació urbana de l'Ametlla de Mar.

Article 2.- Marc legal

1. Aquest Pla parcial es redacta d'acord amb el marc legal del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el propi Reglament de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 305/2006, per les determinacions contingudes en el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ametlla de Mar, aprovat definitivament per la CUTE en data 3 d'octubre de 2010 així com el propi pla parcial Tres Cales 2ª fase, aprovat definitivament a data 29 de maig de 2009, que constitueix la base d'aquesta modificació i adaptació.
2. Per aquells aspectes no regulats en aquestes normes els serà d'aplicació les disposicions del pla general.
En aplicació del principi de jerarquia que presideix el planejament, en cas de contradicció d'aquestes normes amb aquelles assenyalades al pla general, prevaldran les disposicions establertes al Pla General.
3. Tindran caràcter normatiu a l'àmbit assenyalat a l'article anterior la totalitat de les disposicions contingudes a la present normativa, així com les determinacions contingudes als plànols d'ordenació. La memòria i als annexes d'aquest Pla, de conformitat amb la legislació i el planejament urbanístic vigents, constitueixen determinacions pròpies de planejament que es desplega i són coherents amb els documents del Pla d'Ordenació urbanística del municipi de l'Ametlla de mar.

Article 3.- Obligatorietat del Pla

Les determinacions d'aquest planejament obliguen per igual a l'Administració i als particulars. Tota intervenció en aquesta àrea, ja sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les determinacions d'aquest planejament, d'acord amb el previst a l'article 100.2 del Decret Legislatiu 1/2010 e 3 d'agost.

Article 4.- Criteris d'interpretació dels documents

1. La delimitació de les zones, sistemes, unitats d'edificació i volumetria, es fixa gràficament als plànols d'ordenació. En cas de discrepància entre algun d'aquests conceptes, prevaldran aquells que es donin acotats i els que vinguin determinats en els plànols d'escala gràfica més detallada.
2. Es consideren normatius als efectes als que es destinen tots els plànols d'ordenació, excepte el plànol d'imatge, que té caràcter indicatiu i les seves determinacions hauran de ser desenvolupades amb posterioritat en el marc dels projectes d'obres d'urbanització i edificació.
3. De les discrepàncies que, derivades del replanteig sobre el terreny, es puguin produir entre el sostre màxim i la volumetria assignada a cada unitat d'edificació, prevaldrà la volumetria definida per l'aplicació del sostre.

Article 5.- Contingut

El text refos que incorporala modificació i adaptació del pla parcial urbanístic Tres Cales 2ª fase, està integrat pels documents següents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

A.MEMORIA

B.NORMES URBANÍSTIQUES

C.INFORME AMBIENTAL

D.AVALUACIÓ I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

E.AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEXOS:

1. Informe arqueològic

2. Estudi d'impacte paisatgístic

3. Estudi d'inundabilitat

4. Estudi acústic

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A. PLANOLS D'INFORMACIÓ

B. PLANOLS D'ORDENACIÓ

Article 6.- Qualificacions de sistemes i zones

1. El Pla qualifica els sistemes generals delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal vigent incorporant-hi els sistemes locals i les zones, d'acord amb el que disposa l'article 20 de les NNUU del POUM de l'Ametlla de Mar vigent i sens perjudici de l'aplicació del apartat 7 del mateix article.
2. Els sistemes generals i locals són considerats béns de domini públic.

Article 7.- Límits en les qualificacions

El projecte de reparcel·lació no alterarà ni la superfície ni la forma dels sistemes o zones assenyalades en els plànols d'ordenació del Pla, tret del ajust a la realitat física en relació a la cartografia del planejament, amb una tolerància màxima del 5%.

Article 8.- Relació de qualificacions

Els sòls delimitats en l'àmbit del Pla parcial urbanístic Tres cales segona fase es qualifiquen en els següents sistemes i zones:

Sistemes:

Vialitatclau XV
Vialitat amb circulació restringida i estacionamentclau XVr
Zones verdes de protecció clau VP

Parcs i jardins	clau PJ
Equipament docent	clau EQ1D
Equipament esportiu	clau EQ2E
Equipament Social	clau EQ4S
Serveis tècnics mediambientals	clau TA

Zones:

Ciutat Jardí unifamiliar, tipus 1	clau 30U1
Ciutat Jardí unifamiliar, tipus 2	clau 30U2
Ciutat Jardí unifamiliar, tipus 3	clau 30U3
Residencial Plurifamiliar, tipus 1	clau 30P1
Residencial Plurifamiliar, tipus 2.	clau 30P2
Hoteler 1	clau 32H1
Hoteler 2	clau 32H2
Hoteler 3	clau 32H3
Comercial	clau 32C
Ús social, sanitari i assistencial	clau 32S

Article 9.- Tipologia de l'edificació

La tipologia de l'edificació en totes les zones i sistemes d'equipaments, correspon a l'ordenació volumètrica aïllada.

Article 10.- Definicions

El conjunt de paràmetres que ordenen l'edificació de les diverses zones de que es compona el pla parcial, venen definits en el títol 5, capítol 1, articles 41 a 74 de les NNUU del POUM vigents a l'Ametlla de Mar

Article 11.- Unitats d'edificació

1. A les qualificacions l'ús predominant de les quals és l'habitatge plurifamiliar, els plànols d'ordenació fixen unes unitats d'edificació, a les quals s'aplica el règim d'aquest article.
2. A cada unitat d'edificació es materialitzarà l'edificabilitat i el número d'habitatges que se li assigna al plànol d'ordenació "Regulació de l'edificació".
3. Cada unitat d'edificació forma una parcel·la mínima. Les unitats d'edificació podran ser objecte de divisions horitzontals i aquestes podran formar conjunts immobiliaris a efectes registrals.
4. El projecte de reparcel·lació podra definir les unitats d'edificació les quals, amb un límit de 5.000 metres quadrats de parcel·la, facilitin l'adjudicació de finques a propietaris diferents.

5. Per a cada unitat d'edificació, es garantirà la uniformitat i correcta integració de la composició de volums i la uniformitat estètica, durant el procediment de llicència urbanística d'edificació, per mitjà d'alguna de les solucions següents:
 - a) Que totes les llicències s'atorguin amb fonament en un projecte bàsic arquitectònic únic.
 - b) Que el sol·licitant de la primera llicència presenti, a més del projecte arquitectònic corresponent, un avantprojecte únic per a tota la unitat d'edificació. Els avantprojectes previstos per a les unitats d'edificació que limitin amb les vies de comunicació i les zones verdes (clau VP PB i clau VP PJ); incorporaran criteris de composició arquitectònica i de tractament dels espais no edificats a més de justificar l'adequació paisatgística de l'entorn incorporant alçats del conjunt des de les vies de comunicació i des de les zones verdes per tal de preveure la qualitat paisatgística dels espais de transició.
6. Quan se segueixi aquesta segona solució, s'instruiran segons les especialitats de tramitació següents:
 - a) S'atorgarà audiència a la resta de propietaris de la unitat d'edificació.
 - b) En unitat d'acte amb l'atorgament de la primera llicència d'edificació, s'aprovarà l'avantprojecte per la totalitat de la unitat d'edificació.
7. Aprovat l'avantprojecte de la unitat d'edificació, tots els projectes arquitectònics posteriors s'hauran d'ajustar a la definició de volums, composició i estètica que aquest haurà definit.
8. Els projectes definiran el tractament que es donarà a als espais lliures d'edificació i periodificarà l'execució d'aquest tractament. El tractament es realitzarà per mitja de piscines i altres instal·lacions esportives, cultural o lúdiques comunitàries i amb enjardinament, sense que puguin restar espais sense una funció col·lectiva definida i sense un tractament que permeti el gaudi col·lectiu pels usuaris de la unitat d'edificació.

Article 12.- Usos

1. A cada zona, les normes urbanístiques del Pla fixen els usos permesos, d'acord amb el que disposa l'article 10 de les NNUU del POUM de l'Ametlla de mar vigent.. Es consideraran prohibits tots aquells usos no permesos expressament.
2. Per la seva funció, es distingeixen els següents usos:
 - a) **Habitatge unifamiliar:** ús residencial d'un habitatge per parcel·la.
 - b) **Habitatge Plurifamiliar:** ús residencial en el qual hi haurà més d'un habitatge per parcel·la.

- c) **Hoteler:** ús consistent en l'activitat econòmica hotelera i les instal·lacions tècniques necessàries per al funcionament de l'hotel, tal i com es troba definida a la legislació sobre turisme. També son admissibles en aquesta zona, amb el corresponent coeficient de sostre edificable, els usos complementaris amb l'activitat hotelera principal, dins dels quals s'inclouran els de restauració, comercials i sanitaris i assistencials, recreatius i esportius, d'aparcament i estacionament..
 - d) **Comercial:** ús que correspon a activitats destinades al comerç minorista i a la prestació de serveis al públic, com els de restauració i assimilables.
 - e) **Sanitari i assistencial:** ús que correspon al tractament i/o allotjament de malalts o de persones de la tercera edat o dependents, i en general, el relacionat amb la salut, la higiene i l'assistència.
 - f) **Educatiu:** ús d'ensenyament en tots els graus i nivells, reglat o no, inclòs el preescolar, amb les seves instal·lacions esportives i culturals annexes.
 - g) **Recreatiu i esportiu:** ús de locals o instal·lacions destinades a la pràctica de l'esport, així com a espectacles i altres manifestacions col·lectives relacionades amb l'oci i el temps lliure.
 - h) **Social:** inclou l'ús administratiu, associatiu, cultural, religiós, de museus, biblioteques i assimilables.
 - i) **Aparcament i estacionament:** comprèn els usos d'ocupació d'espais amb vehicles aturats i es denominarà aparcament quan es realitzi al sistema viari i d'estacionament, quan se situï dins de les zones.
3. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
- a) Són **públics** aquells que es desenvolupin en terrenys o instal·lacions de propietat pública, o que siguin desenvolupats per l'Administració o per privats en regim de concessió.
 - b) Són **privats** aquells que no figurant en el paràgraf següent, es desenvolupen per particulars en sòl de propietat privada.
 - c) Són **col·lectius** aquells privats destinats al públic o a una comunitat de propietaris.
4. En qualsevol de les qualificacions serà possible utilitzar tot el subsòl de l'edificació com a soterrani, amb les limitacions que es puguin derivar de la legislació sectorial i de les xarxes de subministraments existents. El soterrani no es podrà destinar a habitatge ni a cap altra utilització que comporti l'estància permanent o habitual de persones.
5. L'ús comercial se subjectarà sempre a les determinacions que fixi el planejament territorial sectorial sobre equipaments comercials. Mentre vigeixin la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials aprovat pel Decret 379/2006, de 10 d'octubre, l'oferta comercial al detall al sector, en format de mitjà o gran establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, allò que determinen les normes contingudes en aquests fonts del dret i li serà d'aplicació allò que es preveu a l'article 18.3 de la mateixa Llei.

Article 13.- Condicionants paisatgístiques i ambientals

1. Condicionants del paisatge:

El vial principal de la xarxa viària, s'urbanitzarà segons el projecte d'urbanització, evitant que sigui una gran superfície de formigó i aglomerat. La secció tipus que es defineix en el plànol de l'esmentat document reserva un 33 % de l'ample de la secció per a zones enjardinades o amb paviments naturals (tipus sauló, llambordes ceràmiques enjardinades...), trencant així una possible imatge de gran superfície de formigó.

Els materials a utilitzar per a la construcció de les edificacions seran els tradicionals al municipi, i als paraments exteriors i les cobertes, es prohibeixen explícitament els materials d'acabat o revestiment dissonants amb la vegetació i l'entorn paisatgístic.

La coloració dels futurs habitatges ha de permetre la integració paisatgística d'aquests amb el mínim de contrast cromàtic amb l'entorn.

D'acord amb la previsió normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, el Pla parcial és l'instrument de planejament que ha de fixar l'alçada i característiques de les tanques i aquesta es fixa de la forma següent: L'altura màxima de les tanques serà de 2,00 m. i s'integrarà per una banda d'obra de 0,80 m. d'altura màxima, i la resta amb naturalesa vegetal.

Pel que fa a les finques limiten amb el barranc de Cala Forn; evitar murs exteriors que provoquin més d'1 m desnivell amb els terrenys naturals del barranc en aquest punt. En tot cas caldrà acompanyar les tanques que limitin amb el barranc amb vegetació arbustiva, caldrà utilitzar les mateixes espècies i patrons de plantació que la vegetació existent al barranc, evitant les plantacions lineals i continues.

Quan la zona de referència estigui afectada per el sistema de protecció de costes, seran d'aplicació les normes urbanístiques relatives al Sistema de Protecció de Costes desenvolupades a la normativa del POUM.

Quan sigui necessària l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal manera que la cota de cadascuna d'elles compleixi les següents condicions:

- a) Les plataformes d'anivellació al costat dels límits de la parcel·la tindran un pendent màxim del 20 % i la cota en el mateix llinar serà igual a la del nivell natural del terreny.
- b) Els murs de contenció de terres, interiors a la parcel·la, no tindran una altura superior a 1,00 m. per damunt o per sota de la cota natural del terreny natural adjacent.

Les instal·lacions de subministraments situades sobre sistemes hauran de ser sempre soterrades.

2. Accessos i vials peatonals costaners:

El projecte d'urbanització contemplarà a càrrec del sector i dins de la servitud de protecció definida per l'article 23 de la Llei de costes (Llei 22/1988, de 28 de juliol) un camí peatonal de traça fonamentalment paral·lela al límit de la zona marítim terrestre, construït seguint les corbes de nivell naturals del terreny, amb la mínima alteració possible d'aquestes i amb la màxima integració paisatgística. Aquest camí haurà de contribuir a les finalitats de la servitud de protecció i de la servitud de trànsit, definida aquesta per l'article 27 de la mateixa Llei de costes, serà en tot cas d'ús públic i no tindrà una qualificació urbanística específica, sinó que s'integrarà dins de la qualificació de zona verda del seu entorn. Aquest camí no podrà ser tancat sota cap circumstància.

Dins també d'aquesta servitud legal de protecció i fins al límit amb el domini públic marítim, es construirà un accés peatonal al mar adaptat a minusvàlids, el qual seguirà i servirà les condicions d'integració ambiental i paisatgístiques previstes per al camí regulat a l'apartat anterior. La seva definició la realitzarà el projecte d'urbanització i es considerarà obra a càrrec del sector.

3. Condicionants mediambientals:

A les zones enjardinades, s'ha de preveure un sistema de reg eficient, de degoteig o microaspersió, i que sigui programable. Les plantacions seran amb plantes autòctones o resistents a la sequera.

Els paviments de l'exterior de les edificacions seran permeables o mixtes de paviment i sòl amb vegetació.

Es prohibeix la perforació de pous en l'interior de les parcel·les.

4. Xarxes de serveis:

Les línies d'alta tensió dins de l'àmbit del sector seran soterrades.

El projecte d'urbanització definirà els punts d'abocament al barranc de forma canalitzada fins a la seva llera amb l'impacte visual mínim, i en un punt d'abocament diferent al pas sota l'autopista per a les aigües pluvials.

5. Tanques de les parcel·les:

En totes les unitats d'edificació aïllada, es definirà una tanca de separació entre l'espai privat i el públic amb una alçada màxima d'1,5 m dels quals fins a 60 cm seran massissos de pedra seca i la resta el formaran elements vegetals.

CAPÍTOL 2. - GESTIÓ DEL PLA

Article 14.- Administració actuant

L'administració actuant serà La Cala Gestió EPE.

Article 15.- Polígons d'Actuació

L'àmbit d'ordenació es desenvoluparà mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística que abastarà tot el Pla Parcial Tres Cales 2ªFase.

Article 16.- Sistema d'Actuació

L'execució del pla s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en modalitat de cooperació i l'administració actuant és La Cala Gestió EPE.

Article 17.- Pla d'etapes

L'administració actuant en l'àmbit d'aquest Pla, redactaran i presentaran a l'Ajuntament el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació de la totalitat del sector, en el termini màxim d'un any, a partir de l'aprovació definitiva del Pla parcial.

Les obres d'urbanització del projecte aprovat es realitzaran en una sola etapa de termini 8 anys des que s'hagi aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació.

Article 18.- Responsabilitats del promotor

El desenvolupament del sector. Tres Cales, com ja s'ha comentat en l'apartat "Sistema viari" i en els "Criteris de mobilitat i accessibilitat" contempla la construcció de diverses infraestructures viàries fora dels seus límits.

Aquestes infraestructures corresponen a un enllaç a diferent nivell amb la carretera N-340, i al pont sobre la línia de ferrocarril i l'autopista AP-7. Amb aquests dos nous elements la vialitat són necessaris per al desenvolupament del sector i per la connexió amb altres sectors del municipi.

Els deures i costos d'urbanització per part del promotor són els establerts en els articles 58 a 61 del reglament de gestió urbanística, i 44.1d i 45.1.b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. El promotor es compromet a millorar la vialitat en els termes establerts en la normativa vigent.

Per altra banda, el promotor es compromet a assumir les despeses corresponents als cànons de sanejament i als costos corresponents a la xarxa d'abastament en alta municipal, de la mobilitat i a realitzar l'excavació arqueològica extensiva que va determinar en el seu informe el Departament de Cultura i mitjans de comunicació.

Atès que es tracta d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa pública, no serà necessària la constitució de cap tipus de garantia.

CAPÍTOL 3. – REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 19.- Sistema viari, clau XV

1. La qualificació sistema viari (clau XV) comprèn els sols d'ús i titularitat pública reservats per a la xarxa viària i els aparcaments no inclosos a la clau XVr, amb l'objectiu de mantenir nivells suficients de mobilitat i accessibilitat entre les diverses zones del territori ordenat. Amb caràcter general, els usos admesos en les zones destinades a vialitat seran els previstos a l'article 24 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent.
2. Les alineacions i les rasants dels vials s'ajustaran als definits en el plànol d'ordenació "Alineacions i rasants". Es dona una tolerància d'un 10% de variació dels pendents dels vials a la redacció del Projecte d'Urbanització, per tal que les rasants puguin ser reajustades amb més precisió, però amb uns límits que no modifiquin substancialment la morfologia del terreny.
3. El projecte d'urbanització complirà el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
4. Les vies pecuàries s'integren al sistema viari i espais lliures, sense interrompre's la seva continuïtat ni impedir la seva funcionalitat. Tenen la consideració de vies pecuàries el camins Cordell de les Teuleries i Lligallo Manrà.
5. Seran a càrrec del sector l'execució dels sistemes generals exteriors a ell següents:
 - a) Des de la carretera N-340, un accés directe, amb la tipologia que determini el Ministeri de Foment.
 - b) Un pont que creuarà l'autopista AP-7 i la línia ferroviària Barcelona a València, per tal d'unir la vessant costanera el sector amb la part del sector de muntanya.
 - c) La transformació de la calçada de la N-340 en el tram assignat pel programa d'actuació urbanística del POUM.

Aquests sistemes generals serviran per millorar la connectivitat interna del sector, i de donar-li una correcta connexió amb l'exterior.

Article 20.- Sistema viari amb circulació restringida i estacionament, clau XVr.

1. La qualificació sistema viari amb circulació restringida i estacionament (clau XVr) comprèn els sols d'ús i titularitat pública reservats per a la xarxa viària i l'estacionament de vehicles que per la seva disposició i ample ha de tenir un ús compartit pels vianants, ciclistes i automòbils, amb l'objectiu de permetre en conjunt una correcta mobilitat i accessibilitat a les diverses zones i sistemes del territori ordenat.
2. El projecte d'urbanització complirà el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de

l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

3. Aquesta vialitat peatonal es disposa en dos punts de l'àmbit del Pla:

- a) Entre algunes de les illes de vivendes unifamiliars, per tal de facilitar la accesibilitat en aquestes zones.
- b) En vials d'accés a la platja, per arribar a les àrees d'estacionament i facilitar l'accés dels vianants al front costaner.

Article 21.- Parcs i jardins urbans, clau VP PJ.

1. La qualificació sistema de parcs i jardins urbans (clau VP PJ) comprèn els sòls de zones verdes d'ús i titularitat pública previstos en el planejament. Els usos admesos en les zones destinades a parcs i jardins seran els previstos als articles 27 de la normativa del Pla d'ordenació urbanístic municipal vigent.
2. En aquesta qualificació, s'admeten únicament els elements i les instal·lacions a l'aire lliure coherents amb la seva afectació, tals com jocs infantils, miradors, pèrgoles i altres elements de mobiliari urbà, així com les edificacions per la conservació i manteniment de la pròpia zona verda o per serveis per als usuaris, tals com quioscs, sanitaris i petits magatzems per guardar la maquinaria de conservació; els quals, en tot cas, tindran una sola planta i una altura màxima de 3,50 m.

Article 22.- Zones verdes per protecció de barrancs, clau VP PB.

1. La qualificació sistema de zones verdes per la protecció dels barrancs (clau VP PB) comprèn els sòls de zones verdes d'ús i titularitat pública que ocupen els torrents de Cala Forn i de Sant Jordi i els seus marges. Aquestes zones es preservaran en el seu estat natural, per tal de conservar-ne el valor biològic i de protegir els torrents.
2. En aquesta qualificació, no s'hi admet cap tipus d'edificació. Tan sols s'hi podrà instal·lar elements de mobiliari urbà, però sempre fora de la zona inundable que es grafia en el plànols de l'Annex 5: Estudi d'Inundabilitat.
3. Es conservarà l'arbrat i la vegetació autòctona existent, preservant-la en el seu estat natural.
4. S'haurà de conservar en condicions de vegetació compatibles amb el que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la franja de protecció dels 25 m. (la qual es grafia en el plànol d'ordenació "Servituds") i complir amb la resta de mesures contemplades al Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Article 23.- Equipament esportiu, clau EQ1E.

1. Correspon a aquell equipament, l'ús predominant dels quals és l'esportiu.

2. S'admeten com a complementaris a part de l'ús esportiu, el recreatiu, el sociocultural.
3. L'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 40 %
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,4 m² sostre /m² sòl
 - c) Separacions a l'indars: 10 m. de l'alineació de vial i respecte als altres l'indars.

Article 24.- Equipament docent, clau EQ2D.

1. Són aquells equipaments l'ús predominant dels quals és el docent.
2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,5 m²t/m²s
 - c) Separacions a l'indars: 10 m. de l'alineació de vial i dels altres l'indars.

Article 25.- Equipament social, clau EQ4S.

1. Són aquells equipaments l'afectació dels quals serà definida per l'ajuntament per mitjà de procediments no urbanístics previstos a la legislació sobre règim local, i en els quals s'admeten qualsevol dels usos es poden encabir en un equipament i no tenen la condició de servei tècnic o ambiental.
2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30 %
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,6 m² sostre/m² sòl
 - c) Separacions a l'indars: 10 m. de l'alineació de vial i dels altres l'indars.

Article 26.- Sistema de Serveis tècnics i ambientals, clau TA.

1. Són equipaments que es destinen a ubicar les instal·lacions necessàries pel correcte funcionament de la urbanització, tals com els dipòsits d'aigua i depuradora, i per l'ús com a magatzem per màquines o estris, sempre relacionats amb el manteniment de la urbanització. Els usos admesos seran els previstos als articles 25 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.
2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats dels serveis i en cas de ser magatzems es desenvoluparan en una sola planta i no sobrepassaran l'alçada reguladora màxima de 5 m.
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30 %
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,3 m² sostre /m² sòl

No s'inclouen dins el sistema TA, les parcel·les qualificades com a zona que es puguin també destinar a finalitats equivalents a aquelles que es poden dur a terme aquesta clau.

El projecte d'urbanització podrà incloure serveis tècnics en una part dels terrenys qualificats com a zona verda. La proporció màxima d'ocupació d'aquests serveis no ha d'ultrapassar l'ú per cent de l'espai públic de que es tracti.

Si les instal·lacions dels serveis tècnics i ambientals deixessin de tenir ús, l'administració titular de les instal·lacions estarà obligada en el termini màxim de dos anys a reurbanitzar els espais ocupats per aquestes instal·lacions amb les característiques pròpies de la zona verda.

Es preveu en aquesta clau la instal·lació d'una antena de telecomunicacions per crear una xarxa de dades interna i privada per la urbanització.

CAPÍTOL 4.- ZONES

Article 27.- Habitatge unifamiliar tipus 1, clau 30U1.

1. L'únic ús admès en aquesta zona és el residencial unifamiliar.
2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
 - b) Edificabilitat: 0,40 m²t/m²s.
 - c) Nombre màxim d'habitatges: El número total establert per aquesta zona es de 234 habitatges. S'especifica per cada illa a l'annex a la normativa, un quadre resum de regulació de l'edificació. En les illes que per raons històriques s'hagi establert una parcel·lació igual o superior a 800 m², les resultants podran ser objecte de segregació en finques de superfície igual o superior a la mínima de 400 m², fixada per aquesta zona.
 - d) Alçada reguladora i número de plantes: 7 m., corresponents a planta baixa i una planta pis. En edificacions auxiliars serà de 3 m.
 - e) Parcel·la mínima, 400 m².
 - f) La façana mínima es fixa en 15 m.
 - g) Separació de vials: 6 m. i als restants lindars de 3 m.
3. Estacionaments: Són obligatoris en l'interior de cada parcel·la amb una capacitat de dues places per habitatge.

Article 28.- Habitatge unifamiliar tipus 2, clau 30U2.

1. L'únic ús admès en aquesta zona és el residencial unifamiliar.
2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
 - b) Edificabilitat: 0,40 m²t/m²s.
 - c) Nombre màxim d'habitatges: El número total establert per aquesta zona es de 46 habitatges. S'especifica per cada illa a l'annex a la normativa, un quadre resum de regulació de l'edificació, amb un habitatge per cada parcel·la.
 - d) Alçada reguladora i número de plantes: 7 m., corresponents a planta baixa i una planta pis. En edificacions auxiliars serà de 3 m.
 - e) Parcel·la mínima: la superfície mínima de parcel·la es fixa en 750 m².
 - f) Separació de vials: 6 m. i als restants lindars de 3 m.
3. Estacionaments: Són obligatoris en l'interior de cada parcel·la amb una capacitat de dues places per habitatge.

Article 29.- Habitatge unifamiliar tipus 3, clau 30U3.

1. L'únic ús admès en aquesta zona és el residencial unifamiliar.
2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 25%

- b) Edificabilitat: 0,30 m²t/m²s.
 - c) Nombre màxim d'habitatges: El número total establert per aquesta zona es de 30 habitatges. S'especifica per cada illa a l'annex a la normativa, un quadre resum de regulació de l'edificació, amb un habitatge per parcel·la.
 - d) Alçada reguladora i número de plantes: 7 m., corresponents a planta baixa i una planta pis. En edificacions auxiliars serà de 3 m.
 - e) Parcel·la mínima de 1500 m² i façana mínima de 25 m.
 - f) Separació de vials i als restants lindars de 5 m.
3. Estacionaments: Són obligatoris en l'interior de cada parcel·la amb una capacitat de dues places per habitatge.

Article 30.- Residencial Plurifamiliar tipus 1, clau 30P1.

- 1. L'únic ús admès en aquesta zona és el residencial plurifamiliar.
- 2. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%. Aquesta ocupació s'ha de realitzar dins del gàlib de l'edificació dibuixat als plànols d'ordenació.
 - b) Edificabilitat: 0,80 m²t/m²s.
 - c) Nombre màxim d'habitatges: El número total establert per aquesta zona es de 1.845 habitatges. S'especifica per cada illa a l'annex a la normativa, un quadre resum de regulació de l'edificació.
 - d) Alçada reguladora i número de plantes: 10,50m., corresponents a planta baixa i dues plantes pis. En edificacions auxiliars serà de 3 m.
 - e) La separació entre edificis en una mateixa parcel·la serà com a mínim de 10,00 metres.
 - f) La separació de l'edificació al vial, lateral o fons de parcel·la serà d'un mínim de 5 metres.
 - g) La major de les dimensions lineals en planta de cada edifici es limita a 45 metres.
- 3. Estacionaments: Són obligatoris en l'interior de cada parcel·la amb una capacitat d'una plaça i mitja per habitatge.

Article 31.- Zona residencial Plurifamiliar tipus 2, clau 30P2.

- 1. Tipus d'ordenació de volumetria específica.
- 2. L'únic ús admès en aquesta zona és el residencial plurifamiliar.
- 3. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 25%. Aquesta ocupació s'ha de realitzar dins de l'illa dibuixada als plànols d'ordenació.
 - b) Edificabilitat: 0,50 m²t/m²s..
 - c) Nombre màxim d'habitatges: El número total establert per aquesta zona es de 135 habitatges. S'especifica per cada illa a l'annex a la normativa, un quadre resum de regulació de l'edificació.

- d) Alçada reguladora i número de plantes: 7 m., corresponents a planta baixa i una planta pis. En edificacions auxiliars serà de 3 m.
 - e) Separació entre edificis en una mateixa parcel·la: mínim, 6 m.
 - f) La major de les dimensions lineals en planta de cada edifici es limita a 45 metres.
 - g) La separació de l'edificació al vial, lateral o fons de parcel·la serà d'un mínim de 3 metres
 - h) L'àmbit presenta zona no edificable, en superfície tramada, en concepte de vial d'ús privat.
4. Estacionaments: Són obligatoris en l'interior de cada parcel·la amb una capacitat d'una plaça i mitja per habitatge.

Article 32.- Zona Hotelera 1, clau 32H1.

1. És la zona definida per les parcel·les H1, de 19.143 m² i 32.558 m², respectivament, l'ús principal de les quals és l'hoteler.
2. D'acord amb el que disposa l'article 12 d'aquestes normes, s'estableix com a ús complementari de l'hoteler el comercial, sanitari-assistencial, recreatiu-esportiu, a més de l'aparcament i estacionament regulat en l'apartat 4 d'aquest article.
3. L'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta total: 0,50 m²t/m²s, del qual:
 - Sostre hotel·ler: 0,40 m²t/m²s, equivalent a 20.698,40 m² s.
 - Comercial: 0,01 m²t/m²s, equivalent a 500 m² s.
 - Sanitari assistencial: 0,05 m²t/m²s, equivalent a 2.585 m² s.
 - Recreatiu-esportiu: 0,04 m²t/m²s, equivalent a 2.068 m² s.
 - c) Separacions a l'indars: 10 m. de l'alineació de vial i dels altres l'indars.
 - d) Alçada reguladora: 14,00 m.
 - e) Nombre de plantes màxim: planta baixa i tres plantes pis.
 - f) Façana mínima a vial: 30m.
4. S'ha de preveure una plaça d'estacionament per habitació. El 50 % de les places es pot situar a l'exterior de l'edificació.

Article 33.- Zona Hotelera 2, clau 32H2.

1. És la zona definida per la parcel·la H2, de 5.047 m², l'ús principal de la qual és l'hoteler.
2. D'acord amb el que disposa l'article 12 d'aquestes normes, s'estableix com a ús complementari del hotel·ler el comercial, sanitari-assistencial, recreatiu-esportiu, a més de l'aparcament i estacionament regulat en l'apartat 4 d'aquest article.
3. L'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:

- a) Ocupació màxima de la parcel·la: 35%
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta total: 1,00 m²t/m²s, del qual:
 - Sostre hotel·ler, 0,75 m²t/m²s, equivalent a 3.796 m² s.
 - Comercial, 0,03 m²t/m²s, equivalent a 140 m² s.
 - Sanitari assistencial, 0,12 m²t/m²s , equivalent a 606 m² s.
 - Recreatiu-esportiu, 0,10 m²t/m²s, equivalent a 505 m² s.
 - c) Separacions a llindars: 5 m. de l'alineació de vial i dels altres llindars.
 - d) Alçada reguladora: 14 m.
 - e) Nombre de plantes màxim: planta baixa, dos plantes pis i àtic ocupant el 60% de la projecció de l'edifici.
 - f) Façana mínima a vial: 30m.
 - g) La separació de l'edificació a vial lateral o fons de parcel·la serà d'un mínim de 5 metres.
4. S'ha de preveure una plaça d'estacionament per habitació. El 50 % de les places es pot situar a l'exterior de l'edificació.

Article 34.- Zona Hotelera 3, clau 32H3.

1. És la zona definida per la parcel·la H3, de 10.000 m², l'ús principal de la qual és l'hotel·ler.
2. D'acord amb el que disposa l'article 12 d'aquestes normes, s'estableix com a ús complementari del hotel·ler el comercial, sanitari-assistencial, recreatiu-esportiu, a més de l'aparcament i estacionament regulat en l'apartat 4 d'aquest article.
3. L'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 35%
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 1,00 m²t/m²s, del qual:
 - Sostre hotel·ler, 0,75 m²t/m²s, equivalent a 7.500 m² s.
 - Comercial, 0,03 m²t/m²s, equivalent a 300 m² s.
 - Sanitari assistencial, 0,12 m²t/m²s , equivalent a 1.200 m² s.
 - Recreatiu-esportiu; 0,10 m²t/m²s , equivalent a 1.000 m² s.
 - c) Separacions a llindars: 5 m. de l'alineació de vial i dels altres llindars.
 - d) Alçada reguladora: 14 m.
 - e) Nombre de plantes màxim: planta baixa, dos plantes pis i àtic ocupant el 60% de la projecció de l'edifici.
 - f) Façana mínima a vial: 30m.
4. S'ha de preveure una plaça d'estacionament per habitació. El 50 % de les places es pot situar a l'exterior de l'edificació.

Article 35.- Zona comercial, clau 32C.

1. És la zona que el pla reserva per a l'ús és comercial , d'acord amb la definició del article 12 d'aquestes normes.
2. L'edificació s'ajustarà als paràmetres següents:

- a) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,40 m²t/m²s, equivalent a 8.220 m² de sostre
- c) Separacions a l'indars: 10 m. en tot cas.
- d) Alçada reguladora: 9,00 m.
- e) Número màxim de plantes: planta baixa i una planta pis.
- f) S'ha de preveure dues places d'estacionament per cada 100 m² construïts, la qual pot ser exterior al local.

3. Parcel·la mínima 2500 m².

Article 36.- Zona social i sanitari i assistencial, clau 32S.

- 1. És la zona l'ús predominant de la qual és el social i sanitari i assistencial, d'acord amb la definició del article 12 d'aquestes normes
- 2. En aquesta zona, s'admeten els usos administratiu, esportiu, de restauració, recreatiu, sociocultural, com a complementaris de l'activitat principal d'ús sanitari-assistencial.
- 3. L'edificació s'ajustarà als següents paràmetres:
 - a) Ocupació màxima de la parcel·la: 40 %
 - b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,70 m² sostre/m² sòl
 - c) Separacions a l'indars: 10 m. de l'alineació de vial i dels altres l'indars.
 - d) Alçada reguladora: 9,00 m.
 - e) Número màxim de plantes: planta baixa i una planta pis.
- 4. S'ha de preveure una plaça d'estacionament per cada 100 m² de local.
- 5. Parcel·la mínima 5000 m².

CAPÍTOL 5.- SERVITUDS EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL

Article 37.- Servituds de les Infraestructures

El Pla Parcial té en compte en els criteris d'ordenació les zones de domini, de protecció i d'afectació de les diferents infraestructures, per tal que els usos de les claus que es troben dins d'aquestes zones siguin compatibles amb els permisos per les diferents normatives sectorials. Per tant, el projecte d'urbanització també haurà de respectar aquestes servituds:

- 1. Les zones de domini, servitud, afecció, i la línia límit d'edificació de la carretera N-340 resulten de l'aplicació de la legislació i la normativa vigent del Ministeri de Foment (Llei 25/1988, de 29 de Juliol, de Carreteres; Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, l'Ordre de 16 de desembre de 1997 per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'Estat, les vies de servei i la construcció d'instal·lacions de servei...). A més s'apliquen en aquest Pla parcial els

- sobreamples necessaris per tal que sigui viable el desdoblament de la carretera nacional que preveu l'estudi informatiu EI.1-E-143 en una de les seves alternatives de traçat.
2. Les zones de domini, servitud, afecció, i la línia límit d'edificació de la línia de ferrocarril Barcelona- València es regulen per la Llei del Sector Ferroviari, desplegada pel Reial Decret 2387/2004, de 30 de Desembre, concretament pels Articles 25 a 28, 30, 34, 36 i 39. Aquests articles s'adjunten a aquest Pla parcial en el seu annex número 10.
 3. Les zones de domini, servitud, afecció i la línia límit d'edificació de l'Autopista de peatge AP-7 venen definides per la Llei de Carreteres i el seu Reglament (R.D. 1812/1994, de 2 de setembre). Per la definició d'aquestes zones en el plànol de servituds s'ha tingut en compte el prescrit pel Ministeri de Foment en el seu informe amb data 28 de gener de 2004, prenent una zona de domini de 14 metres: 8 corresponents a la zona de domini habitual, i els 6 metres restants per a la previsió que té el Ministeri de construir un tercer carril.
 4. Per a les zones de domini i protecció del subministrament d'Aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona, propietat del Consorci d'Aigües de Tarragona és d'aplicació la "Revisió del Pla especial de protecció de la Infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona", la qual assigna a les seves conduccions existents unes zones de protecció de 10 metres a cada costat del tub, i a les futures conduccions previstes de 5 metres.
 5. Pel que fa als terrenys situats dins la servitud de costes, caldrà:
 - Els sòls, edificacions i sistemes que tenen part del terreny afectat per la servitud de protecció, estan subjectes a les limitacions i servituds derivades de l'aplicació de la Llei de Costes. (Disposicions Transitòries Tercera i Quarta).
 - Qualsevol actuació, obra, canvi d'ús o modificació que es vulgui fer en la zona de servitud requereix una autorització prèvia del Servei de Costes.
 - En cas de que el projecte d'urbanització hagi d'incorporar nous punts de desguàs, es reduiran al màxim el nombre de punts, agrupant-los en la mesura que sigui possible per evitar impactes negatius sobre el DPMT.
 - El procediment específic que hauran de seguir pel que respecta a obres, modificacions, canvi d'ús, les edificacions existents dins de l'àmbit de la zona de servitud de protecció del DPMT, s'ajustarà a la legislació vigent.
 - La zona de servitud de trànsit de 6 metres a comptar des de la línia d'atermenament, ha de quedar sempre expedita per facilitar el pas de vianants i els vehicles de vigilància i/o salvament.

CAPÍTOL 6.- MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL I COMPLIMENT DEL SOSTRE TOTAL EDIFICABLE.

Article 38.- Modificació de l'ordenació

1. Aquelles modificacions de l'ordenació establerta per aquest Pla que afectin els sistemes, suposin canvis en les zones de sòl privat o variïn de manera notable la forma o disposició de les edificacions, requeriran la tramitació d'una Modificació puntual de pla parcial urbanístic.
2. No es considerarà modificació de l'ordenació l'ajust puntual dels gàlils de l'edificació sempre que es respecti la seva relació amb l'espai públic i la coherència formal amb el conjunt de l'edificació de l'àmbit. Aquests ajustos es resoldran a través del projecte d'edificació.
3. En qualsevol dels casos anteriors, es compliran les següents condicions:
 - a) Es mantindran l'edificabilitat i densitat màximes globals de cada zona.
 - b) No es disminuirà la superfície de sòl destinada a espais lliures comunitaris.
 - c) S'assegurarà la coherència formal amb el conjunt d'edificacions de la resta de l'àmbit i del seu entorn.

Article 39.- Compliment de sostre total edificable.

El pla parcial urbanístic es desenvolupa d'acord amb la normativa del vigent POUM de l'Ametlla de mar i les especificitats de la fitxa urbanística corresponent al PPUA Tres cales 2ª fase.

CAPÍTOL 7.- MESURES DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS EN ELS EDIFICIS, ADOPCIÓ DE CRITERIS D'ECOFICIÈNCIA I AMBIENTALS EN ELS EDIFICIS, MESURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC I PAS D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS EN ZONES VERDES I D'EQUIPAMENTS

Article 40.- Condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis

Es preveuran les mesures urbanístiques antiincendis d'acord amb allò que determina el Decret 241/1994 de 26 de Juliol sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91, inclòs a l'annex núm. 6 d'aquest document.

Article 41.- Adopció de criteris d'ecoficiència i ambientals en els edificis

En el moment de realització dels projectes executius dels diferents edificis, s'aplicarà la legislació sectorial vigent. Es tindrà en compte el decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris d'ecoficiència i ambientals en els edificis.

Article 42.- Mesures per a la conservació del patrimoni historicoartístic

En cas de troballes durant la fase d'execució de les obres s'haurà de comunicar immediatament a l'administració competent i paraitzar l'obra fins que els tècnics

ho considerin adient. Ells s'encarregaran de decidir el destí i el grau d'importància de les troballes.

Article 43.- Pas d'instal·lacions i serveis en zones verdes públiques i privades i zones d'equipaments.

Si per motius de topografia fos necessari que el traçat de qualsevol instal·lació o servei travessés o es situés sobre una zona verda, sigui pública o privada, o sobre una zona d'equipament públic, es permetrà la seva construcció, sempre i quan sigui sota rasant, assolint la normativa existent en aquesta matèria.

CAPÍTOL 8.- ASPECTES AMBIENTALS

Article 44.- Sistema de gestió ambiental

L'Informe Mediambiental, que s'ha elaborat a partir d'allò establert en la Directiva 2001/42/CE, estableix en el seu capítol 7 les mesures correctores que son d'aplicació pel desenvolupament del pla parcial Tres Cales 2ªFase, sens perjudici del que determinen el Capítol 2 "Característiques de la urbanització", articles 29 a 40 i article 73 "Mesures d'estalvi d'aigua" de les NNUU del POUM del municipi de l'Ametlla de Mar i l'article 13 "Condicionants paisatgístiques i ambientals" i el capítol 7 d'aquestes normes.

Pel que fa a la supervisió ambiental del desenvolupament del pla, es durà a terme seguint el procediment disposat al capítol 9 "Mesures de supervisió i seguiment" de l'Informe Ambiental.

DISPOSICIONS ADICIONALS

1. Les edificacions compliran el Decret 241/1994, de 26 de Juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. Els projectes que serveixin de base per a l'atorgament de llicències urbanístiques acreditaran aquest fet.
2. Les separacions a l'indar de les parcel·les que limitin o es trobin compreses dins de la zona de 20 metres que preveu l'article 20 del Pla director del sector urbanístic costaner es mesuraran des del límit terra endins d'aquesta zona i no des del límit de la parcel·la corresponent.
3. El projecte d'urbanització s'haurà de presentar sobre un topogràfic a una escala mínima d'1:1000. Aquest projecte haurà de garantir la dotació d'aigua potable, i la xarxa de pluvials haurà de preveure els abocaments a les rieres sense provocar inundacions.
4. Atès que la densitat dels sector és inferior a 25 habitatges per hectàrea, de conformitat amb l'article 57.3, paràgraf tercer, de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i les determinacions del POUM, el sector no conté sols qualificats per al règim d'habitatges de protecció.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1. Les parcel·les ja edificades i les que es troben envoltades per parcel·les edificades en tot el seu perímetre abans de la vigència del pla, tindran el caràcter de mínimes.
2. A la finca registral 9558 existeix una construcció que entra 6 metres dins la franja de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació de costes. Per evitar que quedi fora d'ordenació, la clau a la qual pertany (30U3) s'ajusta al límit actual de la parcel·la, de forma que la zona verda presenta en aquest punt respecte a la ZMT una distància inferior als 20 metres esmentats. Si es realitzen modificacions o reformes en les construccions d'aquesta finca després de l'aprovació del Pla parcial, s'haurà de respectar la franja de protecció, tal i com dicten la Llei de Costes i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

ANNEX A LA NORMATIVA: QUADRE RESUM DE REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

ZONES RESIDENCIALS						
PLURIFAMILIARS	CLAU	U.E.	Sup.	Edif.	Sostre	Núm hab
	30P1 TC	1	8.419,98	0,80	6.736	62
	30P1 TC	2	7.324,09	0,80	5.859	54
	30P1 TC	3	9.402,90	0,80	7.522	69
	30P1 TC	4	9.750,39	0,80	7.800	72
	30P1 TC	5	13.286,84	0,80	10.629	98
	30P1 TC	6	16.141,34	0,80	12.913	119
	30P1 TC	7	13.189,08	0,80	10.551	97
	30P1 TC	8	15.963,37	0,80	12.771	118
	30P1 TC	9	0,00	0,80	0	0
	30P1 TC	10	30.996,92	0,80	24.798	228
	30P1 TC	11	8.139,54	0,80	6.512	60
	30P1 TC	12	5.124,09	0,80	4.099	38
	30P1 TC	13	13.096,34	0,80	10.477	97
	30P1 TC	14	19.595,52	0,80	15.676	144
	30P1 TC	15	22.538,81	0,80	18.031	166
	30P1 TC	16	15.409,34	0,80	12.327	114
	30P1 TC	17	15.409,34	0,80	12.327	114
	30P1 TC	18	13.448,56	0,80	10.759	99
	30P1 TC	19	12.985,67	0,80	10.389	96
	TOTAL 30B1 TC		250.222,13		200.178	1.845
	30P2 TC	20	16.429,18	0,50	8.215	53
	30P2 TC	21	25.539,21	0,50	12.770	82
	TOTAL 30B2 TC		41.968,39		20.984	135
TOTAL PARCIAL			292.191		221.162	1.980

UNIFAMILIARS		ILLA	Sup.	Edif.	Sostre	Num hab
	30U1 TC	5	1.425,57	0,40	570	3
	30U1 TC	6	10.083,22	0,40	4.033	17
	30U1 TC	7	16.973,98	0,40	6.790	36
	30U1 TC	8	816,16	0,40	326	2
	30U1 TC	9	9.316,33	0,40	3.727	15
	30U1 TC	10	4.097,58	0,40	1.639	7
	30U1 TC	11	8.309,83	0,40	3.324	13
	30U1 TC	12	12.520,44	0,40	5.008	29
	30U1 TC	13	846,93	0,40	339	2
	30U1 TC	16b	12.728,11	0,40	5.091	24
	30U1 TC	18	5.079,98	0,40	2.032	10
	30U1 TC	19	10.002,43	0,40	4.001	19
	30U1 TC	20	9.671,60	0,40	3.869	20
	30U1 TC	21	4.055,00	0,40	1.622	9
	30U1 TC	22	3.814,92	0,40	1.526	7
	30U1 TC	23	4.240,39	0,40	1.696	10
	30U1 TC	24	7.161,37	0,40	2.865	11
	TOTAL 30C1		121.143,83		48.458	234
	30U2 TC	1	3.460,98	0,40	1.384	4
	30U2 TC	2	1.732,39	0,40	693	2
	30U2 TC	3	4.080,43	0,40	1.632	5
	30U2 TC	4	3.983,41	0,40	1.593	4
	30U2 TC	14	16.194,42	0,40	6.478	21
	30U2 TC	15	5.695,70	0,40	2.278	7
	30U2 TC	16a	2.445,71	0,40	978	3
	TOTAL 30C2		37.593,04		15.037	46
	30U3 TC	25	10.765,36	0,30	3.230	7
	30U3 TC	26	3.790,36	0,30	1.137	2
	30U3 TC	27	9.424,18	0,30	2.827	8
	30U3 TC	28	2.536,92	0,30	761	2
	30U3 TC	29	1.478,60	0,30	444	2
	30U3 TC	30	2.900,90	0,30	870	2
	30U3 TC	31	3.239,82	0,30	972	3
	30U3 TC	32	1.861,33	0,30	558	1
	30U3 TC	33	1.851,15	0,30	555	2
	30U3 TC	34	1.861,31	0,30	558	1
	TOTAL 30C3		39.709,93		11.913	30
TOTAL PARCIAL			198.447		75.408	310

ZONES NO RESIDENCIALS						
	CLAU	ILLA	Sup (m²).	Edif. (m²/m²).	Sostre (m²).	ÚS
ZONA HOTELERA I USOS COMPLEMENTARIS	32H1 TC	17	19.143,23	0,400	7.665	Hoteler
				0,010	184	Comercial
				0,050	957	Sanitari-assistencial
				0,040	766	Recreatiu-esportiu
				0,500	9.572	
	32H1 TC	36	32.558,35	0,400	13.033	Hoteler
				0,010	316	Comercial
				0,050	1.628	Sanitari-assistencial
				0,040	1.302	Recreatiu-esportiu
				0,500	16.279	
	TOTAL 32H1 TC		51.701,58	0,5	25.851	
	32H2 TC	35	5.046,77	0,750	3.796	Hoteler
				0,030	140	Comercial
				0,120	606	Sanitari-assistencial
				0,100	505	Recreatiu-esportiu
	TOTAL 32H2 TC		5.046,77	1,000	5.047	
	32H3 TC	40	10.000,48	0,750	7.500	Hoteler
				0,030	300	Comercial
				0,120	1.200	Sanitari-assistencial
				0,100	1.000	Recreatiu-esportiu
	TOTAL 32H3 TC		10.000,48	1,000	10.000	
TOTAL 32H TC		66.748,83		40.898		
ZONA COMERCIAL	32C TC	37	9.483,33	0,400	3.794	Comercial
	32C TC	38	11.066,72	0,400	4.426	Comercial
TOTAL 32C TC			20.550,05		8.220	
ZONA SANITARIA ASSISTENCIAL	32S TC	39	18.010,60	0,750	13.508	Sanitari-assistencial
TOTAL 32S TC			18.011		13.508	
TOTAL ZONES NO RESIDENCIALS			105.309		62.626	

SISTEMES					
	CLAU	ILLA	Sup.	Edif.	Sostre
EQUIPAMENTS SOCIALS	EQ4S TC	42	21.575,82	0,60	12.945
EQUIPAMENT ESPORTIU	EQ1E TC	40	71.204,96	0,40	28.482
EQUIPAMENT DOCENT	EQ2D TC	41	58.382,18	0,60	35.029
VIALITAT	XV		162.607,61		
VIALITAT RESTRINGIDA	XVr		60.317,02		
VIALITAT PER APARCAMENTS	Xva		0,00		
ZONES VERDES BARRANCS	VP PB TC		458.089,76		
ZONES VERDES PARCS	VP PJ TC		96.019,42		
PROTECCIÓ DE SISTEMES	PS		0,00		
SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	TA TC		2.472,42	0,30	742
TOTAL SISTEMES			930.669	77.198,51	

La superfície total de sistemes, s'avé al que disposa l'article 20.7 de les NNUU del pla d'ordenació urbanística municipal de l'Ametlla de Mar.

QUADRE RESUM			SUPERFÍCIE DE SÒL		EDIFICABILITAT		DENSITAT D'HABITATGES		M2 HABITATGE
	DESCRIPCIÓ	CLAU	M2	%	COEF. EDIFIC.	M2 SOSTRE	M2 SÒL/HAB.	TOTAL HAB	
ZONES									
	ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 1	30P1 TC	250.222	16,39%	0,80	200.178	135,62	1.845	108,50
	ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 2	30P2 TC	41.968	2,75%	0,50	20.984	310,88	135	155,44
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 1	30U1 TC	121.144	7,94%	0,40	48.458	517,71	234	207,08
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 2	30U2 TC	37.593	2,46%	0,40	15.037	817,24	46	326,90
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 3	30U3 TC	39.710	2,60%	0,30	11.913	1.323,67	30	397,10
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H1 TC	51.702	3,39%	0,50	25.851			
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H2 TC	5.047	0,33%	1,00	5.047			
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H3 TC	10.000	0,66%	1,00	10.000			
	ÚS COMERCIAL	32C TC	20.550	1,35%	0,40	8.220			
	ÚS SOCIAL I SANITARI ASSITENCIAL	32S TC	18.011	1,18%	0,75	13.508			
TOTAL ZONES			595.947	39,04%		359.196	260,24	2.290	
SISTEMES									
	VIARI	XV	162.608	10,65%					
	ÀREES D'APARCAMENT	Xva	0	0,00%					
	VIARI RESTRINGIT	Xvr	60.317	3,95%					
	PROTECCIÓ DE SISTEMES	PS	0	0,00%					
	VERD PÚBLIC PROTECCIÓ DE BARRANCS	VP PB TC	458.090	30,01%					
	VERD PÚBLIC PARCS I JARDINS	VP PJ TC	96.019	6,29%					
	EQUIPAMENT ESPORTIU	EQ1E TC	71.205	4,66%	0,40	28.481,98			
	EQUIPAMENT DOCENT	EQ2D TC	58.382	3,82%	0,60	35.029,31			
	EQUIPAMENT SOCIAL	EQ4S TC	21.576	1,41%	0,60	12.945,49			
	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	TA TC	2.472	0,16%	0,30	741,73			
TOTAL SISTEMES			930.669	60,96%		77.198,51			
TOTAL SECTOR			1.526.616	100,00%		436.394,15			