

SECTOR 1. LES COMES

(Nuevo redactado según la modificación puntual nº 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)

Situación y delimitación: Sector de suelo urbanizable delimitado situado a poniente del municipio. El ámbito es discontinuo y queda formado por:

- Los suelos comprendidos dentro del ámbito definido por los siguientes límites: el “torrent d’en Gener”, la actual traza de la carretera A7, el ámbito del sector urbanizable 7 “L’Ardiaca Nord” en la porción del ámbito situada más al oeste, la actual traza de la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona, el barranco de la Mare de Déu del Camí y el ámbito del sector urbanizable 5 Belianes Sud. Se excluyen una porción de suelo urbano situada entre las trazas actuales de la carretera y del ferrocarril.
- Una porción situada al norte del núcleo urbano, que limita al norte con la nueva traza del ferrocarril, al este con la “riera d’Alforja”, al sur con el ámbito del Polígono de actuación PA-6 El Pinaret, y al oeste en parte con el barranco de la Mare de Déu del Camí y en parte con los ámbitos de protección del ramal de entrada y salida de la autopista AP-7. Se excluye del ámbito el tramo de sistema hidrológico que transcurre por su interior.
- Una pequeña porción situada en el norte del anterior, a tocar del ramal de entrada a la autopista AP-7.
- Una porción situada también al norte del casco urbano, que limita al Norte con los espacios de protección de la autopista AP-7, al este con el término municipal de Vinyols y els Arcs; al sur en parte con el ámbito del sector urbanizable S-3.2 La Cava y en parte con suelo urbano a través, en ambos casos, del vial de ronda proyectado; y al oeste con la riera de Alforja. Se excluyen del ámbito los tramos de sistema hidrológico que transcurren por su interior, así como los suelos destinados a la nueva traza de la línea del ferrocarril y sus espacios de protección.

Superficie total	1.051.585 m²
Sistemas generales mínimos	670.363 m²
Viales y aparcamiento	276.228 m ²
Espacios libres	201.880 m ²
Equipamientos	192.255 m ²
Superficie neta edificable máxima	381.222 m²

Objetivos: El objetivo prioritario es la formación de un ensanche de la ciudad que articule entre sí, por un lado, el actual ensanche organizado sobre la avenida de la Independencia y el barrio del Pinaret; por otro lado, el barrio de La Llosa y las urbanizaciones Cambrils Platja y Cambrils Port; y por el norte el sector

industrial de Belianes; y resuelva el frente urbano con el espacio agrícola protegido y el “torrent d’en Gener”.

Será objetivo básico de este Plan la obtención gratuita y urbanizada de los suelos comprendidos entre la actual carretera A7 y la actual vía del ferrocarril, que han estado clasificados por el POUM como equipamientos comunitarios y parques urbanos; la obtención gratuita y urbanizada del parque urbano del barranco de la Mare de Déu del Camí -que se extenderá desde la actual vía del ferrocarril hasta el polígono de Belianes- y del parque naturalizado del “torrent d’en Gener” -que se extenderá desde la actual vía férrea hasta la autopista AP-7-. Por último, la cesión de las zonas verdes y equipamientos que confronten con el nuevo trazado de la vía férrea, situados al este del barranco de la Mare de Déu del Camí.

Serán obras estructurantes imputables al sector urbanizable el acondicionamiento de la carretera de Montbrió y de la actual carretera A7 como avenidas urbanas; la formación de los enlaces, tanto viarios como de servicios urbanísticos con los barrios que lo rodean; todos los puentes y viaductos que propone el POUM sobre el barranco de la Mare de Déu del Camí: el puente que une la rotonda de Belianes con el perímetro del barrio del Pinaret -fuera de ámbito-, el enlace hasta la calle de Anton Fabra y la avenida del Mil·lenari -en parte fuera de ámbito-; y la ampliación del puente existente a la actual carretera A7. Así mismo, la mejora y reforma de las conexiones por encima de la vía férrea del nuevo barrio con el barrio de La Llosa y la urbanización Cambrils Port.

Los nuevos desarrollos edificatorios se articularán sobre una red viaria ortogonal, formada por las prolongaciones de las Cabezas de puente que conectan con las actuales estructuras urbanas. Sobre estos viales primarios de conexión y sobre las fachadas a las actuales carreteras de Montbrió y A7 se localizarán las actividades comerciales y terciarias, reservando las manzanas interiores para desarrollos residenciales con viviendas en planta baja e incluso jardines.

El centro del barrio vendrá definido por las prolongaciones de la avenida del Mil·lenari y calle de Moragas Barret, donde todas las plantas bajas se destinarán a actividades comerciales y de servicios, y donde se localizarán los equipamientos públicos y las plazas del barrio.

Frente al polígono industrial de Belianes se dispondrá una franja de parque urbano de protección.

Así mismo el Plan definirá la ordenación urbana de los suelos incluidos en el polígono y la materialización de su aprovechamiento urbanístico, y garantizará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, debidamente urbanizada, de las

reservas de sistema viario, parque urbano y equipamientos incluidos dentro del ámbito del polígono; la ejecución de todas las conexiones viarias y de servicios urbanísticos que sean precisas para el funcionamiento del sector y de los tejidos urbanos más cercanos; y la equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

Reservas mínimas para equipamientos y dotaciones. Serán de cesión obligatoria gratuita y urbanizada las reservas correspondientes a sistemas generales incluidos en el sector. En caso que las superficies de los sistemas generales incluidos en el ámbito sean inferiores a las cesiones de suelo fijadas por el Decreto Legislativo 1/2005, se conseguirán como mínimo estas últimas cesiones.

Los suelos del sistema de equipamientos aportados al sector por el Ayuntamiento, situados a levante del barranco de la Mare de Déu del Camí, no harán disminuir las cesiones de suelo fijadas por el Decreto Legislativo 1/2005 y, por lo tanto, independientemente de aquellos suelos se deberá cumplir con las cesiones de suelos fijadas en dicho Texto Refundido. Los suelos de equipamientos municipales aportados al sector generarán aprovechamiento urbanístico.

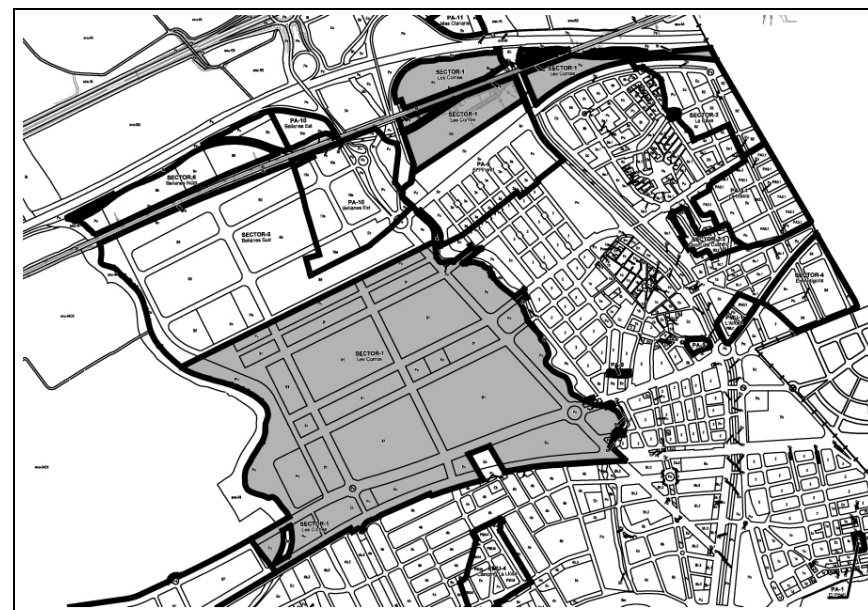
Calificación urbanística

S1

Edificabilidad

Índice máximo de edificabilidad bruta	0,60 m ² t / m ² s
Techo de actividades económicas, hotelero, comercial y servicios	15% techo máximo del sector
Techo máximo de vivienda	85% techo máximo del sector
Densidad bruta máxima de viviendas	55 viviendas / Ha
Cesión aprovechamiento urbanístico	10% aprovechamiento sector
Reserva mínima de viviendas HPP	20% techo máximo viviendas
Reserva mínima de viviendas de precio concertado	10% techo máximo viviendas

Los suelos que hoy están ocupados por sistemas de comunicaciones, en especial por el sistema ferroviario y de carreteras, y que están incluidos en el ámbito de gestión, no generarán aprovechamiento urbanístico mientras estén en servicio y afectos al uso necesario de cada sistema. El ámbito de gestión deberá garantizar la reurbanización futura de estos suelos como sistemas urbanos.



Suelo urbanizable delimitado

Planos 1:5.000. Series C y Q
 Planos 1:2.000. Serie Q
 Instrumento de desarrollo urbanístico
 Sistema de actuación
 Agenda
 Ámbito
 Edificabilidad bruta máxima
 Tipos de ordenación

Altura máxima
 Número máximo de plantas
 Uso predominante

Usos compatibles

Sector S-1

Hoja 7
 Hojas B4, B5, C3, C4, C5 y D3
 Plan parcial urbanístico
 Reparcelación. Modalidad de compensación básica
 1r. y 2º cuatrienio. Prioridad alta
 105,16 Ha
 0,60 m² t / m² s
 Alineación de vial, Volumetría específica y Edificación aislada
 19,80 m
 PB + 5 PP
 Residencial-vivienda plurifamiliar y unifamiliar, y terciario-comercial
 Hotelero, oficinas y almacenes, restauración, equipamientos y servicios técnicos, industrial compatible con la vivienda