

## SECTOR 7. “L’ ARDIACA NORD”

(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.

Limita al norte con el ámbito de suelo no urbanizable a través de la traza actual de la A7, al este con unos de los ámbitos discontinuos del sector urbanizable S-1 Las Comas, al sur con la línea ferroviaria actual y al oeste con el ámbito de la urbanización La Dorada. Se extiende por el oeste a los efectos de garantizar las conexiones viarias a lo largo de la actual línea del ferrocarril Valencia-Barcelona y el actual trazado de la carretera A7, limitando en estos puntos con el ámbito del PMU-2 Riera de Riudecanyes, y de garantizar la urbanización del parque urbano de propiedad municipal situado en el oeste de la cava existente.

<b>Superficie total</b>	<b>215.765 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemas generales mínimos</b>	<b>129.402 m<sup>2</sup></b>
Viales y aparcamiento	89.653 m <sup>2</sup>
Espacios libres	18.524 m <sup>2</sup>
Equipamientos	21.225 m <sup>2</sup>
<b>Superficie neta edificable máxima</b>	<b>86.363 m<sup>2</sup></b>

**Objetivos:** El objetivo prioritario será la formación de una nueva centralidad de barrio que preste servicios, dotaciones y vivienda asequible a los barrios de la Ardiaca, La Dorada, Mar Cambrils y El Dorado Playa, y contribuya a la consolidación de la primera residencia en estos barrios.

Serán objetivos prioritarios, también, la preservación de varias masas arbóreas existentes cualificadas por el POUM como zonas de parque urbano; y la localización de los tejidos más densos con ocupaciones comerciales en planta baja en las islas entorno la prolongación de la calle principal del barrio de la Ardiaca que unirá el frente litoral con los suelos agrícolas protegidos.

Aun así, el Plan definirá la ordenación urbana de los suelos incluidos en el polígono y la materialización de su aprovechamiento urbanístico. El Plan garantizará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, debidamente urbanizada, de las reservas de sistema viario y parque urbano incluidas dentro del ámbito del polígono, la urbanización de los suelos de sistemas urbanísticos – viario y parque urbano- que ya son propiedad del Ayuntamiento de Cambrils, así como 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 los sistemas generales incluidos en el sector, que no hayan sido obtenidas con anterioridad por el Ayuntamiento de Cambrils por cesión urbanística gratuita. En el supuesto de 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 lograrán como mínimo estas últimas cesiones.

### Cualificación urbanística

**S7**

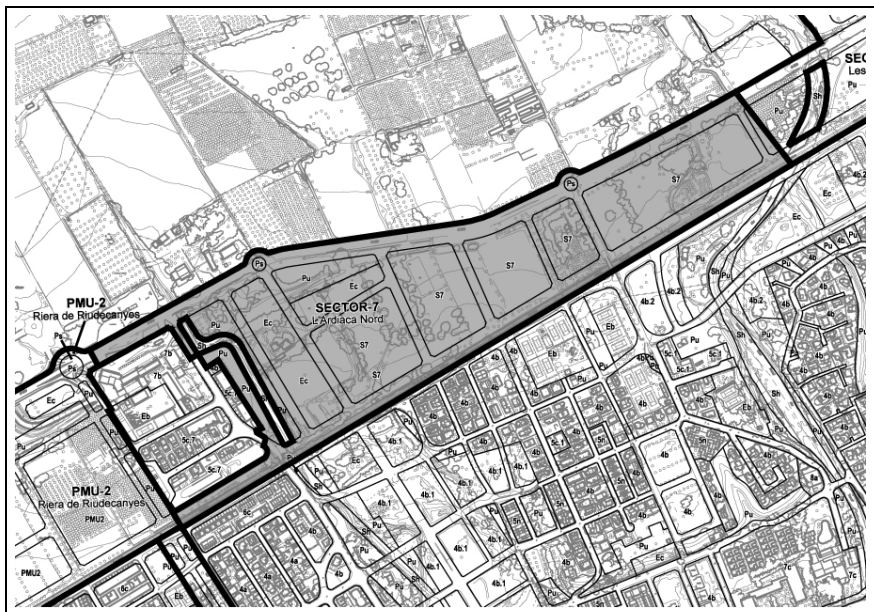
#### Edificabilidad

Índice máximo de edificabilidad bruta	0,40 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Techo de actividades económicas, hotelero, comercio y servicios	15% techo máximo del sector
Techo máximo de vivienda	85% techo máximo del sector
Densidad bruta máxima de viviendas	35 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

No generarán aprovechamiento urbanístico los siguientes ámbitos:

- Los suelos destinados a sistemas urbanísticos situados al oeste de la cava existente, de propiedad municipal, calificados como parque urbano -4.817 m<sup>2</sup>- y sistema viario -12.355 m<sup>2</sup>-, que han sido incluidos dentro del sector a los únicos efectos de garantizar su urbanización y la conexión con los suelos situados al oeste del ámbito. Los suelos que sean propiedad del Ayuntamiento de Cambrils, obtenidos por cesión urbanística gratuita, no podrán ser contabilizados como nuevas reservas de sistemas urbanísticos a los efectos de las reservas mínimas del sector que establecen la Ley de urbanismo y su reglamento.

- 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 tendrá que 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

Tipo de ordenación

Altura máxima

Número máximo de plantas

Uso predominante

Usos compatibles

**Sector S-7**

Hojas 7 y 11  
Hoja B5

Plan parcial urbanístico  
Reparcelación. Modalidad de  
compensación básica  
2º cuatrienio. Prioridad media

21,58 Ha

0,40 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s

Volumetría específica y  
Edificación aislada

13,20 m

PB + 3 PP

Residencial-vivienda plurifamiliar y  
unifamiliar, y terciario-comercial  
Hotelero, oficinas y almacenes,  
restauración, equipamientos y  
servicios técnicos, industrial  
compatible con la vivienda