

SECTOR 11. LA FONT COBERTA

(Nuevo redactado según la mod. puntuales: n.º.1 – Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; n.º.4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)

Situación y delimitación: Sector de suelo urbanizable delimitado situado al oeste del barranco del Regueral. Limita al norte en parte con el término municipal de “Vinyols i els Arcs” y en parte con el barranco del Regueral; al este con el barranco del Regueral; al sur con los suelos urbanos del Regueral “Prat d’en Forès” en parte a través de la avenida de Manuel de Falla; y al oeste con el término municipal de “Vinyols i els Arcs”. Se extiende por el este para garantizar las conexiones viarias a lo largo de la traza actual del ferrocarril Valencia-Barcelona, limitando en este punto con el ámbito del sector urbanizable S-26 El Cavet.

| | |
|--|------------------------------|
| Superficie total | 280.165 m² |
| Sistemas generales mínimos | 157.557 m² |
| Viales y aparcamiento | 93.785 m ² |
| Espacios libres | 35.516 m ² |
| Equipamientos | 28.256 m ² |
| Superficie neta edificable máxima | 122.608 m² |

Objetivos: El objetivo prioritario es la formación de un ensanche de la ciudad que articule entre sí, por un lado, los tejidos residenciales de “Vinyols i els Arcs” y el Centro Direccional de Cambrils; por otro lado, el acceso este a Cambrils desde la nueva carretera A7; y de otra, y fundamentalmente, el frente litoral, el puerto y el barrio del Regueral “Prat d’en Forès”.

Será objetivo básico de este Plan la obtención gratuita y urbanizada de los suelos que confrontan con el barranco del Regueral y su adecuación ambiental y paisajística, en forma de equipamientos y parques urbanos. A pesar, de los parques lineales que acompañan la traza de la Vía Augusta romana, a fin y efecto de garantizar la protección.

Serán obras estructurantes imputables al sector urbanizable los dos puentes sobre el barranco del Regueral, uno de ellos de conexión con la calle de “Eladi d’ Homs”, y el puente para peatones, bicicletas y vehículos de servicio situado en la prolongación de la calle de Joan Bardina. Aun así, será a cargo del sector la formación de un aparcamiento disuasorio de vehículos en el límite con el término municipal de “Vinyols i els Arcs”, que permita abocar los flujos de peatones a la Rambla del Regueral, el puerto y la playa.

Los nuevos desarrollos edificatorios se articularán sobre una red viaria ortogonal, que siguen las alineaciones previstas por el planeamiento urbanístico de “Vinyols i els Arcs” y de la calle de “Eladi d’ Homs”.

En las calles próximas al aparcamiento y los equipamientos se localizarán las actividades comerciales y terciarias, reservando las manzanas interiores para desarrollos residenciales con vivienda en planta baja e incluso con jardines comunitarios.

Aun así será objetivo del Plan 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, parque urbano y equipamientos incluidas 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 próximos; y también la equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

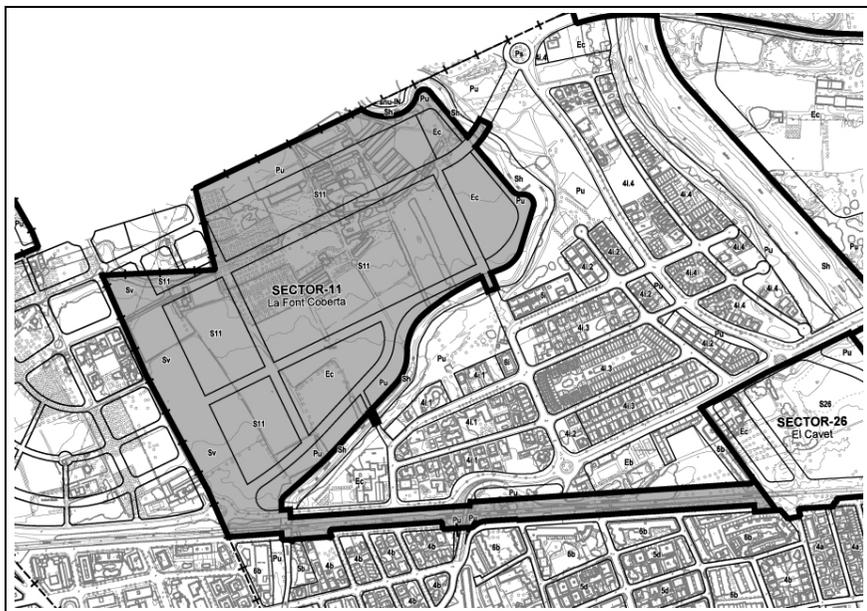
Reservas mínimas para equipamientos y dotaciones. Serán de cesión obligatoria gratuita y urbanizada las reservas correspondientes a los sistemas generales incluidos en el sector. En el supuesto que las superficies de los sistemas generales incluidos en el ámbito sean inferiores a las cesiones de suelo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

Cualificación urbanística **S11**

Edificabilidad

| | |
|---|--|
| Índice máximo de edificabilidad bruta | 0,45 m ² t / m ² s |
| Techo de actividades económicas, hotelero, comercio y servicios | 10% techo máximo del sector |
| Techo máximo de vivienda | 90% techo máximo del sector |
| Densidad bruta máxima de viviendas | 45 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 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.



| | |
|---|---|
| <p>Suelo urbanizable delimitado Planos 1:5.000. Series C y Q Planos 1:2.000. Serie Q</p> <p>Instrumento de desarrollo urbanístico Sistema de actuación</p> <p>Agenda Ámbito Edificabilidad bruta máxima Tipos de ordenación</p> <p>Altura máxima Número máximo de plantas Uso predominante</p> <p>Usos compatibles</p> | <p>Sector S-11 Hoja 8 Hojas D3, D4 y E4</p> <p>Plan parcial urbanístico Reparcelación. Modalidad de compensación básica 2º cuatrienio. Prioridad alta 28,02 Ha 0,45 m² t / m² s Alineación de vial, 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</p> |
|---|---|