

SECTOR 18. EL MAS D'EN BUIL (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 levante de la riera de Riudoms. Limita al norte en parte con la calle de Gaià y en parte con el ámbito del sector urbanizable S-20; al este con el camino de L'Esquirol; al sur con los suelos urbanos de "L'Esquirol"; y al oeste con la riera de Riudoms. Se extiende en el oeste para garantizar la conexión con los sectores situados a poniente de la riera de Riudoms.

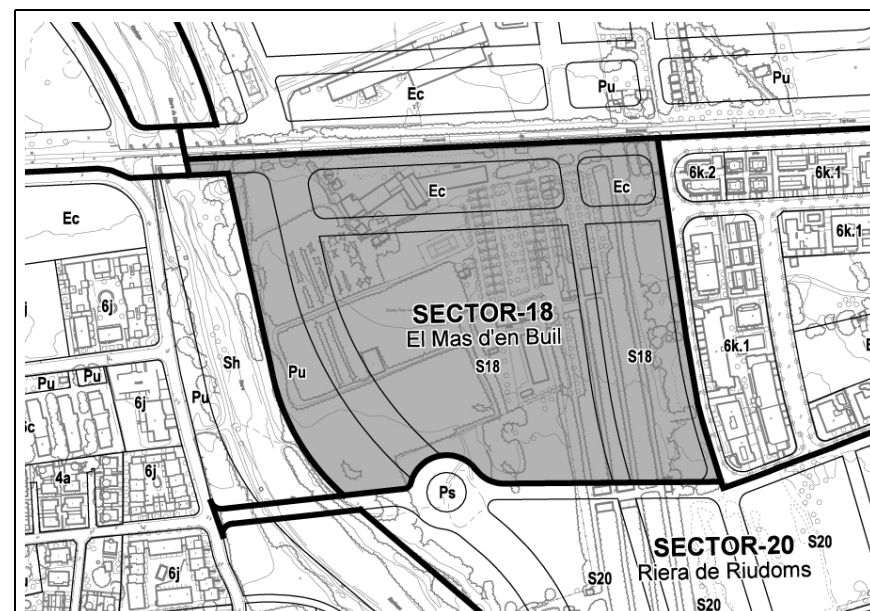
Superficie total	92.587 m²
Sistemas generales mínimos	44.228 m²
Viales y aparcamiento	22.789 m ²
Espacios libres	11.034 m ²
Equipamientos	10.405 m ²
Superficie neta edificable máxima	48.359 m²

Objetivos: Los objetivos son la ordenación urbana de los suelos incluidos en el polígono y la materialización de su aprovechamiento urbanístico, dirigido a la formación de un barrio residencial y de una reserva turístico-hotelera situada frente el parque propuesto a la riera de Riudoms. El Plan garantizará y costeará la ejecución de las obras e instalaciones oportunas para evitar tanto la inundabilidad total o parcial del sector como la externalización de conflictos hidráulicos a otros ámbitos situados aguas arriba o abajo del sector. El Plan garantizará la cesión obligatoria y gratuita en el Ayuntamiento, debidamente urbanizada, de las reservas de sistema viario, parque urbano y equipamientos incluidas dentro del ámbito, 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 los sistemas generales incluidos en el sector. En el supuesto de que las superficies de los sistemas generales incluidos al ámbito sean inferiores a las cesiones de suelo fijadas por el Decreto Legislativo 1/2005, se lograrán como mínimo estas últimas cesiones.

Cualificación urbanística **S18**

Edificabilidad	
Índice máximo de edificabilidad bruta	0,50 m ² t / m ² s
Techo de actividades económicas, hotelero, comercio y servicios	15% techo máximo del sector
Techo máximo de vivienda	85% techo máximo del sector
Densidad máxima de vivienda	40 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



Suelo urbanizable delimitado	Sector S-18
Planos 1:5.000. Series C y Q	Hoja 8
Planos 1:2.000. Serie Q	Hoja E4
Instrumento de desarrollo urbanístico	Plan parcial urbanístico
Sistema de actuación	Reparcelación. Modalidad de compensación básica
Agenda	1r cuatrienio. Prioridad media
Ámbito	9,26 Ha
Edificabilidad bruta máxima	0,50 m ² t / m ² s
Tipos de ordenación	Edificación aislada y Volumetría específica
Altura máxima	13,20 m
Número máximo de plantas	PB + 3 PP
Uso predominante	Residencial-hotelero, apart-hoteles, residencial-vivienda plurifamiliar
Usos compatibles	Terciario-comercial, vivienda unifamiliar, oficinas-almacenes, restauración, equipamientos y servicios técnicos, industrial compatible con la vivienda