

# FORN DEL SOTO

CARRER DEL ROSER



ESTUDI DE DETALL

**ESTUDI DE DETALL**

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1 Objecte

El present Estudi de Detall, permès segons art.258.5 del present PGOU, i d'acord amb les especificacions descrites en l'article 18 del mateix pla general, té com a objecte l'Ordenació detallada dels Volums d'edificació del carrer del Roser, degut a dos motius principals:

- 1-Separació física respecte la Muralla trobada en l'alineació del carrer de l'Albiol
- 2-Reubicació de les Volumetries per tal d'ajustar-les també al carrer d'Alcover.

### 1.2 Àmbit

L'àmbit de l'Estudi de Detall correspon a la parcel·la que es grafia a continuació en l'ortofotomapa, i que correspon a la parcel·la A del projecte de Reparcel·lació de l'àrea "Forn del Soto", el qual està limitat pel carrer del Roser en la seva longitud més llarga, amb les cantonades del carrer Villalonga i de l'Albiol, i per la Zona Verda per la part oposada al carrer.



Figura1: Fotoplànol àmbit

Aquesta Estudi de Detall contempla una superfície de 1.717,00 m<sup>2</sup> i que correspon al total de la parcel·la descrita en el paràgraf anterior.

## 1.3 Parcel·la i Estructura de la propietat

Tot seguit es llista les referències cadastrals de la parcel·la objecte de l'Estudi de Detall:

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	TITULAR	SUPERFÍCIE
1	1983801CF4518D0001WA	EDIRESA2, SL	1.717,00 m <sup>2</sup>
TOTAL.....			1.717,00 m <sup>2</sup>

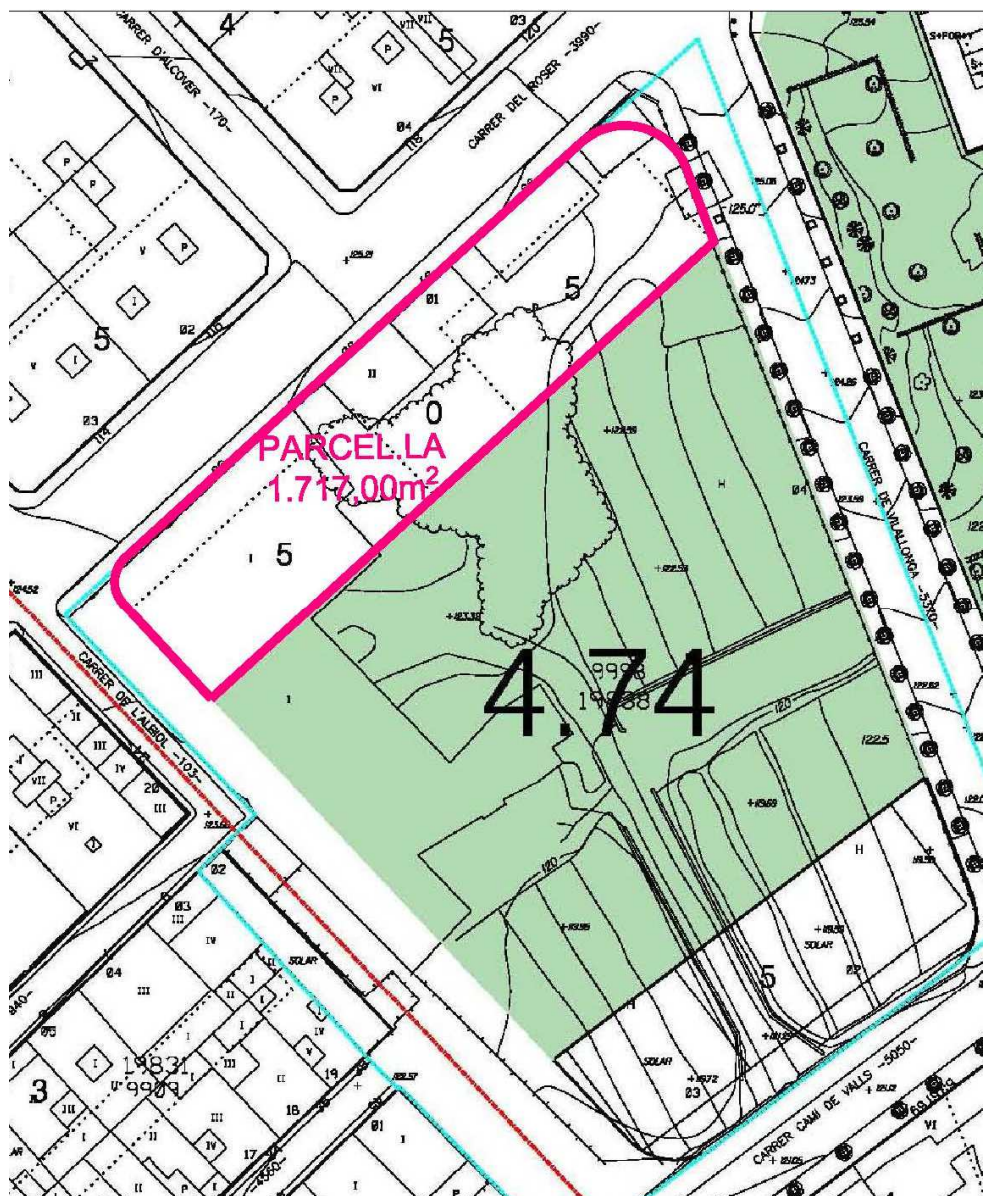


Figura2: Parcel·la de àmbit

## 1.4 Promotor de l'Estudi de Detall

El promotor del present Estudi de Detall és EDIRESA2, SL amb NIF: B43057033, situada en l'avinguda Sant Jordi, 17-19 entresol 105, de la localitat de 43201 REUS.

### 1.5 Planejament Vigent

El Planejament Vigent i les Normes Urbanístiques d'Aplicació són les que es senyalen en el Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, amb aprovació definitiva publicada al DOGC en data 30/04/1999, i segons Text Refós publicat al DOGC en data 06-05-2005.

### 1.6 Règim Jurídic del Sòl

Els terrenys afectats s'inclouen en l'Àrea d'actuació 4.74 "Forn del Soto" (art.329), amb caràcter de Sòl Urbà no Consolidat, amb qualificació urbanística clau III – Illes d'Eixample.

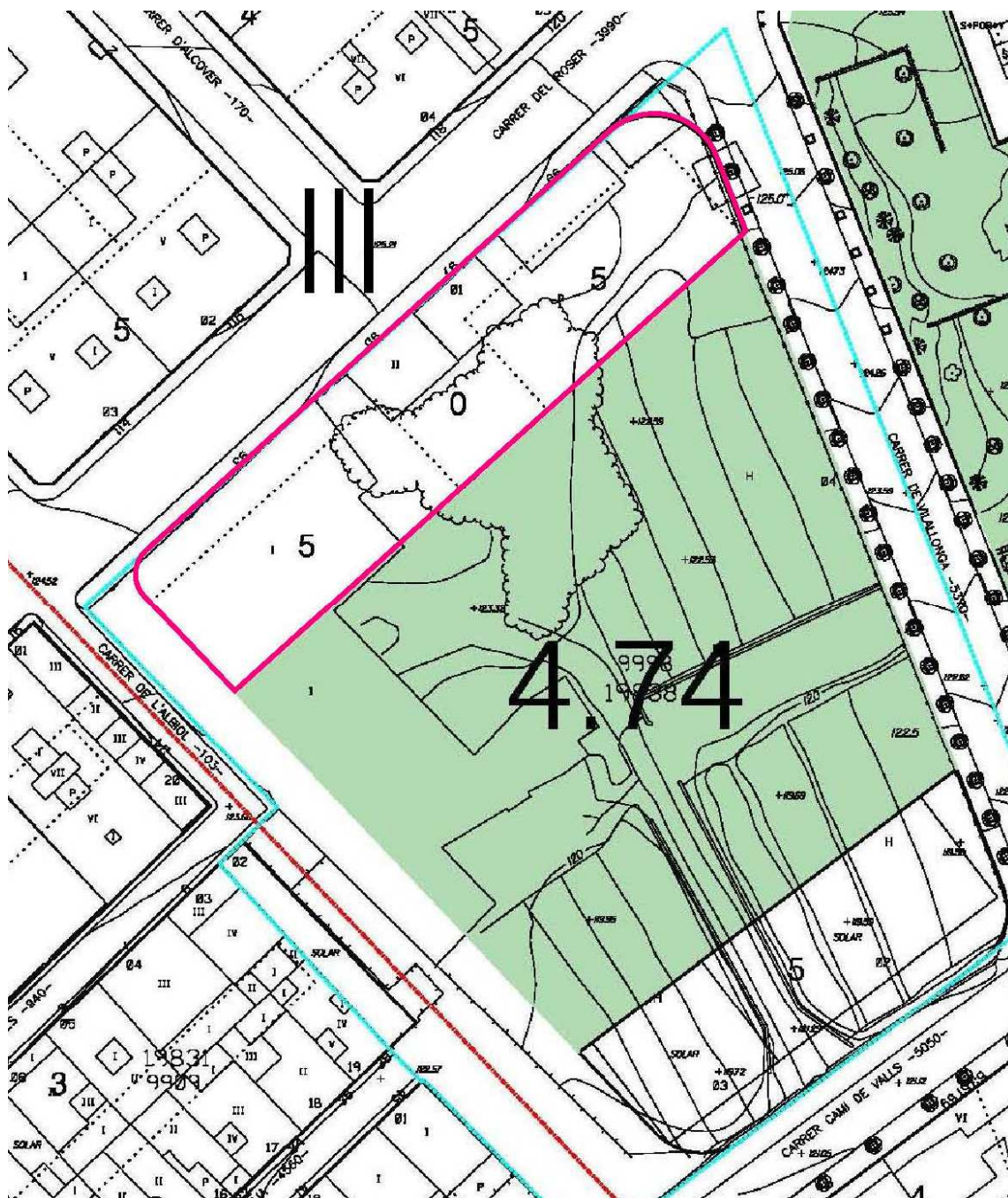


Figura 3: Plànol Planejament Vigent

La parcel·la afectada que ens ocupa en l'Estudi de Detall, és la descrita com a Parcel·la A del projecte de Reparcel·lació, aprovat definitivament en sessió de la Comissió de Govern en data 30 de Juny de 2000.

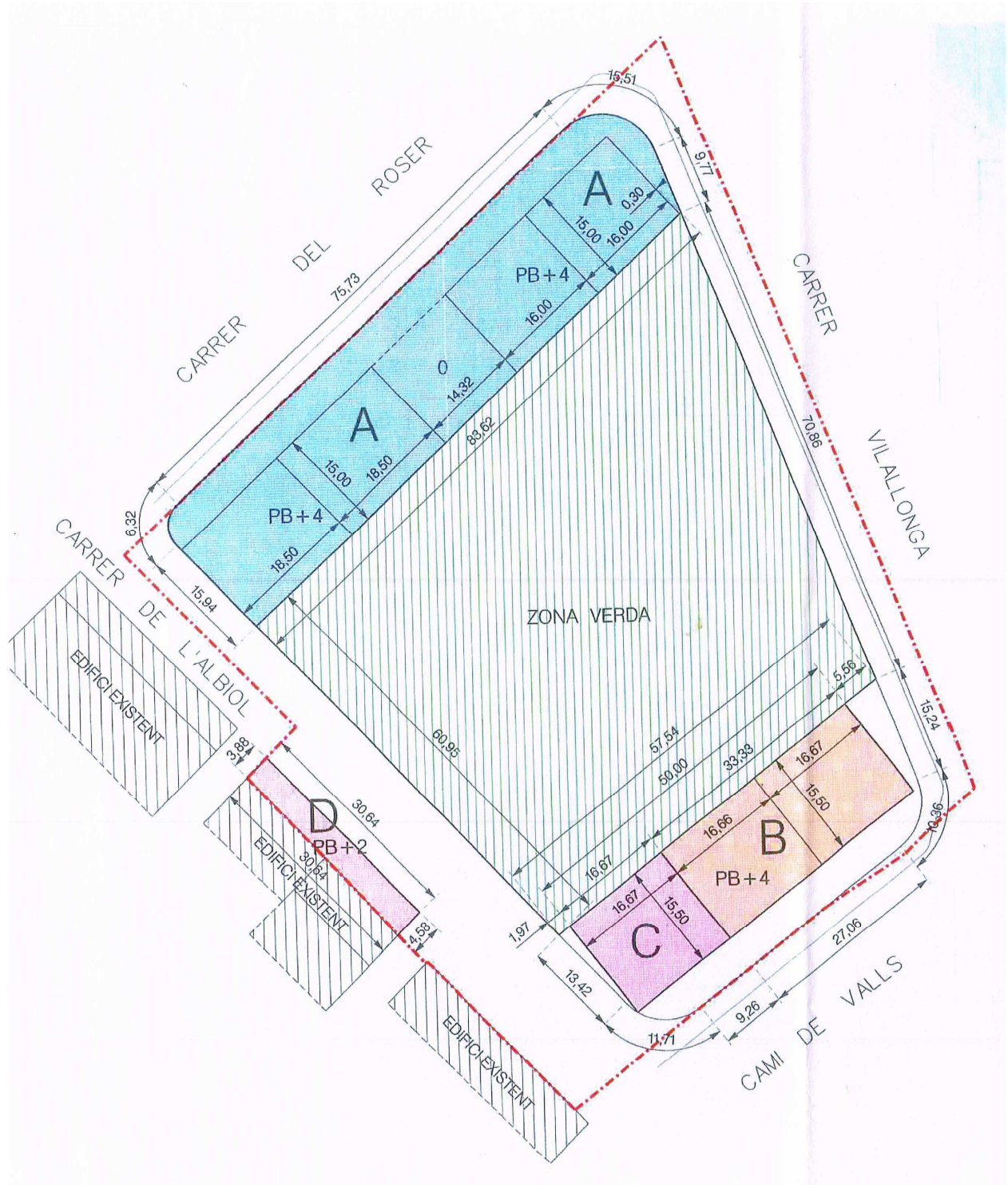


Figura 4: Plànol de Reparcel·lació s/Exp 2000/716

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- Marc Legal. Procedència de la redacció d'un Estudi de detall

Segons l'article 258.5 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, es podrà ordenar de forma diferent els volums proposats sempre que no es caviïn les previsions d'aquestes Normes sobre Jardins, Dotacions i Vials, i les Condicions d'Ordenació qualificades com a essencials del Pla General.

D'acord amb les condicions exposades en l'article 258.5, es podrà realitzar el corresponent Estudi de Detall en el cas que ens ocupa, el qual està limitat segons les especificacions descrites en l'article 18 del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, i que es detallen a continuació:

"Art.18.- Estudis de Detall

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de reforma interior. En cap cas, podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall, no pot implicar un augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni un increment de la densitat d'habitatges."

Al mateix, temps, la disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits pel planejament vigent es poden tramitar fins que el planejament no incorpori determinacions sobre l'ordenació volumètrica.

Per tant, és totalment procedent i necessària la redacció del present Estudi de Detall.

### 2.2.- Justificació dels paràmetres del present Estudi de Detall

La realització del corresponent Estudi de Detall, es Justifica bàsicament per dos motius principals i que es detallen a continuació:

- 1- Necessitat de separar-nos més i salvar la Muralla existent per tal de NO AFECTAR a la seva conservació, o treballs a realitzar.
- 2- Reubicar els dos volums per tal d'alinejar-los amb les directrius del carrer d'Alcover.

Aquesta reordenació, com marca l'article 18 de les actuals normes del pla general, no redueixen cap amplada de vial, ni superfícies destinades a espais lliures, ni augmenten cap volum, ocupació de sòl, alçades ni densitat d'habitatges, tal com es detalla en el quadre següent:

<b>TAULA COMPARATIVA ORDENACIÓ</b>		
<b>CONCEPTE</b>	<b>ORDENACIO ACTUAL</b>	<b>NOVA ORDENACIÓ ESTUDI DETALL</b>
Ocupació	1.035,00 m <sup>2</sup>	1.035,00 m <sup>2</sup>
Alçada màxima Reguladora	5 plantes (PB+4PP)	5 plantes (PB+4PP)
Densitat Habitatge	36 Hab	36 Hab
Sostre Edificable	5.175,00 m <sup>2</sup>	5.175,00 m <sup>2</sup>

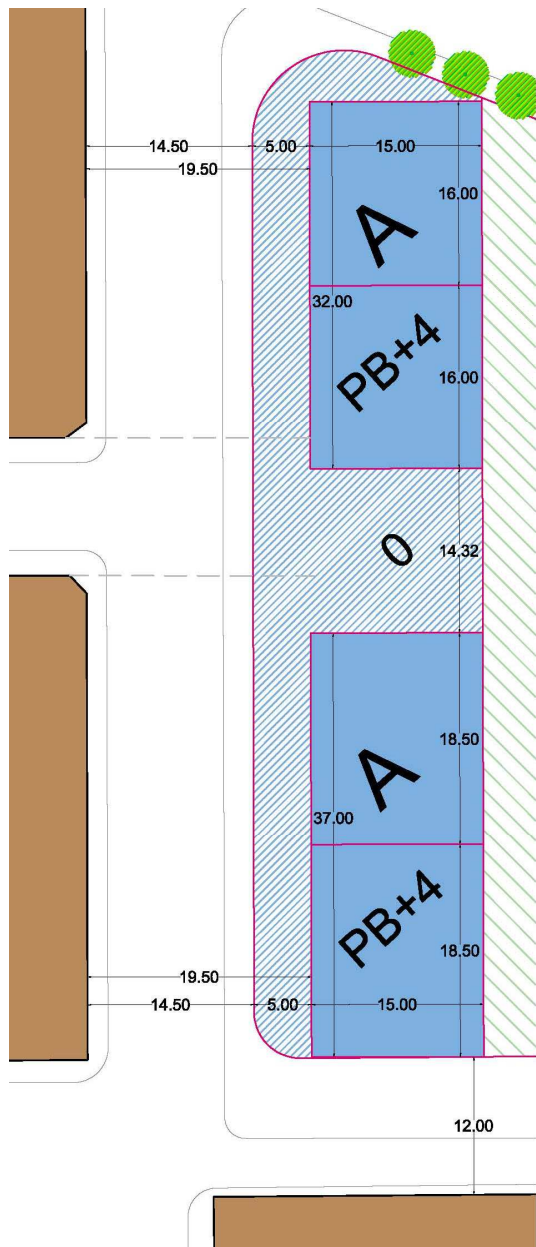


Figura 5: Detall Ordenació Actual

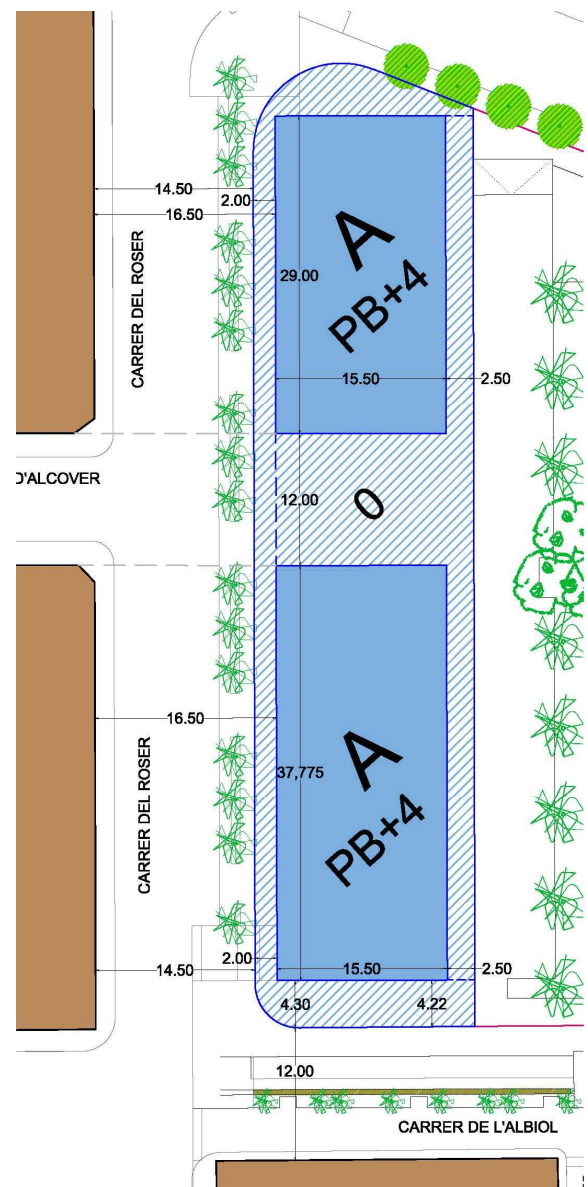


Figura 6: Detall Nova Ordenació Proposta



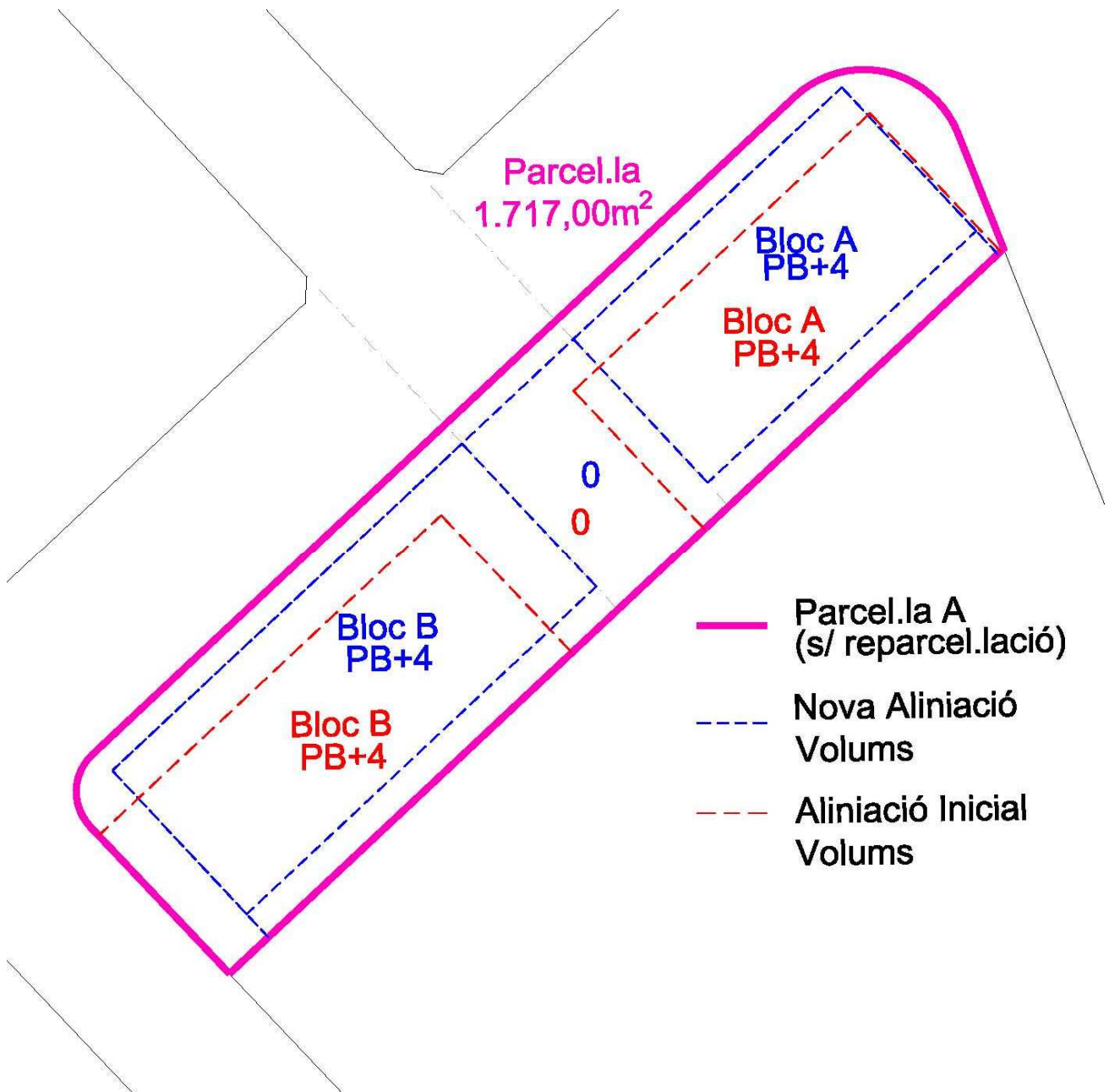


Figura 7: Superposició Nova Proposta i Estat Actual

A continuació es detallaran els les Coordenades UTM dels diferents Volums, per plantes Soterrani o Planta Tipus.

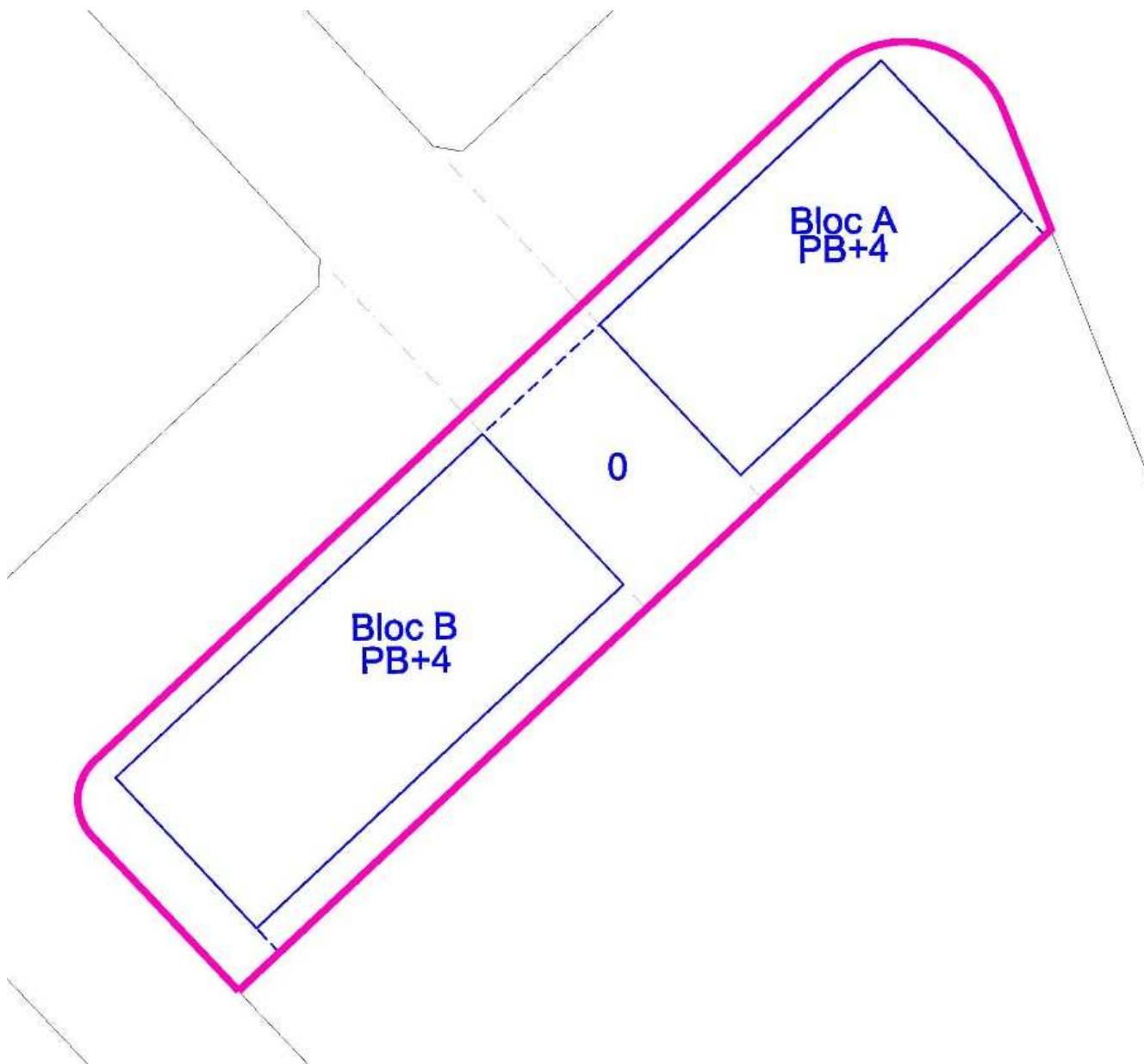


Figura 8: Esquema Volums per coordenades UTM

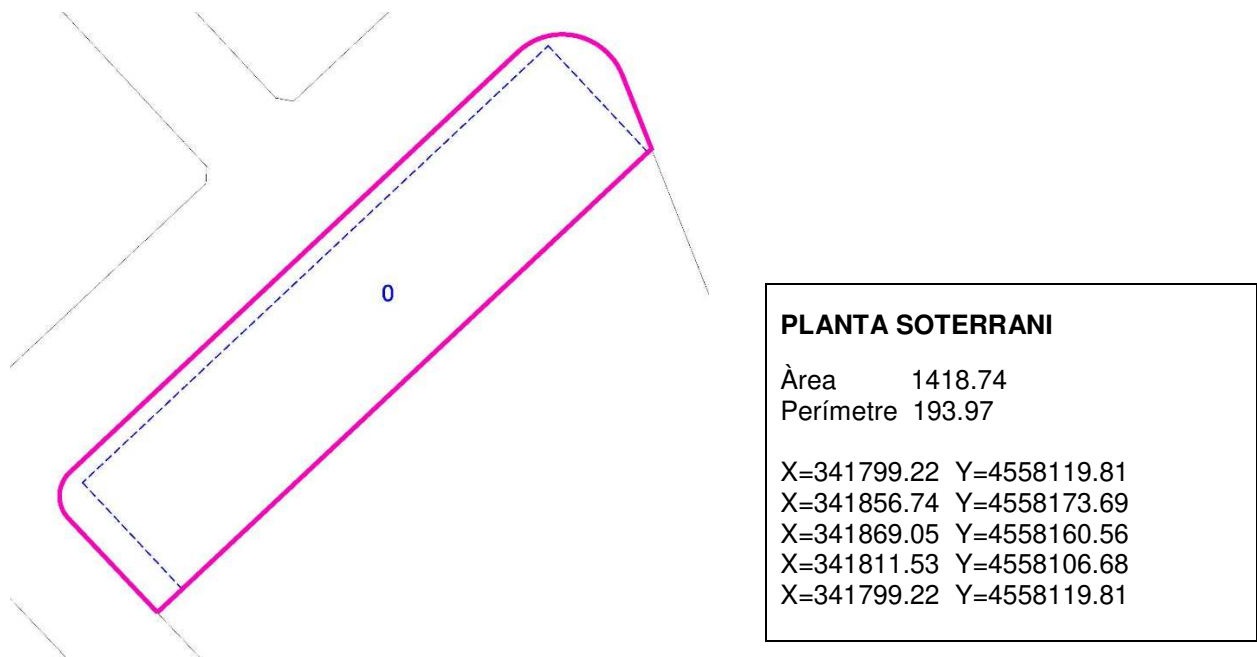


Figura 9: Coordenades UTM Pàrquing

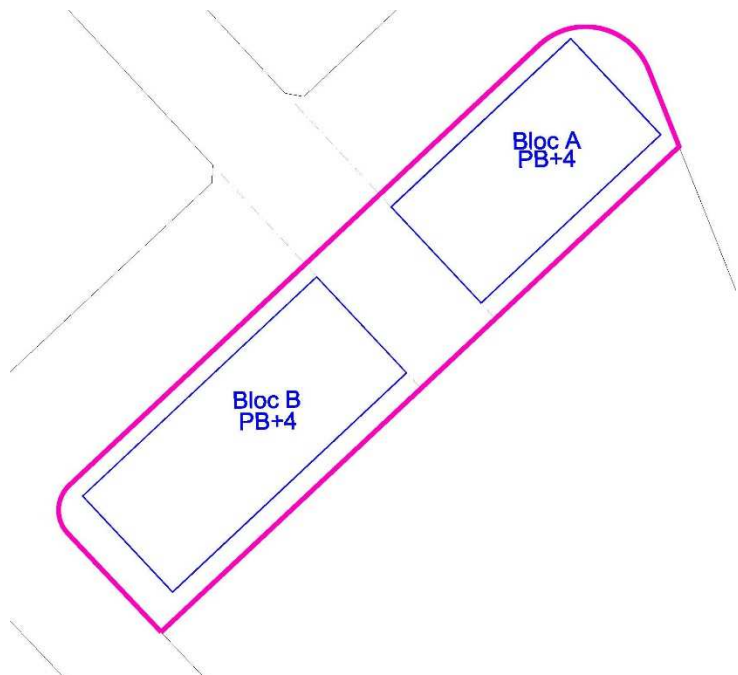
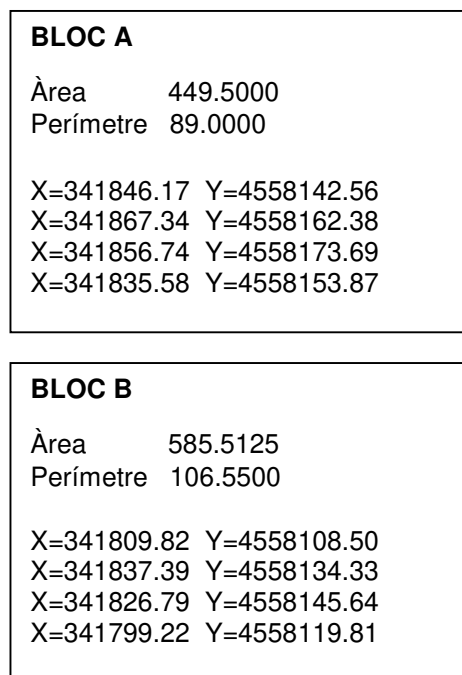


Figura 10: Coordenades UTM Volums Edificatoris

Reus, Novembre de 2019

Signat: **Andreu Queral Moliné SLPU**  
Andreu Queral Moliné  
Col.num: 28450-5

