AJUNTAMENT DE REUS
Regidoria d'Urbanisme
i Mobilitat

Exp: 116/2019

Informe tècnic

Assumpte: Pla parcial urbanístic sector C.06 Camí Roquís

Tècnic redactor: Miquel Domingo, Laura Domingo, Roger Hortoneda
Promou: Industries Preciber SA
(Document informat, document entrat en data 27 d'octubre de 2020)

Signat electrònicament
Ana M. Romeo Rech
16/12/2020

Objecte

L'objecte del Pla parcial Sector C-6 Camí del Roquís, és el desenvolupament del sector definit per la Revisió del Pla general d'ordenació de Reus (PGO).

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El sector s'emplaça a l'oest del nucli de Reus, entre el barranc de la Blanca i el camí de Roquís- en sentit nord-sud, el carrer de Recasens i Mercadé a l'oest i el sector C.07 Granja Gil a l'est. Amb una superfície, segons el PGO, de 58.827 m^2, i de 60.319,68 m^2 segons aixecament topogràfic més precís.

En el següent quadre es fa un comparatiu entre les determinacions del PGO per aquest sector i la proposta.

	PGO	Pla parcial proposat	
Àmbit	58.827,00 m^2	60.319,68 m^2	
Zonificació	Desenvolupament industrial. La finca a llevant de l'àmbit pot destinar-se a residencial tipus B	Desenvolupament industrial	
Condicions			
	Els vials dibuixats, que tenen continuïtat fora de l'àmbit, són obligatoris	Es contemplen	
	La localització de l'espai verd i l'equipament segons plànol	Es recull	
Zona de desenvolupament industrial			
Edif bruta màx	0,70 m^2/m^2	0,44 m^2/m^2 (calculat)	
	Sostre 40.289,89 m^2 (calculat)	Sostre 25.478,48 m^2	
Vialitat	La necessaria	5.937,55 m^2	9,84%
Equipaments	4 %	11.850,11 m^2	19,65%
Espais lliures	10%	15.354,97 m^2	25,46%

Aquest document ha estat signat electrònicament amb data 16/12/2020
L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a https://serveis.reus.cat/cve mitjançant el CVE: 2020C75A96BCCB067134182E9E1B681D43748E208BF51216112006

Quadre resum de superfícies del Pla parcial

Sector C.06 Camí Roquís	Superfície m2	%		
Àmbit	60.319,68	100,00%		
Sistemes				
Vialtiat	5.937,55	9,84%		
Espais lliures	15.354,97	25,46%		
Equipaments	11.850,11	19,65%		
Sub total sistemes	33.142,63	54,94%		
Zones			Sostre	Edif net
Clau A1, tipus III Industrial	27.177,05	45,06%	25.478,48	0,94
Sub total zones	27.177,05	45,06%		

Signat electrònicament
Ana M. Romeo Rech
16/12/2020

Pel que fa al sòl privat el Pla parcial estableix que aquest s'ordenarà d'acord amb la tipologia III Edificis en renglera de parcel·la mitjana definida pel PGO, per la seva regulació es remet als articles 412 a 416 de la normativa del PGO.

El paràmetres que defineix el PGO per aquest tipologia són:
Parcel·la mínima 1.800 m^2
Ocupació de l'illa per l'edifici: 65%
Alçada màxima: 15 m
Separacions a via pública: 6 m
Separació a límits laterals i posterior: 3m

El PGO determina els següents usos compatibles amb l'ús industrial:

Ús d'habitatge (un per indústria aïllada implantada), ús de bars restaurant o similar, ús comercial, ús de magatzem, ús cultural, ús religiós i de centres de culte amb les restriccions que estableix el PGO en l'article 72 de les Normes urbanístiques, ús de lleure, ús esportiu, ús administratiu, ús de proveïment, ús de serveis funeraris.

Així mateix, el Pla parcial també estableix una edificabilitat neta de 0,937 m^2/m^2
I una façana mínima de 20 m

Pla d'etapes: el Pla parcial C-6 Camí del Roquís es desenvoluparà en una única etapa, les obres d'urbanització s'executaran en una etapa i deuran estar finalitzades en un període màxim de 6 anys de l'aprovació del Pla parcial i del projecte d'urbanització.

Sistema d'actuació: reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

Pressupost: El cost de les obres d'urbanització, indemnitzacions, despeses indirectes i taxes ACA s'estima en 2.512.463,63 € -sense IVA-

Planejament vigent

- Pel que fa al Planejament territorial

Aquest document ha estat signat electrònicament amb data 16/12/2020
L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a https://serveis.reus.cat/cve mitjançant el CVE: 2020C75A96BCCB067134182E9E1B681D43748E208BF51216112006

El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm 5.559, de 3 de febrer de 2010, inclou els sòls objecte de l'informe dins el sistema d'assentaments urbans en la categoria d'àrea especialitzada ús industrial i o logístic, i no preveu cap determinació especifica per aquesta àrea.

- Pel que fa al planejament urbanístic

El planejament general vigent a Reus és: la Revisió del pla general d'ordenació de Reus (PGO), aprovada definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el 30 d'abril de 1999.

Aquest classifica el sector C.06 Camí Roquís com a sòl urbanitzable i en regula els principals paràmetres d'aplicació en l'article 459 i del 412 al 416, de la normativa del PGO.

La proposta opta per desenvolupar tot el sector com a industrial si bé el PGO admet que part d'aquest es destini a usos residencials.

Signat electrònicament
Ana M. Romeo Rech
16/12/2020

Tramitació ambiental.

Segons resolució TES/2019, exp OTAATA20190038, signada el 2 de maig de 2019. Es va emetre informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla parcial sector C6 del Roquis, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no te efectes significatius sobre el medi ambient.

Tal com es posa de manifest en la resolució esmentada, en la fase de consultes, l'Ajuntament de Reus va respondre que caldria que les activitats industrials que s'hi desenvolupin siguin compatibles amb el teixit residencial i que la seva transformació impliqui la menor parcel·lació possible.

Valoració

El Pla parcial de referència va ser valorat en l'informe tècnic de 17 d'octubre de 2019, en el que es feien una sèrie de consideracions que el nou document incorpora en la seva majoria, pel que s'informa favorablement el Pla parcial del Sector C-6: Camí del Roquis"

En relació a les consideracions de l'informe tècnic del 17 d'octubre de 2019:

Pel que fa a la compatibilitat de l'ús industrial amb els usos residencials veïns, tot i que el Pla parcial fa referència a aquesta condició en la memòria, cal que aquesta s'incorpori en la normativa del document.

En el capítol de compromisos manca incorporar el següent compromís:

- L'execució de d'obres fora de l'àmbit que siguin necessàries per a la connexió viària, així com les connexions fora d'àmbit dels serveis urbanístics que s'escaigui.

Altes comentaris quant a la normativa:

Per tal de facilitar la inclusió de la normativa en el Refós el PGO, en la normativa del Pla parcial,

Aquest document ha estat signat electrònicament amb data 16/12/2020
L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a https://serveis.reus.cat/cve mitjançant el CVE: 2020C75A96BCCB067134182E9E1B681D43748E208BF51216112006

es recomana la creació de una clau industrial amb normativa específica: Zona IX-a Camí Roquís, en la que s'estableixin les condicions d'aquesta clau, tals com:

- Edificabilitat neta: 0,937 m^2/m^2
- Ocupació màxima 65 %
- Alçada màxima: 15 m

- Condicions de la parcel·la: parcel·la mínima 1.800 m^2, i façana mínima de parcel·la 20 m

- Separacions: fis a via pública 6 m, fins llimis posterior o lateral 3 m

- Condicions d'us: s'admet l'ús industrial

Les activitats industrials que es desenvolupin han de ser compatibles amb el teixit residencial proper, en aquest sentit no podran produir emissions contaminants a l'atmosfera i el nivell d'emissió acústica produït per l'activitat industrial a la zona residencial més propera no pot superar els límits de 65 DB $L^{d(7h-23h)}$ / 55DB $L^{n(23h-7h)}$

Signat electrònicament
Ana M. Romeo Rech
16/12/2020

Usos compatibles:

Ús d'habitatge (un per indústria aïllada implantada), ús de bars restaurant o similar, ús comercial, ús de magatzem, ús cultural, ús religiós i de centres de culte amb les restriccions que estableix el PGO en l'article 72 de les Normes urbanístiques, ús de lleure, ús esportiu, ús administratiu, ús de proveïment.

Es fixa una activitat per parcel·la.

Altres consideracions:

Fer present l'informe de la Comunitat de Regants del Pantà de Riudecanyes, de 27 d'octubre de 2007, en relació a la necessitat de procedir a l'afectació del bé de domini públic inclòs dins l'àmbit del sector i del tràmit a seguir.

En darrer lloc, es recorda que cal que s'aporti la documentació que estableix l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic, publicada al DOGC núm. 7995, de 5 de novembre de 2019 .

Errades Materials:

El plànol 06, s'ha de denominar zonificació

El plànol 09 Sòl públic, ha d'incloure d'equipaments com a sòl públic

La data del document escrit juny 2020 i els plànols maig 2020, pot portar a confusió, en el sentit de pensar que són de documents diferents, cal que siguin coincidents.

Reus, desembre de 2020

Signat digitalment:

Aquest document ha estat signat electrònicament amb data 16/12/2020
L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a https://serveis.reus.cat/cve mitjançant el CVE: 2020C75A96BCCB067134182E9E1B681D43748E208BF51216112006