



AJUNTAMENT DE REUS

Regidoria d'Urbanisme
i Mobilitat

Exp: GESUR 14/2020

Informe tècnic

Assumpte: Modificació puntual del Pla parcial residencial H9 "Aigüesverds II", subsector 2, Reus

(Informat document entrat en data 4 de novembre de 2020)

Promogut per: Junta de compensació H9 Aigüesverds 2 subsector II de Reus.

Tècnic redactor: Prunés arquitectes SLPU

Objecte

L'objecte de la modificació és facilitar la gestió i el desenvolupament del subsector que resta per desenvolupar del sector H-9 Aigüesverds –subsector 2-. Pel que es proposa reduir l'edificabilitat dels sòls existents en l'àmbit B d'aquest subsector amb l'objecte de que les seves despeses d'urbanització siguin menors, i atorgar el sostre que es redueix –als sòls en l'àmbit B- a la resta de finques del subsector, que veuran augmentada la seva edificabilitat. Per tal de mantenir l'equilibri dels tres subsectors establert en l'Avanç de Pla parcial, es manté el sostre total del subsector.

En conseqüència es proposa:

- Una nova clau amb l'objecte de permetre la conservació de les edificacions existents en les dues illes definides pels carrers de les Magnolies, dels Cedres, dels Garrofers i de les Palmeres –àmbit B-. Aquesta nova clau assigna menys edificabilitat a aquests sòls.
- El repartiment del sostre resultant de la disminució d'edificabilitat en els sòls descrits anteriorment en la resta de tipologies.
- Modificar la vialitat prevista i en conseqüència la zonificació en la part nord-est de l'àmbit, àrea C.
- L'ajust de tipologies i espais lliures en l'Àrea A per compensar parcialment l'increment d'espais lliures en l'àrea C.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació correspon al subsector 2 del sector de sòl urbanitzable, definit per la Revisió del Pla general d'ordenació de Reus, H.09 "Aigüesverds II", situat al sud del terme municipal de Reus, amb una superfície de 206.854,91 m² (Segons topogràfic actualitzat 206.775 m²).

En el quadre següent es fa un comparatiu de les dades del Pla parcial vigent i de la proposta:

Planejament vigent					Proposta			
Àrea A								
Vialitat	*				20.796,27			
Espais lliures	52.270,21				50.476,10			
Equipaments								
Serveis tècnics	407,27				429,13			
Sòl públic		edif	Sostre	N vivendes	71.701,50	edif	Sostre	V. vivendes
Tipus 1 (unifamiliar)	25.439,07	0,449	11.422,14	36	24.039,54	0,466	11.194,26	32
Tipus 2 (agrupada)	23.978,37	0,564	13.523,80	57	27.094,43	0,617	16.706,43	72
Tipus 3 (verd privat)	6.968,30	0,400	2.787,32	1	6.968,12	0,423	2.949,19	1
Total sòl privat	56.385,74		27.733,26	94	58.102,09		30.849,88	105
Àrea B								
Vialitat	*				2.084,02			
Espais lliures								
Equipaments								
Serveis tècnics								
Sòl públic			Sostre	N vivendes	2.084,02			
Tipus 1 (unifamiliar)	27.990,64	0,449	12.567,80	38	19.856,41	0,466	9.246,34	22
Tipus 4,1					4.591,10	0,176	808,45	6
Tipus 4.2					2.177,75	0,251	546,90	2
Tipus 4.3					1.400,82	0,276	386,84	2
Total sòl privat	27.990,64		12.567,80	38	28.026,08		10.988,53	32
Àrea C								
Vialitat	*				9.667,01			
Espais lliures	4.099,63				8.144,36			
Equipaments	595,00				621,89			
Serveis tècnics	72,47				74,21			
Sòl públic			Sostre	N vivendes	18.507,47			
Tipus 1 (unifamiliar)	7.396,68	0,449	3.321,11	10	8.313,90	0,466	3.871,45	9
Tipus 2 (agrupada)	24.507,96	0,564	13.822,49	75	18.292,75	0,617	11.279,31	67
Tipus 4,2					1.747,19	0,251	438,77	2
total sòl privat	31.904,64		17.143,60	85	28.353,84		15.589,53	78
TOTALS								
Vialitat	33.129,31				32.547,30			
Espais lliures	56.369,84				58.620,46			
Equipaments	595,00				621,89			
Serveis tècnics	479,74				503,34			
Sòl públic	90.573,89				92.292,99			
Sòl privat	116.281,02				114.482,01			
Total àmbit	206.854,91				206.775,00			
Sostre			57.427,60				57.427,94	
a compensar dentro del Subsector I			3.142,40				3142,40	
Total sostre			60.570,00				60.570,00	
N hab			217				215	
a compensar dentro del subsector I			14				14	
Total habitatges			231				229	

* el Pla parcial no detalla la vialitat per àrea A,B i C, sols la total

Planejament vigent

- Pel que fa al Planejament territorial

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 tipologia de teixit: "Àrea especialitzada ús residencial" i no preveu cap determinació específica 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.

El PGO classifica els sòls objecte de la modificació com a sòl urbanitzable.

El Subsector 2 del Sector H.9 Aigüesverds II es defineix en l'Avanç del pla parcial residencial Aigüesverds II, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 5 d'abril de 2001 –exp 2001/205/T-. Així mateix el subsector 2 compta amb Pla parcial aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Reus en la seva sessió de 26 de gener de 2007, publicat al BOP núm 18 de 22 de gener de 2008 –exp 2006/23665/T- i projecte d'urbanització aprovat definitivament en la sessió de govern de 14 de desembre de 2007. La fiança de les obres d'urbanització va ser ingressada el 6 de juliol de 2007 per un import de 1.261.395,76 €

Tramitació ambiental

Segons resolució de la Directora dels Serveis Territorial a Tarragona, del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 16 de juliol de 2020, la modificació de referència, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

Valoració

Es proposa la modificació del Pla parcial residencial H9 "Aigüesverds II", subsector 2, per tal de facilitar la gestió i finalitzar la transformació del sòl iniciada d'acord amb el planejament vigent.

El Pla parcial residencial H9 "Aigüesverds II" subsector 2 s'emmarca en l'Avanç del pla parcial residencial Aigüesverds II, que definia tres subsectors, els subsectors 1 i 3 compten amb obres d'urbanització executades i rebudes, sols manca el subsector 2 per a finalitzar la transformació del sòl.

La proposta va ser informada en data 25 de maig de 2020 i 26 d'octubre de 2020, la proposta que es valora va tenir entrada a l'Ajuntament el 4 de novembre de 2020.

Tot seguit es transcriuen les observacions de l'informe tècnic de 26 d'octubre de 2020 i la valoració del document aportat vers elles:

"1 Tal com es posava de manifest en l'informe de 25 de maig de 2020, cal que la justificació del manteniment de l'equilibri entre els tres subsector sigui clara, argumentada i que s'aportin dades per a la seva comprovació. "

En relació a aquest punt la proposta manté el format de l'Avanç de Pla Parcial Residencial Aigüesverds II pel que fa a la valoració de l'equilibri de beneficis i carregues dels tres subsectors, ajustant els valors del subsector 2 a la proposta, que s'adapten a l'edificabilitat proposada per a cada tipologia així com al petit increment de l'àmbit. La documentació aportada justifica el manteniment de l'equilibri donat que el sostre es manté, i els ajustos d'edificabilitat entre les claus es compensen amb les petites modificacions de la proposta.

"2. La proposta pretén que les preexistències no siguin un obstacle per a la gestió i urbanització del sector, però en l'àrea B els habitatges B1.3 i B2.2, es veuen afectats per la vialitat, fer present que en el procés de transformació del sòl no es podran mantenir aquelles edificacions afectades per vialitat. "

En aquest sentit : pel que fa a la clau de nova creació "Ciudad Jardin con edificació residencial existente (Tipo 4), Fer present que part de les edificacions situades en els terrenys qualificats com a B1.3 i B2.2 de l'àrea B, es veuen afectats per la vialitat. En aquest sentit cal assenyalar com edificació a enderrocar aquelles edificacions que estan afectades pel sistema viari proposat en:

- Article 13 de la normativa en el que s'incorporen com annex gràfic les alienacions previstes en les Àrees B i C -pag 32- .
- Annex 3 Justificación de la incorporación de la nueva tipologia residencial (tipo 4- ciudad jardin edif. Preexistente) en la ordenación, plànol superposicion fincas actuales y propuesta de reparcelación a àrea B -pag 55- .

3. L'edificació així com la parcel·la qualificada amb clau Verd Privat, està inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric artístic i Natural de Reus –Exp RPUC 2004/14596/T- Aprovat definitivament el 20 de juliol de 2005, DOGC 4531 de 16 de desembre de 2005 – La proposta redueix la seva parcel·la, cal justificar que aquesta disminució no afecta elements amb valor patrimonial i en tot cas cal documentar aquells elements afectats.

Fer present que la parcel·lació de la proposta és la mateixa que la del Pla Parcial aprovat.

L'annex 8 "Reportaje fotográfico ámbito Mas de Giró" de la proposta justifica que s'enderroca una basa sense ús i s'aporten fotografies de la mateixa.

"4. Pel que fa a la tipologia 2 Casa en Hilera o agrupades, la proposta incorpora uns models de ordenació en el annex 2, cal que aquests models d'ordenació incorporin l'obligació de donar compliment a la normativa en matèria d'incendis, així mateix cal incorporar la llegenda als annexes."

Se incorpora la condició de que es tracta de propostes orientatives i que els vials d'accés rodats per bombers donaran compliment a la normativa contra incendis aplicable.

En conclusió:

Es recullen la major part de les condicions de l'informe de 26 d'octubre de 2020 i s'emenen les errades materials descrites. A excepció del punt 2 del mateix, pel que cal assenyalar com edificació a enderrocar aquelles edificacions que estan afectades pel sistema viari proposat en:

- Article 13 de la normativa en el que s'incorporen com annex gràfic lles alienacions previstes en les Àrees B i C -pag 32- .
- Annex 3 Justificación de la incorporación de la nueva tipología residencial (tipo 4- ciudad jardín edif. Preexistente) en la ordenación, plànol superposicion fincas actuales y propuesta de reparcelación àrea B -pag 55-

Fer present que en data 16 de desembre de 2020, per petició dels serveis tècnics, s'aporta la documentació gràfica en format editable de la proposta sobre l'aixecament topogràfic. Un cop comprovada es detecta:

- Petites variacions en relació a l'àmbit i les alineacions aprovades, que cal esmenar, es facilita arxiu de cad per tal que s'ajusti la proposta.
- Les superfícies cadastrals descrites en la relació de propietaris 2019, no coincideixen amb les superfícies del cadastre, cal que s'actualitzin.
- Així mateix, fer present que part de les finques 1 i 2 (Segons numeració de la proposta) varen ser objecte de cessió anticipada a favor de l'Ajuntament de Reus l'any 2004. (Exp U-255 2003 / P-711, corresponen a les finques 54712 foli 05 llibre 1229 Tom 1845 amb una superfície de 1020 m2 i i la finca 54598 foli 174 llibre 1222 tom 1835 amb 1135,20 m2 de superfície). Cal corregir les dades cadastrals i la relació de propietaris.

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

En darrer lloc, es detecta la següent errada que cal esmenar: Art 5 les referències als articles 93.3 i 94.2 del D 305/2006, no son correctes,es recomana suprimir-les.

Reus, gener de 2021

Signat electrònicament
Ana M. Romeo Rech
05/02/2021