



Àrea d'Urbanisme

Serveis Tècnics Urbanisme

Exp. URB 10/2020

Exp. GESUR 11/2020

Informe en relació al Pla Especial d'ordenació dels usos i de l'edificabilitat del Club Natació Reus Ploms

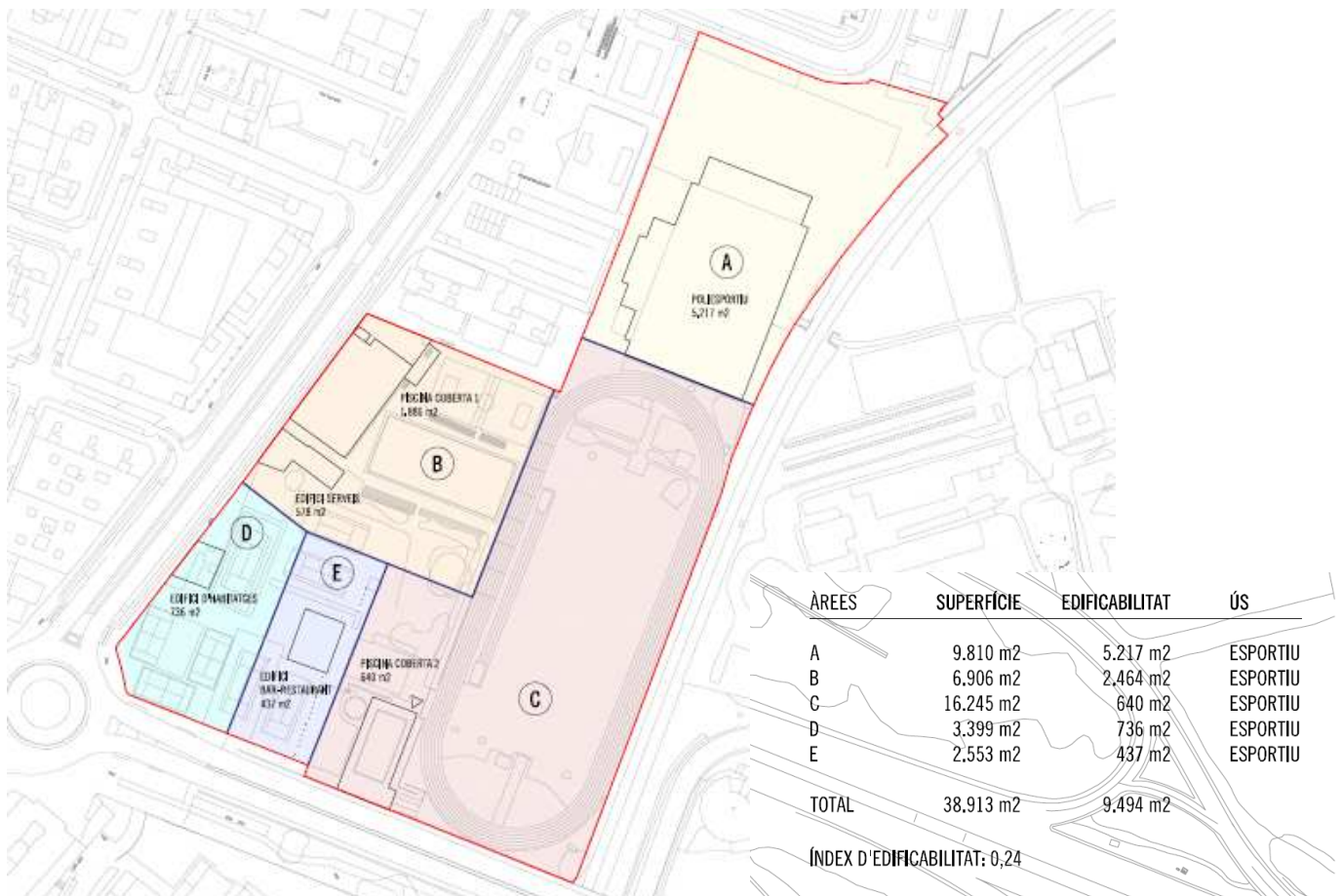
El document, de data de registre d'entrada 17-04-2021 (22-04-2021 al departament d'urbanisme) esta promogut pel Club Natació Reus Ploms i redactat pels arquitectes Joan Tous Gomà-Camps i Aleix Cama Torrell.

Les instal·lacions del Club Natació Reus Ploms es troben a l'avinguda Marià Fortuny, 5, i queden delimitats per l'avinguda de Tarragona, l'avinguda Marià Fortuny i la línia del ferrocarril.

La memòria del pla especial senyala que el club ha decidit fer un pas endavant per tal d'actualitzar les seves instal·lacions a les noves demandes i necessitats dels socis en matèria esportiva, i per a reorganitzar les seves instal·lacions.

Segons descriu la memòria del Pla Especial les actuals instal·lacions del Club Natació Reus Ploms tenen sis àrees diferenciades:

- La pista d'atletisme.
- Les instal·lacions esportives a l'aire lliure (piscines i pistes de tennis, pàdel i patinatge).
- Els edificis del club (gimnàs, piscina coberta, bar-restaurant...).
- Un bloc de pisos de planta baixa i tres plantes pis amb 6 habitatges.
- El pavelló poliesportiu cobert.
- Un aparcament en superfície.



Segons el Pla General vigent de Reus els terrenys objecte del Pla Especial estan classificats de sòl urbà i qualificat de sistema d'equipaments.

A l'article 136 el pla General Vigent regula la possibilitat de variar l'assignació d'usos dels equipaments amb un Pla especial:

2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla especial, mantenint, però, l'adscripció al sistema d'equipaments. Els ajuntaments podran denegar l'aprovació en raó dels dèficits urbanístics i si es tracta d'un equipament privat, hauran d'adoptar les mesures adients per a la seva publicació en el termini de cinc anys

Entre els usos admesos al sistema d'equipaments, a més de l'ús esportiu, hi és l'ús sanitari assistencial definit a l'article 72 del Pla General vigent:

9. Ús sanitari assistencial.

9.1. Ús sanitari assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, àrees bàsiques de salut, consultoris i similars.

9.2. L'ús sanitari assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

9.3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar d'avis, bressols, etc.

Proposta d'ordenació del PE:

Segons descriu la memòria del document els objectius del Pla especial urbanístic són els següents:

- a) Ordenar urbanísticament i concretar els usos i la titularitat dels equipaments que defineix el PGOU per a la necessària modernització de les instal·lacions esportives del Club Reus Ploms.*
- b) Assegurar la subsistència i ampliació dels llocs de treball que el club genera al voltant de la seva activitat i, alhora, garantir la pervivència d'una institució molt rellevant a nivell esportiu, social i cultural de la ciutat.*
- c) Millorar l'oferta de la ciutat en equipaments d'allotjament comunitari.*
- d) Aconseguir una correcta integració de les edificacions de l'equipament en el teixit urbà dels voltants tot respectant les restriccions sectorials a nivell de protecció civil i aviació.*

La proposta d'ordenació del PEU defineix 5 àrees:

A. Poliesportiu amb una superfície de 9.810 m2.

B. Serveis Centrals amb una superfície de 6.906 m2.

C. Pista d'atletisme amb una superfície de 16.245 m2

D. Allotjament comunitari 1 amb una superfície de 3.399 m2.

Actualment en aquesta àrea hi ha pistes de tennis, pàdel i frontó, un edifici d'habitatges i una ET.

E. Allotjament comunitari 2 amb una d'una superfície de 2.553 m2.

Actualment en aquesta àrea hi ha pistes de tennis, pàdel, frontó, i bar-restaurant.

Per a cada una de les cinc àrees el PE fixa un gàlib en planta. S'estableix també una alineació obligatòria en un 70% de la façana a l'avinguda de Marià Fortuny, per a les àrees B i D.

El PE determina el sostre, l'alçada màxima i nombre de plantes, condicions particulars d'edificació i l'ús per a cada una de les cinc àrees .

		SÒL m2	SOSTRE m2	OCUPACIÓ m2 segons galib	ALÇADES	ARM	TIPUS ORDENACIÓ	Condicions edificació
A	Poliesportiu	9.810,00	8.500,00	7.368,00	PB +3 PP	14m	edificació exempta	
B	Serveis centrals	6.906,00	6.500,00	4.223,00	PB +3 PP	14m	Alineació a vial alineació obligatoria	
C	Pista atletisme	16.245,00	1.500,00	1.620,00	PB +2 PP	11m	edificació exempta	edifi auxiliars permeses fora galib
D	Allotjament comunitari 1	3.399,00	10.000,00	2.660,00	PB +7 PP	27m	Alineació a vial alineació obligatoria	Fondaria màxima plantes pis 20m
E	Allotjament comunitari 2	2.553,00	6.000,00	1.497,00	PB +4 PP	17m	edificació exempta	
	TOTAL	38.913,00	32.500,00	17.368,00				

L'article 14 de la normativa recull els usos permesos a cada una de les cinc àrees:

Article 14 Condicions d'ús

Per a cada subclau s'estableixen els següents usos admesos:

A. Usos principals:

- Esportiu

Usos complementaris:

- Aparcament, Oficines, Bars i Restaurants, Comercial, Serveis Tècnics i d'altres usos complementaris de l'activitat principal.

B. Usos principals:

- Esportiu

Usos complementaris:

- Aparcament, Oficines, Bars i Restaurants, Comercial, Serveis Tècnics i d'altres usos complementaris de l'activitat principal

C. Usos principals:

- Esportiu

Usos complementaris:

- Aparcament, Oficines, Bars i Restaurants, Comercial, Serveis Tècnics i d'altres usos complementaris de l'activitat principal

D. Usos principals:

- Esportiu

- Sanitari-Assistencial d'acord amb el que determina l'article 72 de PGOU. Aquest ús comprèn també els edificis destinats a allotjament comunitari, i els usos contemplats al DECRET 248/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials (o norma que el substitueixi) i concretament els de l'apartat 2.3 de la seva Disposició Addicional (Àrea d'actuació a la gent gran).

Usos complementaris:

- Aparcament, Oficines, Bars i Restaurants, Comercial, Serveis Tècnics i d'altres usos complementaris de l'activitat principal.

En els sòls afectats per la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable segons determina la Instrucció de Protecció Civil només s'hi podran dur a terme usos destinats a persones autònomes (població que no sigui especialment sensible).

La intensitat d'ús d'allotjament comunitari es fixa en una repercussió bruta de 15 m²st per plaça.

E. Usos principals:

- Esportiu

- Sanitari-Assistencial d'acord amb el que determina l'article 72 de PGOU. Aquest ús comprèn també els edificis destinats a allotjament comunitari, com poden ser residències per esportistes o estudiants.

Usos complementaris:

- Aparcament, Oficines, Bars i Restaurants, Comercial, Serveis Tècnics i d'altres usos complementaris de l'activitat principal.

En aquesta subclau, al estar afectada per la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable, segons determina la Instrucció de Protecció Civil, no s'hi podran dur a terme, en cap cas, usos destinats a persones no autònomes (població especialment sensible).

La intensitat d'ús d'allotjament comunitari es fixa en una repercussió bruta de 15 m²st per plaça. altres usos complementaris de l'activitat principal.

Signat electrònicament
Marta García Anduiza
29/04/2021



Pel que fa a la titularitat dels terrenys el PE preveu:

"Actualment els terrenys són de titularitat privada.

Els equipaments objecte del present pla podran ser tant de titularitat privada com pública. No s'exclou la possibilitat que els terrenys puguin ser adquirits per alguna administració o organisme públic, tanmateix no s'habilita en cap cas a l'administració pública per a la seva expropiació"

Quadre comparatiu estat actual i proposta d'ordenació del PE:

ESTAT ACTUAL				PROPOSTA ORDENACIÓ PE			
ÀREES	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	ÚS	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	USOS	
A	9.810 m ²	5.217 m ²	ESPORTIU	9.810 m ²	8.500 m ²	ESPORTIU	A. Poliesportiu B. Serveis Centrals C. Pista d'atletisme D. Allotjament comunitari 1 E. Allotjament comunitari 2
B	6.906 m ²	2.464 m ²	ESPORTIU	6.906 m ²	6.500 m ²	ESPORTIU	
C	16.245 m ²	640 m ²	ESPORTIU	16.245 m ²	1.500 m ²	ESPORTIU	
D	3.399 m ²	736 m ²	ESPORTIU	3.399 m ²	10.000 m ²	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU	
E	2.553 m ²	437 m ²	ESPORTIU	2.553 m ²	6.000 m ²	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU	
TOTAL	38.913 m²	9.494 m²		38.913 m²	32.500 m²		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT: 0,24				ÍNDEX EDIFICABILITAT 0,83m ² /m ²			

En resum el PE proposa admetre l'ús sanitari assistencial a més de l'esportiu i concreta l'edificabilitat màxima per al conjunt de possibles edificacions dels dos usos en 0,83m²/m².

Observacions

1 Ja que les seves determinacions **poden condicionar la viabilitat del PE**, donada l'ordenació proposta i els nous usos previstos és imprescindible que el document almenys sigui informat per:

- Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya, per a que validi l'adequació del PE envers la protecció del risc del transport de mercaderies perilloses.
- Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri, ja que el PE senyala que es vulneren les servituds aeronàutiques i annexa un estudi aeronàutic.
- Departament d'esport de la Generalitat de Catalunya, ja que es modifica la distribució d'usos esportius.
- Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri, i Renfe/Adif,
- Bombers

2 Caldria demanar informe a Mobilitat per clarificar la obligació o no d'incloure al PE un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que per una banda segons l'article 3 del decret 344/200 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, sembla que el pla especial ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que un dels objectes del PE és preveure nous usos diferents de l'ús esportiu actual.

I per altra banda el PE a la pàg 38 diu literalment:

".....el present Pla no està subjecte a la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no té per objectiu la implantació de nous usos o activitat sinó de regular els ja autoritzats."

3 Pel que fa als nous usos previstos al PE, en concret a l'àrea D, cal assenyalar que el decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials, a l'annex "*Index de la tipologia dels serveis socials del sistema Català de Serveis Socials*", a l'apartat 2.3 diu:

2.3 Àrea d'actuació Atenció a la gent gran.

2.3.1 serveis de centres de dia per a gent gran

2.3.2

a) Serveis de llar residència.

b) Serveis de residència assistida.

2.3.3 Habitatges tutelats per a gent gran.

Quant a la tipologia d'habitatge tutelat es planteja el dubte si és un ús admissible en un sòl qualificat d'equipament. Per clarificar la qüestió caldria definir clarament si els habitatges tutelats es poden assimilar a un allotjament comunitari, que és el que permet el PG vigent, o són habitatges assimilables a allotjaments dotacionals, i en aquest cas caldria incorporar les determinacions que fixa la Llei d'urbanisme 1/2010 per a aquesta tipologia d'allotjaments.

Segons les definicions dels habitatges tutelats per a gent gran del decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials **(2.3.3)***, i la definició d'allotjament dotacional de l'article 2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, sembla que els habitatges tutelats de la regulació de serveis socials són el que la legislació urbanística 1/2010 defineix com allotjaments dotacionals, i per tant a la normativa del PE caldria recollir totes les determinacions del Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 art 34.5 ter, i disposició transitòria vintena, relatives als allotjaments dotacionals.

Al ser la tipologia d'allotjaments dotacionals novedosa en la regulació urbanística, s'estarà a la interpretació que la Comissió territorial d'urbanisme de Tarragona determini en la fase per a l'aprovació definitiva del Pla especial.

decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials:

(2.3.3)*, Habitatges tutelats per a gent gran.

Definició: *són establiments que es componen d'un conjunt d'habitatges, reduïts o complets, en número variable i amb estances d'ús comú. Ofereixen un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies sociofamiliars de les quals no els permeten romandre en la pròpia llar.*

Objectius:

Dotar a les persones grans d'un habitatge adequat i practicable d'acord amb la normativa vigent de barreres arquitectòniques.

Afavorir la màxima independència personal.

Constituir el domicili habitual dels usuaris.

Afavorir la vida comunitària i la integració social.

Funcions:

Allotjament.

Support personal.

Complementàriament es poden oferir serveis com: bugaderia, higiene de l'habitatge i altres. El suport personal bàsic serà realitzat pels Serveis Socials d'Atenció Primària quan l'habitatge formi part de la Xarxa Bàsica de Serveis Socials de Responsabilitat Pública.

Destinataris: persona gran, mentre sigui capaç de participar en el manteniment i cura de la llar, així com també el seu cònjuge o parella i persones que en depenguin amb la condició legal de disminuït.

Personal: *s'haurà de disposar, com a mínim, d'un conserge les 24 hores del dia, i/o servei de teleassistència nocturna i un professional de treball social per a les admissions, seguiment i recerca de recursos, en coordinació amb la xarxa d'atenció primària.*

Garanties: *com que es tracta d'un servei substitutori de la llar, seran d'aplicació als usuaris les mateixes garanties que s'estableixen pels usuaris dels serveis residencials.*

4 No s'entén bé el proposar 3 parcel·les, si el que es vol es revitalitzar el Club, i el club és una única entitat, perquè aquesta divisió?. De fet si es fan parcel·les diferenciades es pot donar la situació que alguna parcel·la no tingui accessibilitat garantida des de vial públic. A les àrees E i C la seva façana a l'avinguda de Tarragona no permet un accés de qualitat per les diferents rasants. Com a mínim caldria unificar les àrees A B C E en una única parcel·la.

5 Els gàlibs delimitats al PE semblen inadequats per a l'entorn urbà en el que estan situats. De la proposta plantejada al PE es reflecteix una voluntat d'ampliar usos però manca una projecte d'ordenació del conjunt esportiu que concreti una volumetria acurada i harmònica amb l'entorn i entre els propis volums de l'equipament.

La relació dels gàlibs de les àrees D, E, C quant a la seva situació en un punt importat d'accés a la ciutat, i la relació entre els diferents gàlibs sembla poc harmònica i amb dificultats d'accessibilitat.

Pel que fa a la zona C, pista d'atletisme, sembla contradictori fixar un gàlib i al mateix temps permetre situar edificacions auxiliars fora del gàlib.(pàg 25)

Pot ser caldria eliminar els gàlibs i incloure a la normativa l'obligació de redactar un **PMU** que concreti la disposició dels volums edificables i que garanteixi condicions d'harmonia amb l'entorn, accessibilitat, compatibilitat dels usos permesos, i entre els diferents cossos edificables. Ja que quan es disposa d'un projecte concret es pot definir millor la volumetria edificable.

De la qual cosa s'informa als efectes pertinents i sense perjudici de qualsevol altre parer millor fonamentat en dret.

Reus, a la data de la signatura electrònica

Marta Garcia Anduiza
Arquitecta. Cap de Servei d'Urbanisme

Signat electrònicament
Marta Garcia Anduiza
29/04/2021