
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

*ORDENACIÓ DELS USOS I DE
L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ
REUS PLOMS DE REUS*

APROVACIÓ INICIAL

Avinguda Marià Fortuny, 5, Reus

ABRIL DE 2021

Promotor
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

Redactors
Joan Tous Gomà-Camps, arquitecte
Aleix Cama Torrell, arquitecte

TOUS ARQUITECTES, SLP

ÍNDEX

I.	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....	7
1	ANTECEDENTS.....	9
2	INICIATIVA DEL PLANEJAMENT.....	9
3	REDACTORS DEL DOCUMENT	10
4	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	10
5	NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT.....	11
5.1	Normativa urbanística d'aplicació	11
5.2	Planejament urbanístic municipal.....	11
5.3	Planejament territorial.....	14
5.4	Normativa sectorial	15
6	ESTAT ACTUAL.....	16
7	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	19
8	NECESSITAT O CONVENIÈNCIA DEL PLA	20
8.1	Objecte del pla.....	20
8.2	Justificació de l'oportunitat i de la conveniència de la necessitat del Pla .	20
9	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL PEU.....	22
9.1	Classificació i qualificació del sòl.....	23
9.2	Ordenació de l'espai públic.....	23
9.3	Ordenació de volums i de l'edificació.....	23
9.4	Condicions d'ús.....	26
9.5	Titularitat	27
9.6	Gestió urbanística	28
9.7	Urbanització.....	28
9.8	Modificació de sistemes urbanístics	28
9.9	Protecció Civil.....	30
9.10	Servituds aeronàutiques.....	33
9.11	Intervenció de Bombers. Condicions d'aproximació i entorn.....	35
9.12	Servituds del Sistema ferroviari.....	35
9.13	Objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	35
10	INFORME MEDIAMBIENTAL	36

11	INFORME DE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	37
12	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	39
II.	NORMATIVA URBANÍSTICA	41
III.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	49
1	AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	51
2	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	51
2.1	Objecte	51
2.2	Càlcul d'ingressos i despeses	52
2.3	Conclusió.....	52
3	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	52
3.1	Objecte	52
3.2	Càlcul d'ingressos i despeses	52
3.3	Conclusió.....	53
IV.	DOCUMENTACIÓ GRAFICA	55
1	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	57
2	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	59
3	PLÀNOLS ANNEXES.....	61
V.	SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	63
VI.	RESUM COMPRENSIU.....	67
1	ANTECEDENTS.....	69
2	INICIATIVA, PROMOCIÓ I REDACCIÓ	69
3	ÀMBIT.....	69
4	OBJECTIUS.....	70
5	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	71
5.1	Ordenació.....	71
5.2	Condicions d'ús.....	74
5.3	Titularitat	74
5.4	Gestió urbanística	75
6	DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ.....	75
7	SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	75

VII. ANNEXOS	77
1 FITXES DEL CADASTRE	79
2 NOTES SIMPLS	85
3 ESTUDI DE VIABILITAT AERONÀUTICA	87

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1 ANTECEDENTS

El CLUB NATACIÓ REUS PLOMS és una institució molt rellevant de la ciutat de Reus que està constituïda com a associació esportiva, sense finalitat lucrativa, fundada l'any 1918 i que es defineix al servei de l'esport.

Els seus objectius bàsics són la promoció, l'ensenyament i la pràctica de diversos esports, amb caràcter no professional, especialment la natació, i també facilitar el desenvolupament de les activitats esportives, socials i culturals dels seus socis.

El Club Natació Reus Ploms està inscrit en el Registre d'entitats Esportives de la Generalitat de Catalunya amb el número 157 i amb data de registre de 20 de gener de 1982. En l'actualitat està reconeguda com a "Associació d'Utilitat Pública" pel Consell de Ministres amb data de 21 de març de 2000.

El club està inscrit en la Federació Catalana de Natació, i actualment té un lloc en la màxima competició de la natació i el waterpolo, tant en l'àmbit català com a espanyol, amb equips en totes les categories.

També està afiliat a les Federacions Catalanes d'Escacs, Atletisme, Bàsquet, Billar, Ciclisme, Gimnàstica Rítmica, Pàdel, Patinatge (Hoquei sobre Patins i Patinatge Artístic), Salvament i Socorrisme, Tennis i Triatló, a través de les quals també ofereix als seus socis la participació en competicions oficials en l'àmbit català i espanyol.

A més, actualment el club presta altres serveis esportius propis d'un gimnàs, com poden ser musculació, *fitness*, *cycling indoor*, classes dirigides, frontenis...

En aquest context, 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.

Per a reorganitzar les seves instal·lacions, que es troben en sòls classificats com a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'acord amb el Pla General de Reus, es fa necessària la redacció del present document.

2 INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

L'impulsor del present document és el **CLUB NATACIÓ REUS PLOMS**, associació esportiva, sense finalitat lucrativa.

3 REDACTORS DEL DOCUMENT

El present document ha estat redactat, per encàrrec de l'impulsor, pels següents tècnics:

- **Joan Tous Gomà-Camps**, arquitecte, amb núm. de col·legiat 26.867-4.
TOUS ARQUITECES, SLP. Rambla Nova, 2, Bx - 43004 Tarragona - 977 228 493 - joantous@coac.net
- **Aleix Cama Torrell**, arquitecte, amb núm. de col·legiat 49.301-5.
C/ dels Ponts, 8 - 43470 La Selva del Camp - 977 844 129 - acama@coac.cat

4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Les instal·lacions del **CLUB NATACIÓ REUS PLOMS** es troben a l'avinguda Marià Fortuny, 5, de Reus.

Els terrenys afectats pel present document es troben al terme municipal de Reus, tenen una superfície segons el cadastre de 38.913 m² i es troben en un únic àmbit.



Imatge: Àmbit, aproximat, afectat pel present document sobre ortofotomapa 1/5.000. (Font: ICGC)

5 NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT

5.1 Normativa urbanística d'aplicació

La normativa urbanística d'aplicació per a la present modificació puntual és la següent:

- REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (en endavant la Llei de sòl).
- REIAL DECRET 1492/2011, de 24 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les posteriors modificacions vigents (en endavant la Llei d'urbanisme).
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant el Reglament de la Llei d'urbanisme).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant el Reglament sobre protecció de la legalitat).

5.2 Planejament urbanístic municipal

El Pla general de Reus (en endavant el PGOU) és vigent des de la seva aprovació definitiva de data 11 de març de 1999, i la posterior publicació al DOGC de data 30 d'abril de 1999.

En referència a la regulació del sistema d'equipaments i, per tant amb incidència clara al present Pla, és vigent la Modificació puntual del PGOU de Reus "Modificació puntual de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana relativa als sistemes d'equipament i d'habitatges dotacionals públics", aprovada definitivament en data 15 de juny de 2007 i publicada al DOGC núm. 4946 de data 13 d'agost 2007.

D'acord amb el PGOU i les seves modificacions puntuals vigents, els sòls afectats per aquest document tenen la classificació de **Sòl urbà consolidat** i estan qualificats com a **Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris**, no estan inclosos en cap sector o polígon i no estan afectats per cap expropiació o cessió obligatòria.



Imatge: Àmbit del Pla sobre el PGOU vigent.

La regulació del PGOU per al sistema d'equipaments es detalla a l'article 132 i següents que en el seu redactat vigent diuen el següent:

Art. 132 Definició i règim

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla general i dels instruments que el desenvolupin, preferentment de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions, etc.), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegi en els programes d'acció municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
2. Els equipaments existents mantindran el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla revisat.
3. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació prevista en l'article 137 d'aquestes Normes.

Art. 133 Usos

El sistema d'equipaments comprèn els usos següents:

9. Sanitari - Assistencial
10. Ús Educatiu
11. Cultural
12. Religiós
13. Lleure
14. Esportiu
15. Administratiu
16. Proveïment
17. Cementiri
18. Serveis Funeraris

Art. 134 Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla general indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials. En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

Art. 135 Restants determinacions.

En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics pel conjunt. Respecte dels equipaments que es concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent.

Art. 136 Assignació d'usos

1. En aquest Pla general s'assigna dins del sòl urbà, els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla especial que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 99.3 del DL 1/1990 de 12 de juliol.

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 déficits 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.
3. Les alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla general.
4. En zones delimitades per PERI o Plans parcials a desenvolupar, es podran ubicar equipaments públics que d'acord amb la qualificació dels mateixos s'estudii llur implantació en relació a tota l'àrea de la Unitat d'actuació o Pla parcial, mitjançant un Pla especial d'equipaments.

Art. 137 Condicions d'edificació

1. L'edificació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situen.
2. Per a tots els diferents usos d'equipaments l'edificació s'ajustarà a les condicions de la clau de la zona a on es situïn en funció de les condicions tècniques i directrius de la normativa sectorial corresponent a l'ús al que es destini l'equipament. Per tal d'establir condicions d'edificació diferents a les de la zona, caldrà redactar i tramitar un Pla de millora urbana.
3. En el cas de moviments de terres als equipaments situats al nucli històric s'hauran de preveure intervencions arqueològiques.

I específicament per a l'ús sanitari-assistencial es detalla a l'article 72. A. 9.:

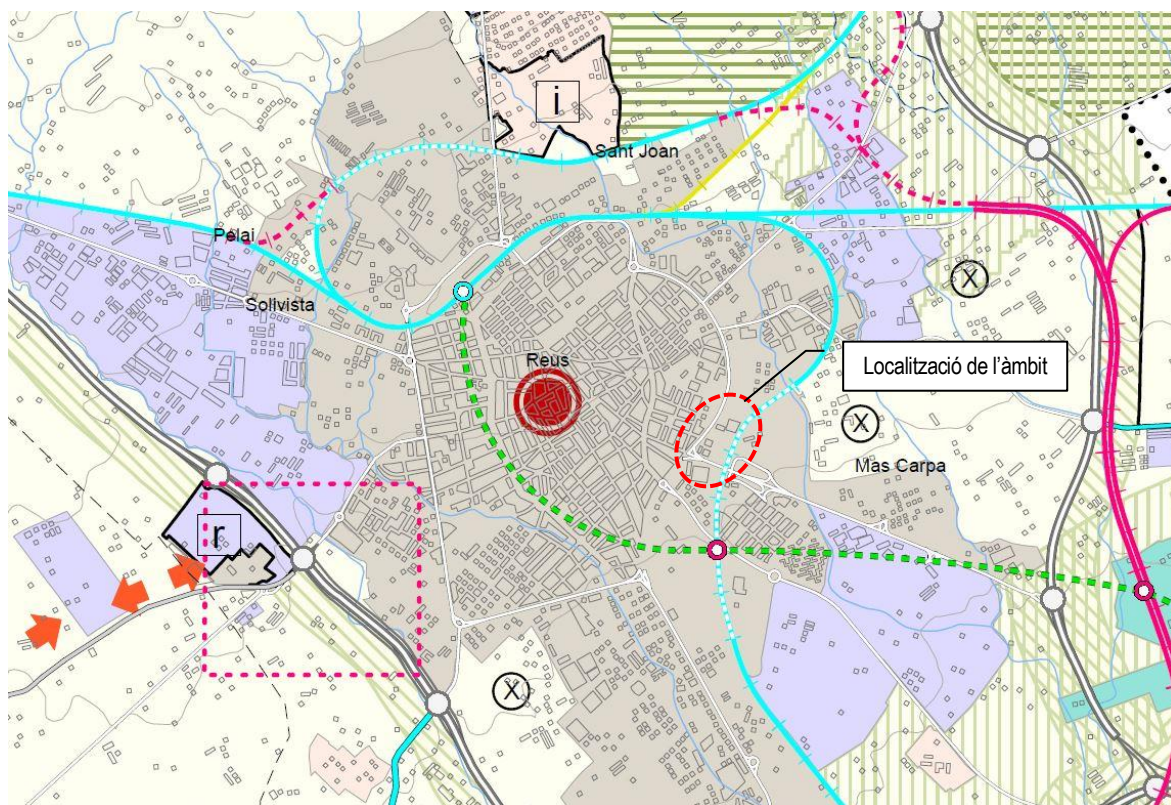
9. Ús sanitari-assistencial.

- 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 de vells, bressoles, etc.

Així doncs, per als sòls de referència, a més de l'ús esportiu actual s'hi admet, entre d'altres, l'ús sanitari-assistencial, dins el qual s'hi inclouen edificis destinats a allotjament comunitari com per exemple residències d'estudiants i esportistes i qualsevol tipologia de servei social de les previstes al DECRET 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials o norma que el substitueixi.

5.3 Planejament territorial

A Reus regeix el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat.



Imatge: Àmbit sobre el plànol d'ordenació del PTPCT.

Tanmateix, el planejament territorial no afecta al present document.

5.4 Normativa sectorial

El present Pla es veu afectat per diferent normativa sectorial, entre la que destaca la següent:

- Protecció civil: L'àmbit de referència es troba pròxim a una Zona identificada com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.
- Servituds aeronàutiques: El terme municipal de Reus està afectat per les servituds aeronàutiques que dimanen del *Plan Director del aeropuerto de Reus*, aprovat per la Orden FOM/2616/2006, de 13 de julio i el Real Decreto 368/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Reus
- Servituds ferroviàries: L'àmbit del present Pla està afectat per les diferents servituds i afectacions ferroviàries que genera la línia Tarragona – Reus que passa pel límit est.

6 ESTAT ACTUAL

L'Espai delimitat pel Pla té una forma irregular semblant a una "L" invertida verticalment. L'àmbit de referència limita al sud amb l'avinguda de Tarragona en una longitud superior als 175 m lineals; al nord amb el carrer de Maria Cortina i Pascual en una longitud d'uns 70 m, amb l'escola Isabel Besora en una longitud d'uns 25 m, amb la finca de l'edifici de la Guardia urbana de Reus en una longitud d'uns 82 m, amb el carrer de Miquel Serra i Pàmies en una longitud d'uns 32 m i amb la finca de l'escola ARCE en una longitud d'uns 107 m; a l'est limita amb la línia de ferrocarril en una longitud d'uns 320 m i a l'oest amb l'avinguda de Marià Fortuny en una longitud d'uns 170 m.

Aquest àmbit correspon a les instal·lacions del Club Natació Reus Ploms i té una superfície d'uns 38.913 m². Aquest terreny es podria dividir en sis àrees diferenciades:

- La pista d'atletisme.
- Les instal·lacions esportives a l'aire lliure (piscines i pistes de tenis, 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.

Actualment el sostre construït de l'àmbit és relativament baix, amb un coeficient d'edificabilitat del 0,24 m²_{st}/m²_{sòl}. En el següent quadre podem veure les superfícies construïdes a l'àmbit actualment:

		NIVELL	ÚS ESPORTIU	ÚS HABITATGE	SENSE ÚS	ST
ZONA A			10.899	0	0	0
EDIFICIS	POLIESPORTIU	0	4.128			
		1	1.089			
ESPAIS LLIURES	APARCAMENT	0	4.864			
	CIRCULACIONS	0	819			
ZONA B			9.207	0	27	0
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 1	-1	994			
		0	1.326			

		1	559		
	EDIFICI SERVEIS	-1	475		
		0	279		
		1	299		
ESPAIS LLIURES	PISTA D'ESPORTS	0	814		
	PISCINA DESCOBERTA 1	0	1.280		
	FRONTÓ	0	201		
	TENIS 5	0	455		
	CIRCULACIONS	0	2.524		
ALTRES	SOLAR SENSE ÚS	0		27	
ZONA C			16.789	0	0 0 0
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 2	-1	544		
		0	640		
ESPAIS LLIURES	PISTA ATLETISME	0	11.690		
	PISCINA DESCOBERTA 2	0	56		
	CIRCULACIONS	0	3.859		
ZONA D			2.974	736	183 58
EDIFICIS	HABITATGES	0		184	
		1		184	
		2		184	
		3		184	
ESPAIS LLIURES	TENIS 2	0	366		
	TENIS 3	0	622		
	TENIS 4	0	140		
	TENIS 5	0	41		
	FRONTÓ	0	88		
	PADEL 1	0	200		
	PADEL 2	0	200		
	PADEL 3	0	200		
	CIRCULACIONS	0	1.118		
ALTRES	SOLAR SENSE ÚS	0		183	
	ESTACIÓ TRANSF.	0			58
ZONA E			2.679	0	0 0 0

EDIFICIS	BAR-RESTAURANT	0	311		
		1	126		
ESPais LLIURES	TENIS 1	0	577		
	TENIS 2	0	311		
	TENIS 4	0	478		
	TENIS 5	0	455		
	CIRCULACIONS	0	421		
TOTAL A+B+C+D+E			42.548	736	210 58

Les instal·lacions del Club actualment es troben en funcionament, tot i que algunes estan arribant al final de la seva vida útil. Així doncs, algunes de les instal·lacions necessiten d'una renovació per actualitzar-se a les noves demandes dels usuaris.

7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Totes les finques que formen part de l'àmbit del Pla especial són propietat del Club Natació Reus Ploms. Les referències cadastrals de les parcel·les afectades pel present document i les finques registrals relacionades són les següents:

REFRÈNCIA CADASTRAL	SUP. CADASTRAL	FINCA REGISTRAL
2278101CF4527G0001PW	36.293 m ²	17754 i 6955
2278102CF4527G0001LW	192 m ²	16001
2278104CF4527G0001FW	181 m ²	35464
2278105CF4527G0001MW	1.464 m ²	34667
2278111CF4527G0001RW	783 m ²	35520



Imatge: Captura de pantalla de la Seu electrònica del Cadastre.

Als Annexos del present document s'hi troben les fitxes cadastrals de les parcel·les esmentades i les notes simples de les finques registrals.

8 NECESSITAT O CONVENIÈNCIA DEL PLA

8.1 Objecte del pla

D'acord amb el PGOU i les seves modificacions puntuals vigents, l'àmbit de referència està classificat com a sòl urbà i qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris, però aquest planejament no en concreta ni l'ús, ni l'ordenació.

L'article 67.1.d) de la Llei d'urbanisme estableix que en desenvolupament de les previsions del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics per desenvolupar el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que, si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.

D'acord amb l'article 94.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme els PEU hauran de contenir una memòria descriptiva i **justificativa de la necessitat o conveniència del pla** i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Així doncs, l'objecte del present Pla especial urbanístic de desenvolupament és el d'ordenar urbanísticament, concretar els usos i la titularitat i permetre que, posteriorment, es desenvolupi el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de l'àmbit del Club Natació Reus Ploms, d'acord amb l'establert per l'article 67 i concordants de la Llei d'urbanisme.

8.2 Justificació de l'oportunitat i de la conveniència de la necessitat del Pla

D'una banda, part de les instal·lacions del club comencen a arribar al final de la seva vida útil i, a curt-mig termini, cal realitzar una sèrie d'inversions importants per actualitzar-les als nous estàndards de qualitat que demanen els usuaris i per oferir un servei adequat al conjunt de la ciutadania.

Actualment, al Club Natació Reus Ploms s'hi duen a terme activitats i competicions esportives de natació, waterpolo, escacs, atletisme, bàsquet, billar, ciclisme, gimnàstica rítmica, pàdel, hoquei sobre patins, patinatge artístic, salvament, socorrisme, tennis, triatló, musculació, *fitness*, *cycling indoor*, classes dirigides, frontenis...

Per a poder afrontar el repte que per al Club Natació Reus Ploms representa la necessària modernització de les instal·lacions i del model d'institució es fa necessària

la redacció del present PEU que permeti desenvolupar en un marc urbanístic coherent i concret tot el potencial dels terrenys del polígon.

En aquest context, el club ha decidit fer un pas endavant per tal d'actualitzar les seves instal·lacions a les noves demandes en matèria esportiva i necessitats dels socis.

Per a reorganitzar les seves instal·lacions, que es troben en sòls classificats com a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'acord amb el Pla General de Reus, es fa necessària la redacció del present document.

D'una altra banda, cal assegurar la pervivència d'un club esportiu sense ànim de lucre històric de la ciutat de Reus, fundat l'any 1918 i que es defineix al servei de l'esport no professional i és institució de referència, no només a nivell esportiu, sinó també a nivell cultural i social.

El Club Natació Reus Ploms està inscrit en el Registre d'entitats Esportives de la Generalitat de Catalunya amb el número 157 i amb data de registre de 20 de gener de 1982. En l'actualitat està reconeguda com a "Associació d'Utilitat Pública" pel Consell de Ministres amb data de 21 de març de 2000.

Ahora, el manteniment de la institució assegura el manteniment de molts llocs de treball que es generen al voltant del club. Amb dades de l'any 2019, el club té 67 treballadors fixos i, en temporada d'estiu s'arriba fins als 87 empleats. A més, amb el pla de creixement i relançament del club, per al que aquest pla és indispensable, es preveu que en els propers dos anys es pugui arribar fins als 100 treballadors.

Per tal de fer viable la necessària modernització de les instal·lacions esportives del club, es fa necessari diversificar l'oferta dels serveis que es poden prestar en l'àmbit més enllà del sector esportiu, incorporant altres activitats amb diferents dinàmiques, estacionalitats i dependències, com són els allotjaments comunitaris. Aquests nous serveis es poden dirigir cap a mercats i públics ben diferents, com poden ser gent gran (dependents o no), joves, estudiants (universitaris de la URV) o esportistes (en activitats lligades al mateix club).

Així, amb la proposta d'usos del present pla s'introdueix la possibilitat d'implantació de sostre per a allotjaments comunitaris per tal de millorar l'oferta a la ciutat, d'equipaments en els quals s'ha detectat una mancança a cobrir, tant a nivell local com territorial.

Finalment, el pla ordenarà les volumetries potencials per tal de que el resultat final s'integri harmònicament amb el teixit urbà de la ciutat que s'ha anat conformant amb el temps al voltant del club, en una de les portes d'entrada a la ciutat de Reus, per l'av. de Tarragona. Tot això, respectant les diferents servituds sectorials existents.

En resum, els objectius de la present Modificació 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.

9 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL PEU

L'ordenació del PEU s'estructurarà a partir de la definició de cinc àrees corresponents a àmbits d'ús diferenciats que són les següents:

A. Poliesportiu

Aquesta àrea correspon al poliesportiu situat a l'extrem nord de l'àmbit i al seu aparcament. Aquest àmbit es troba entre la pista d'atletisme, la línia del ferrocarril i el carrer de Maria Cortina i Pascual i té una superfície de 9.810 m².

B. Serveis Centrals

Correspon a una àrea trapezoidal compacta situada a la part central de l'àmbit amb façana a l'avinguda de Marià Fortuny on trobem, actualment, l'edifici de serveis, la piscina coberta principal, la piscina descoberta 1 i una pista d'esports. Aquesta àrea té una superfície de 6.906 m².

C. Pista d'atletisme

En aquesta àrea hi trobem la pista d'atletisme i la piscina coberta, té una superfície de 16.245 m², té una forma en "L" invertida i es troba entre el poliesportiu i l'avinguda de Tarragona, tot al llarg de la línia fèrria.

D. Allotjament comunitari 1

Actualment en aquesta àrea hi trobem pistes de tenis, pàdel i frontó, a més d'un edifici d'habitatges i una ET. Aquesta àrea es troba a la cantonada de les avingudes de Tarragona i de Marià Fortuny, té una forma poligonal allargada té una superfície de 3.399 m².

E. Allotjament comunitari 2

Actualment en aquesta àrea hi trobem les pistes de tenis, pàdel i frontó, a més del bar-restaurant. Aquesta àrea té façana a l'avinguda de Tarragona i té una forma rectangular d'una superfície de 2.553 m².

9.1 Classificació i qualificació del sòl

Els sòls inclosos dins l'àmbit del pla actualment estan classificats com a sòls urbans i qualificats com a Sistema d'equipaments, amb el present document no es modifica ni la classificació ni la qualificació que estableix el PGOU i es mantenen com a sistema d'equipaments comunitaris en sòl urbà.

9.2 Ordenació de l'espai públic

L'ordenació resultant del present pla no afecta l'espai públic, de fet, dins l'àmbit del pla no s'hi troben sòls qualificats ni com a sistema d'espais lliures ni com a sistema de comunicacions.

No s'afecta, doncs, l'ordenació de l'espai públic.

9.3 Ordenació de volums i de l'edificació

L'ordenació dels volums que fa el present pla es defineix a través de gàlibs màxims, tant en planta com en secció, deixant marge d'acció al futur disseny arquitectònic. De fet, la llibertat que es deixa al disseny arquitectònic existeix en la mesura que l'edificabilitat concedida és inferior a l'edificabilitat màxima potencial dels volums que determinarien els gàlibs establers. En aquest cas, volgudament, s'ha deixat aquest marge de llibertat per tal que la proposta arquitectònica pugui donar la millor resposta a les necessitats funcionals que es requereixin en el futur i a l'encaix final en el seu entorn urbà.

En qualsevol cas, per a cada una de les cinc àrees que s'han delimitat s'ha fixat un gàlib amb la voluntat que les noves volumetries respectin uns criteris en el seu diàleg amb el teixit urbà que ens envolta. Amb aquest mateix objectiu 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.

Alhora, s'han delimitat unes alçades reguladores màximes i un nombre màxim de plantes per a cada una de les cinc àrees delimitades, també en funció de la seva situació actual i en referència a l'entorn. Les alçades es defineixen de manera que, en general, respectin les afectacions derivades del Pla director de l'aeroport de Reus. Tanmateix, en algun punt, bàsicament a l'àrea D, les alçades previstes entren dins les zones de servitud establertes pel Pla director de l'Aeroport de Reus. Per tal de justificar la comptabilitat del present pla amb la seguretat de les aeronaus en les operacions aèries de l'entorn s'adjunta a l'Annex 3 un Estudi de viabilitat aeronàutica elaborat per un enginyer aeronàutic.

Pel que fa al tipus edificatori s'ha diferenciat entre les àrees B i D que donen façana a l'av. Marià Fortuny, a les que s'ha assignat el tipus d'ordenació alineada a vial, i les altres àrees, més interiors a les que s'ha assignat el tipus d'ordenació d'edificació exempta.

Entrant en detall, l'ordenació volumètrica de cada una de les àrees es concreta a continuació:

A. Poliesportiu

En aquesta àrea es delimita un gàlib al voltant de l'actual pavelló poliesportiu, tot mantenint les distàncies marcades al PGOU respecte el ferrocarril i separant-se alhora de les parcel·les veïnes de l'oest de l'àrea A.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 14 m i el número màxim de plantes en 4 (PB+3) en l'àmbit del pavelló existent i en 8 m i 2 plantes (PB+1) en l'àmbit situat entre el pavelló i el carrer de Maria Cortina i Pascual.

Amb els dos paràmetres anteriors s'estableix un envoltament volumètric màxim dins el qual s'hi admetrà un sostre construït total de 8.500 m².

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

B. Serveis Centrals

En aquesta àrea es delimita un gàlib envoltant la piscina exterior existent. Tanmateix, s'estableix una separació obligatòria als límits sud i nord d'aquesta àrea.

L'alçada reguladora màxima s'establirà en 14 m i el número màxim de plantes en 4 (PB+3). S'establirà l'obligació d'alinejar l'edificació a la línia de façana en un mínim d'un 70% del front de la parcel·la a l'avinguda de Marià Fortuny per tal de donar continuïtat al teixit urbà existent.

Tot i la llibertat concedida amb els gàlibs en planta i alçada fixats, en aquest àmbit només s'hi admetrà un sostre construït total de 6.500 m².

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'alineació a vial, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

C. Pista d'atletisme

A l'àrea C es preveu mantenir-hi la pista d'atletisme, per aquest motiu els gàlibs construïbles es restringeixen a una franja en direcció nord-sud, situada a l'oest de l'àrea, separada de l'àrea E en la qual s'engloba l'actual piscina coberta 2.

L'alçada reguladora màxima s'establirà en 8m i el número màxim de plantes en 2 (PB+1) en l'àmbit de la piscina existent i en 11 m i el número màxim de plantes en 3 (PB+2) en un àmbit adjacent.

Amb aquests dos paràmetres s'estableix un envoltament volumètric màxim dins el qual s'hi admetrà un sostre construït total de 1.500 m².

A més, es preveu que fora del gàlib dibuixat s'hi puguin implantar petites edificacions auxiliars.

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

D. Allotjament comunitari 1

L'ordenació del pla preveu l'enderroc de les principals construccions existents en aquesta àrea per a la implantació de nous equipaments.

Els gàlibs fixats preveuen dues franges de separació, no edificables ni en planta baixa, amb les àrees B i E.

A més del gàlib màxim establert s'estableix l'obligació d'alinejar les edificacions a la línia de façana en un mínim d'un 70% del front de la parcel·la a l'avinguda de Marià Fortuny per tal de donar continuïtat al teixit urbà existent. Finalment, es fixa una fondària màxima de 20 m per a les plantes pis.

Per la seva situació, per a donar importància i fer front al xamfrà entre les avingudes de Tarragona i de Marià Fortuny, un dels punts d'accés a la ciutat més significats, per les alçades de les edificacions confrontants i per l'amplada de la xarxa viària en aquest indret, en aquest àmbit es preveu fixar l'alçada reguladora màxima en 27 m i el número màxim de plantes en 8 (PB+7).

Amb tots els paràmetres esmentats s'estableix un envoltament volumètric màxim dins el qual s'hi admetrà un sostre construït total de 10.000 m².

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'alineació a vial, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

E. Allotjament comunitari 2

L'ordenació del pla preveu l'enderroc de les construccions existents en aquesta àrea per a la implantació de nous equipaments.

Els gàlibs fixats preveuen que es pugui edificar en un volum rectangular allargat perpendicular a l'avinguda de Tarragona, podent-se arribar fins a alineació de façana d'aquesta i, alhora, estableixen tres franges de separació no edificables amb les àrees B, C i D.

Per a aquesta àrea s'estableix una alçada reguladora màxima de 17 m i el número màxim de plantes en 5 (PB+4).

Amb aquests paràmetres s'estableix un envoltent volumètric màxim dins el qual s'hi admetrà un sostre construït total de 6.000 m².

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

L'edificabilitat total prevista pel pla és de 32.500 m², que significa un coeficient net de 0,835 m²_{st}/m²_{sòl}, repartit de la següent manera en els diferents àmbits delimitats:

	Superfície de sòl (m ²)	Sostre màx. (m ²)	Ocupació màx. segons gàlibs (m ²)
Àrea A	9.810	8.500	7.368
Àrea B	6.906	6.500	4.223
Àrea C	16.245	1.500	1.620
Àrea D	3.399	10.000	2.660
Àrea E	2.553	6.000	1.497
TOTAL PEU	38.913	32.500	17.368

La proposta d'ordenació que es descriu es reflecteix al plànols d'ordenació.

9.4 Condicions d'ús

S'ha establert com a ús principal l'esportiu per a totes les àrees, així com els complementaris al mateix. Per a les àrees A, B i C només s'hi preveu com a ús

principal l'esportiu i, com a usos complementaris a l'esportiu, l'aparcament, vestidors, oficines, bar-restaurant, serveis tècnics i d'altres compatibles.

El PGOU, a l'article 72.A.9.3), per als equipaments, inclou dins l'ús sanitari-assistencial els edificis destinats a "*allotjament comunitari, com asils, llar de vells, bressoles, etc.*", en el que s'hi poden incloure, també, les residències.

A l'àrea D, a més dels esmentats per a les àrees A, B i C, també s'hi admet l'ús sanitari-assistencial. S'hi admetran específicament els usos contemplats al DECRET 284/1996, 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 Atenció a la gent gran), tenint en compte que la major part d'aquesta àrea es troba fora de la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable. En la petita franja d'aquesta àrea afectada 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).

A l'àrea E, a més dels esmentats per a les àrees A, B i C, també s'hi admeten l'ús sanitari-assistencial, entre els que s'hi contempla l'allotjament comunitari en la modalitat de residència col·lectiva amb serveis comuns destinada a persones autònomes (població que no sigui especialment sensible, com poden ser estudiants o esportistes), atès que es troba dins de la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable.

Pel que fa a la intensitat en l'ús d'allotjament comunitari als àmbits D i E, aplicant una repercussió bruta de 15 m²_{st} per plaça i tenint en compte el sostre previst de 10.000 i 6.000 m², es fixa un màxim de 666 i 400 places d'allotjament comunitari, respectivament.

L'ordenació prevista en el present pla permetrà mantenir els usos i edificacions existents que quedin en volum disconforme, mentre no es desenvolupi l'àrea en la que es troben.

9.5 Titularitat

Actualment el terrenys són de titularitat privada.

Amb el present pla els equipaments objecte del present podran ser tant de titularitat privada com pública. Això vol dir que 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.

9.6 Gestió urbanística

Tot i que no hi ha cessions a realitzar, les alineacions i rasants ja estan materialitzades físicament, no resten obres d'urbanització pendents d'executar i no cal repartir càrregues ni beneficis, s'executarà el Pla pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica amb la finalitat prevista a l'Article 124.1 de la Llei d'Urbanisme que determina que:

Objecte de la reparcel·lació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

En el cas que ens ocupa el sector objecte del present pla tot i pertànyer a una única entitat jurídica està format per 5 finques registrals i 4 cadastrals diferents segons resulta del plànol d'informació I.02 estructura de la propietat.

Interessarà per tant que com a conseqüència de la reparcel·lació es creïn un màxim de tres finques registrals i cadastrals independents segons siguin destinades a ús estrictament esportiu i assimilats, sanitari assistencial concretat en allotjament comunitari i sanitari assistencial concretat en serveis socials d'atenció a la gent gran.

9.7 Urbanització

L'àmbit es situa en un entorn urbà consolidat que disposa dels serveis urbanístics, com són xarxa viària, xarxa d'abastament d'aigua i sanejament i energia elèctrica.

No resta pendent cap obra d'urbanització, ni de la xarxa viària ni de cap zona verda o espai lliure.

9.8 Modificació de sistemes urbanístics

L'article 96.b) de la Llei d'urbanisme estableix que "les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98, ...".

L'article 98.1 de la Llei d'urbanisme estableix el següent:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se

n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. La Comissió de Territori de Catalunya, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

El present document no modifica cap sistema urbanístic d'espais lliures o de zones verdes.

Pel que fa al sistema urbanístic d'**equipaments esportius** el present pla permet mantenir la superfície destinada aquest ús i també en manté la seva funcionalitat. En el següent quadre es justifica el manteniment de la superfície destinada a usos esportius:

	Sup. destinada a ús esportiu ACTUAL (m²)	Sup. destinada a ús esportiu PEU(m²)
Àrea A	10.899	13.701
Àrea B	9.207	11.948
Àrea C	16.789	17.223
Àrea D	2.974	0
Àrea E	2.679	0
TOTAL PEU	42.548	42.872

Pel que fa al manteniment de la funcionalitat del sistema urbanístic d'equipaments esportius l'ordenació del pla especial incrementa l'edificabilitat destinada a l'ús esportiu de manera que permet la renovació i l'ampliació dels edificis existents actualment i no modifica les característiques físiques dels espais lliures on actualment ja es desenvolupa l'activitat esportiva.

Així doncs queda justificat el manteniment tant de la superfície destinada a usos esportius com la seva funcionalitat.

9.9 Protecció Civil

El terme municipal de Reus està afectat per importants afectacions pel que fa a protecció civil. Pel que fa a l'àmbit de referència, aquest està directament afectat pel pas de la línia fèrria Tarragona – Reus, amb diferents afectacions de Zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, d'acord amb la “Instrucció tècnica de la direcció general de protecció civil relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril”

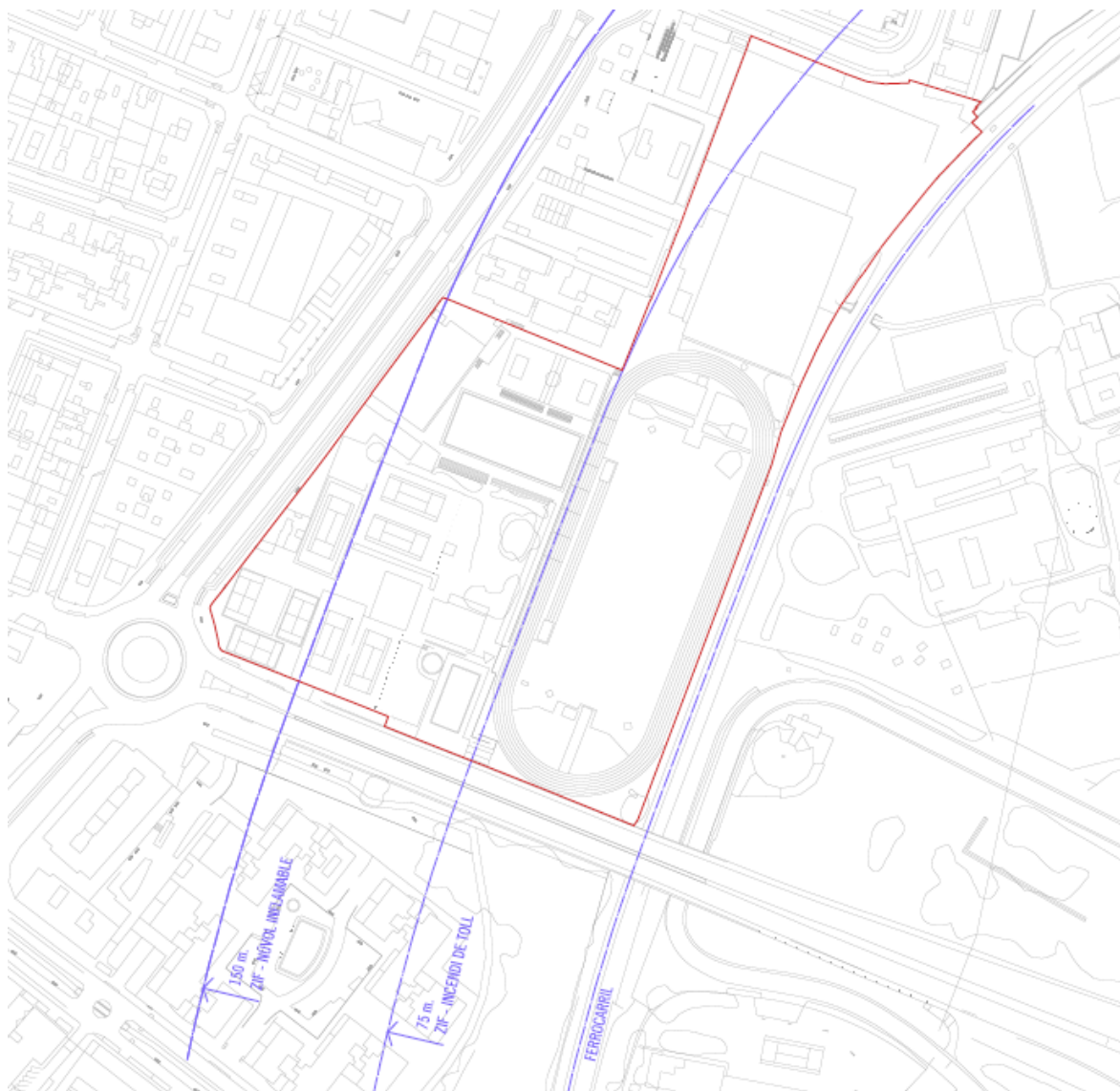
La instrucció tècnica esmentada és d'aplicació al present pla atès el contingut del punt 2.2.c) de la mateixa i vist l'article 87.3.c) de la Llei d'urbanisme, per tractar-se d'un Pla Especial.

2.2. Figures de planejament afectades.

Així mateix les figures de planejament afectades son les següents:

- a) L'aprovació, la modificació i la revisió del planejament urbanístic general.
- b) L'aprovació, la modificació i la revisió del planejament derivat amb planejament urbanístic general no informat prèviament per la Direcció General de Protecció Civil, així com aquell planejament derivat que hagi superat el seu pla d'etapes o, en el seu cas, els terminis establerts en el programa d'actuació urbanística municipal.
- c) Els plans, programes i projectes pels quals es sol·liciti informe d'acord amb l'establert a la legislació ambiental i urbanística aplicable (actualment la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer).

D'acord amb els plànols de l'Annex 1 (fig. 5 i 6) i l'apartat 4.1 i els Annexos 4 i 5 de l'esmentada Instrucció tècnica, l'àmbit es troba únicament afectat per la Zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable (fig. 5) i de la Zona d'indefensió de 75 m per incendi de toll i dard de foc (fig.6)..



Imatge: Zones d'indefensió vigents.

D'acord amb el punt 3.c) de la Instrucció, el present Pla s'ha de considerar un Equipament, atès que tots els usos proposats es poden considerar una "Activitat pública i/o privada que implica l'aglomeració de població, com per exemple, centres esportius, centres sanitaris, centres comercials, concerts..."

Tenint en compte que tot l'àmbit té al classificació de Sol urbà consolidat, la Instrucció Tècnica només s'aplica a **elements especialment vulnerables** d'acord amb el seu apartat 2.2.

2.2. Figures de planejament afectades.

Així mateix les figures de planejament afectades son les següents:

- a) L'aprovació, la modificació i la revisió del planejament urbanístic general.
- b) L'aprovació, la modificació i la revisió del planejament derivat amb planejament urbanístic general no informat prèviament per la Direcció General de Protecció Civil, així com aquell planejament derivat que hagi superat el seu pla d'etapes o, en el seu cas, els terminis establerts en el programa d'actuació urbanística municipal.
- c) Els plans, programes i projectes pels quals es sol·liciti informe d'acord amb l'establert a la legislació ambiental i urbanística aplicable (actualment la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer).

Aplicació dels condicionants segon el tipus de sòl:

- a) Quan el planejament afecti sòl urbà consolidat, els condicionants de la Instrucció Tècnica només s'aplicaran als elements especialment vulnerables.
- b) Quan el planejament afecti sol urbà no consolidat (SUNC), es tindrà en compte el següent:

Els elements especialment vulnerables són els que aglutinen població especialment sensible entre les que s'inclou les persones de la tercera edat (3. f).

D'acord amb el punt 3.f) de la instrucció, és un element especialment vulnerable el que aglutina població especialment sensible exposat a patir danys d'intensitat superior als danys que patiria un element vulnerable davant del mateix perill. Es considera població especialment sensible les persones malaltes, els infants, les persones de la tercera edat, les dones embarassades, persones amb mobilitat reduïda i altres que pugui definir el grup sanitari. S'inclouen dintre d'aquest apartat els hospitals, centres sanitaris, centres educatius o aquells quin objectiu principal sigui acollir població especialment sensible.

D'acord amb l'aparat 5.g) de la instrucció no és d'aplicació la reducció de la zona d'indefensió per a la implantació d'activitats destinades a elements especialment vulnerables com és una residència per a gent gran.

D'altra banda, pel que fa a l'altra zona d'indefensió que ens afecta (la de 75 m per incendi de toll i dard de foc), l'apartat 4.3 de la instrucció ens diu:

“c) Són compatibles amb les zona d'indefensió els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais per a l'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que:

- El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
- No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
- No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. amb una assistència igual o superior a 1000 persones.”

Els usos destinats col·lectius especialment vulnerables, en aquest cas gent gran, i altres usos sanitaris-assistencials admesos, es situen a la part de l'àrea D no afectada per la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable, de manera que es consideren compatibles amb les determinacions de la Instrucció.

El PEU no preveu cap canvi d'ús en les àrees afectades per la zona d'indefensió de 75 m per incendi de toll.

Pel que fa l'ús de residència destinada a col·lectius no especialment vulnerables (esportistes i/o estudiants) de l'àrea E, com que es situa fora de la zona d'indefensió de 75 m per incendi de toll, també es considera compatible.

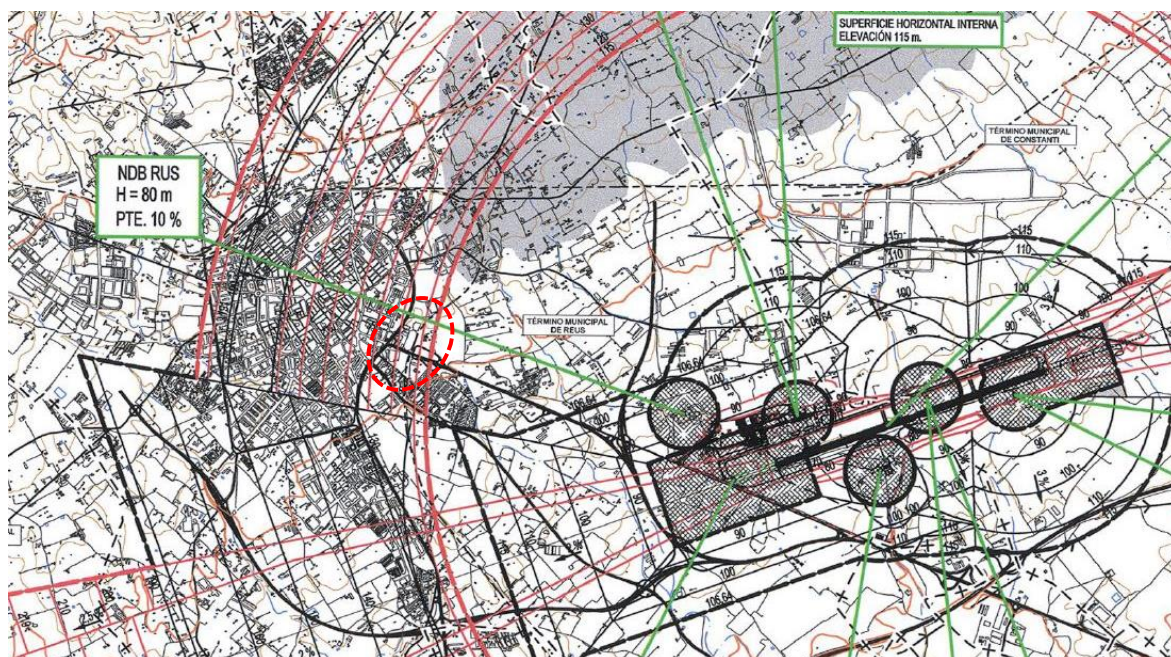
9.10 Servituds aeronàutiques

El terme municipal de Reus està afectat per les servituds aeronàutiques que dimanen del *Plan Director del aeropuerto de Reus*, aprovat per la Orden FOM/2616/2006, de 13 de julio, publicada al BOE núm. 189 de data 9 d'agost de 2006 i per el *Real Decreto 368/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Reus*.

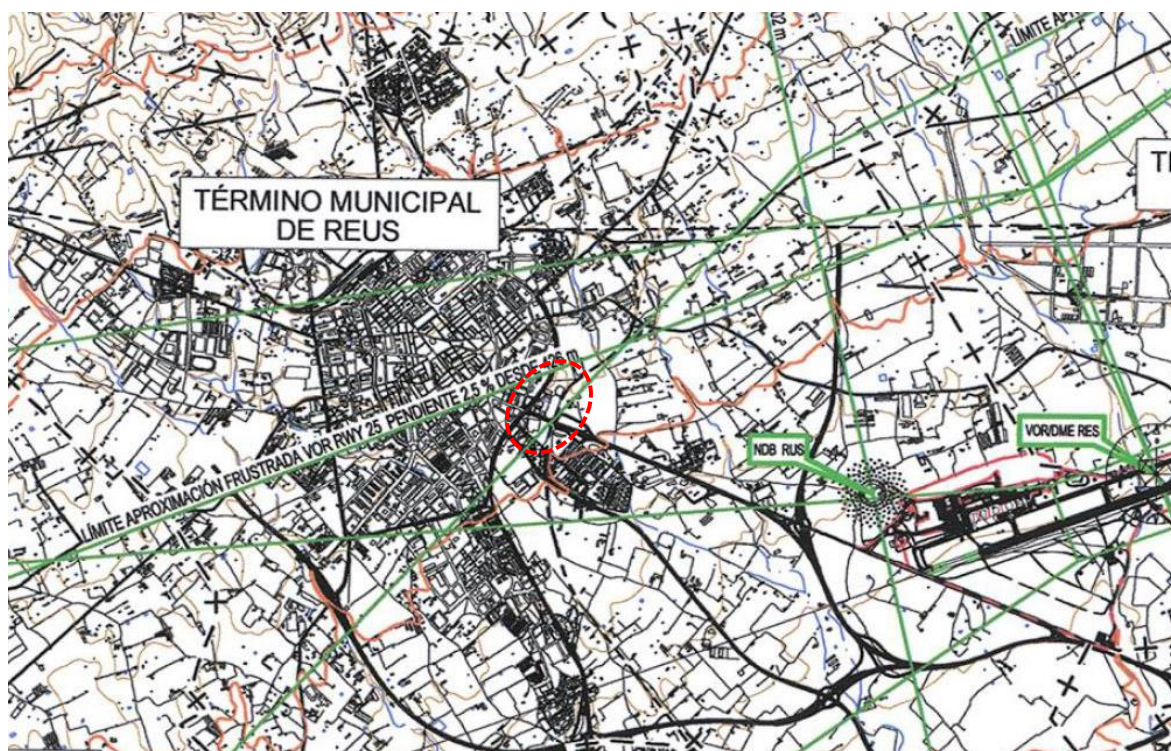
Les superfícies de limitació d'altures de les servituds d'aeròdrom, per a qualsevol punt de l'àmbit de referència, es troben per sobre de la cota de 120 m SNM i, per a la part més a l'oest de l'àmbit es troben per sobre de la cota de 133 m SNM. Les volumetries màximes previstes pel pla afecten a aquestes servituds. És per això que als annexos del present document s'hi adjunta un Estudi de viabilitat aeronàutica signat per un enginyer aeronàutic que justifica la compatibilitat de les perforacions de la superfície cònica de les servituds d'aeròdrom de l'aeroport de Reus.

L'àmbit també es troba afectat pel límit de aproximació frustrada VOR RWY 25 pendent 2,5% des de 426 m que queda molt per damunt de l'alçada del terreny en aquest àmbit.

Finalment, l'àmbit es troba fora de la zona de seguretat i de l'evolvent de les servituds radioelèctriques.



Imatge: Servituds radioelèctriques i d'aeròdrom del Pla director de l'aeroport de Reus.



Imatge: Servituds per l'operació d'aeronaus del Pla director de l'aeroport de Reus.

9.11 Intervenció de Bombers. Condicions d'aproximació i entorn

Pel que fa al compliment de les condicions d'aproximació dels Bombers a les edificacions de les àrees A, B, D i E, serà el projecte d'edificació el que haurà de justificar el compliment de la normativa essent que el gàlib que fixa el PEU és superior a l'edificabilitat assignada per cada àrea, fet que permet diferents possibles configuracions dels edificis.

A l'àrea C s'ha fixat una ARM de 11 m i un màxim de PB+2, de manera que no es generin evacuacions verticals descendents de més de 9 m i, així assegurar el compliment de la normativa.

9.12 Servituds del Sistema ferroviari

L'àmbit del present document està afectat per la Zona de protecció ferroviària de 8 m a comptar des de l'aresta exterior de l'explanació i pel límit d'edificació de 20 m a comptar des de l'aresta exterior de la plataforma.

Dins de la franja de protecció que marca el PGOU s'hi troba actualment una petita cantonada del pavelló poliesportiu cobert preexistent.

Tanmateix, amb el present document no es proposen noves edificacions ni dins el límit d'edificació de 20 m comptat des de l'aresta exterior de la plataforma ni dins la zona de protecció de 8 m a comptar des de l'aresta exterior de l'explanació.

A més, en els plànols d'ordenació es delimiten el límit d'edificació i la zona de protecció que es generen pel pas del ferrocarril.

9.13 Objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible de l'ordenació proposada pel present document es basa en l'optimització del territori ja ocupat actualment, evitant haver d'ocupar sòls fins ara preservats en altres indrets. Així, es promou una utilització racional del territori que conjumina el desenvolupament urbanístic amb la preservació d'altres sòls amb més valor. Així, l'ordenació proposada planteja un model d'urbanisme que promou la utilització racional del territori i el medi ambient.

En conjunt, s'aconsegueix un augment de la mixticitat d'usos, es reforça l'ús social de l'equipament i es garanteix una millor qualitat dels futurs edificis. Tots aquests elements permetran la millora de la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Així doncs, el present document compleix amb l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible que estableix l'article 3.3 de la Llei d'urbanisme.

10 INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb la DA 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 són les següents:

“ ...

5. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

7. Les prescripcions contingudes en l'apartat 6 comporten la no-aplicació dels preceptes següents de la Llei 6/2009: les lletres c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 7; les lletres c i d, i la lletra e pel que fa a la referència a les lletres c i d, de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 8; i l'apartat 2 de l'annex 1.

...

Així doncs, atès l'apartat 6.c) de la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 i com que el present Pla és **planejament derivat que afecta només a sòl urbà i que no té efectes significatius sobre el medi ambient, aquest no està subjecte al tràmit d'avaluació ambiental estratègica**, ni ordinària ni simplificada.

11 INFORME DE MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada regula l'àmbit d'aplicació de l'esmentat decret i ens diu el següent:

“3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.**

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.**
- d) Clíriques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.**
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

D'una banda, d'acord amb l'article 3.1.c) del D 344/2006 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 activitats sinó de regular els ja autoritzats.**

Tanmateix, els projectes de noves instal·lacions considerades com a implantacions singulars hauran d'incorporar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i així es fa constar a la normativa del present document.

12 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Amb posterioritat a la seva aprovació inicial, aquesta Pla Especial serà sotmesa a informació pública durant el termini d'un mes.

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida per la Llei d'urbanisme que regula aquestes funcions al seu article 8.

Atès que la present pla no està sotmès al tràmit d'avaluació ambiental estratègica i per la seva transcendència, a nivell de participació ciutadana, el tràmit que se li donarà és el següent:

- Aprovació inicial
- **Un mes d'informació pública (convencional i telemàtica)**
- **Al·legacions de la ciutadania**
- **Emissió dels informes de les administracions**
- **Emissió de l'informe de la CTUCT**
- Aprovació definitiva

Entre d'altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 de l'esmentat article 8 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu que compti amb un plànol d'identificació dels àmbits en què l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.

Així, el present document s'acompanya del corresponent "Resum comprensiu" per a donar compliment al contingut d'aquests preceptes.

A Reus, abril de 2021, els arquitectes redactors,

Joan Tous Gomà-Camps

Aleix Cama i Torrell

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa

El present Pla Especial Urbanístic (PEU) constitueix un instrument de planejament derivat d'acord amb les disposicions del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005, de 26 de juliol) i el Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006, de 18 de juliol).

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit del present PEU és, concretament, el que s'assenyala gràficament en els plànols d'ordenació i té una superfície total de 38.913 m².

Article 3. Vigència i modificacions

1. El present PEU entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'article 94 de la Llei d'urbanisme.
2. D'acord amb l'article 96 de la Llei d'urbanisme la modificació de qualsevol dels elements del PEU se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Article 4. Obligacions

Tant l'administració com els particulars estan obligats al compliment de les determinacions del PEU i, en particular, del contingut de la present normativa urbanística.

Article 5. Regles d'interpretació

1. La interpretació del present PEU, de la normativa i dels plànols d'ordenació, es farà d'acord amb els seus criteris, objectius i finalitats.
2. En cas de dubte, imprecisió i/o contradiccions, les regles d'interpretació seran les que fixa en el seu article 10 la Llei d'urbanisme. Prevaldrà la interpretació de menor edificabilitat, així com els plànols d'escala més detallada sobre els de menor definició.
3. En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, caldrà ajustar-se al que determini el planejament general d'aplicació a Reus.

Article 6. Documents del Pla Especial Urbanístic

El present PEU és conformat pels documents següents:

- I. Memòria descriptiva i justificativa
- II. Normativa urbanística
- III. Agenda i avaluació econòmica i financera
- IV. Documentació gràfica
- V. Suspensió de llicències
- VI. Resum comprensiu
- VII. Annexos

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Classificació del sòl

D'acord amb el PGOU de Reus vigent, la classificació del sòl inclosos en el PEU és la de Sòl Urbà Consolidat.

Article 8. Qualificació del sòl

D'acord amb el PGOU de Reus vigent, el sòl compresos en el present PEU es qualifiquen de Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

El present PEU, dins aquest sistema, estableix cinc àrees o subclaus: A, B, C, D i E

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS

Article 9. Titularitat

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

Article 10. Condicions de parcel·lació

S'establirà un màxim de tres parcel·les que correspondran a les següents àrees:

Parcel·la 1: corresponent a les àrees A, B i C

Parcel·la 2: corresponent a la àrea D

Parcel·la 3: corresponent a la àrea E

Article 11. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes

Per a cada subclau s'estableixen les següents alçades reguladores màximes (ARM), segons el que determinen els plànols d'ordenació:

- A. 14 m (PB+3) i 8m (PB+1)
- B. 14 m (PB+3)
- C. 11 m (PB+2) i 8m (PB+1)
- D. 27 m (PB+7)
- E. 17 m (PB+4)

Article 12. Ordenació de l'edificació

L'ocupació màxima de les edificacions sobre rasant és l'assenyalada als plànols d'ordenació del PEU com a gàlib màxim edificable. Sota rasant es podrà edificar la totalitat de cadascuna de les àrees.

Les alineacions obligatòries, les profunditats màximes edificables de les plantes baixa i pis i les separacions dels límits de àrea són les representades gràficament al plànol O.01 del PEU.

Per a les subclaus B i D s'estableix una alineació a l'av. de Marià Fortuny que serà obligatòria en un 70% de la façana de cada àmbit.

En allò que no s'hagi definit en el present pla, per a cada subclau, caldrà atènyer-se a les determinacions que el PGOU estableix per als següents tipus d'ordenació:

- A. Edificació exempta
- B. Alineació a vial
- C. Edificació exempta
- D. Alineació a vial
- E. Edificació exempta

Article 13. Edificabilitat

Per a cada subclau s'estableix el següent sostre màxim construït:

- A. 8.500 m²
- B. 6.500 m²
- C. 1.500 m²
- D. 10.000 m²
- E. 6.000 m²

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 284/1996, 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 Atenció a la gent gran) .

Usos complementaris:

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

La intensitat d'ús d'allotjament comunitari es fixa en una repercussió bruta de 15 m²_{st} per plaça.

En la franja de els sòl no edificable de la zona D que està afectada 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).

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 m²_{st} per plaça.

Article 15. Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir a compte del propietari del sòl.
2. L'altura màxima de les tanques opaques en cap cas podrà ultrapassar l'alçada 1,50 m amidats des de la vorera, quan donin a vials, o des de la cota natural del terreny, en els altres casos. Les tanques calades s'admetran fins una altura de 2,50 m.

Article 16. Construccions auxiliars

1. Fora dels gàlibs assenyalats s'hi admeten la construcció d'edificacions auxiliars al servei dels edificis principals de fins a un 5% de la superfície de la parcel·la.
2. El sostre de les construccions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat màxima.
3. Aquestes construccions hauran de respectar una separació mínima a veïns de 3m.

Article 17. Aparcament

S'haurà de preveure l'ús d'aparcament d'acord amb les determinacions del planejament general vigent.

Article 18. Estudi de mobilitat

Els projectes de noves instal·lacions considerades com a implantacions singulars hauran d'incorporar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb la normativa sectorial que els reguli vigent en cada moment.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Servituds aeronàutiques

D'acord amb l'Estudi de viabilitat aeronàutica que acompanya el PEU s'acredita la compatibilitat de les edificacions resultants de l'ordenació del pla i dels seus elements amb la seguretat de les aeronaus en les operacions aèries de l'entorn i les servituds d'aeròdrom de l'aeroport de Reus.

Tanmateix, al trobar-se el PEU inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les aspes), medis necessaris per a la construcció (incloses grues de la construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència estatal de seguretat aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'article 59 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant DL 1/2010), estableix al seu apartat 1.e) que la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzarà amb el document anomenat "[...] avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar [...]"

Al mateix article, a l'apartat 3.d) es diu que la memòria l'ha d'integrar "l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

1 AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

En aquest apartat es preveu l'agenda i programació d'aquest pla, establint un termini concret per la seva execució, proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Les determinacions del present Pla Especial seran d'implementació immediata un cop aquest sigui executiu.

El present Pla no implica la realització d'obres d'urbanització, ni cessió gratuïta de cap tipus de sòl i, per tant, no es necessària la gestió urbanística per a la implementació de la present.

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1 Objecte

El procés de planejament ha de verificar la viabilitat econòmica de les determinacions de l'actuació, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

2.2 Càlcul d'ingressos i despeses

El desenvolupament del Pla no exigeix cap obra d'urbanització de vials o verd públic.

El desenvolupament de l'equipament, únicament significa el procés constructiu dels diferents equipaments que desenvoluparà el Club prèvia obtenció de les llicències i permisos pertinents.

2.3 Conclusió

Atès que no hi ha despeses d'urbanització **es pot concloure que l'actuació té unes càrregues assumibles i és econòmicament viable.**

3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1 Objecte

L'informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte de les actuacions previstes al Pla sobre les finances de l'administració municipal com a responsable de la implantació, prestació i manteniment de les infraestructures i els serveis que resultin necessaris. L'indicador de sostenibilitat econòmica que generarà el desenvolupament urbanístic és el balanç fiscal positiu entre els ingressos derivats de les noves construccions i activitats localitzades i les despeses generades pel manteniment de les infraestructures i els serveis de nova implantació.

Aquest exercici es refereix als ingressos i les despeses de caràcter permanent, és a dir, aquells que configuren la base recurrent tant dels recursos de l'administració municipal com dels serveis que aquesta presta als ciutadans. Per tant no es consideren els ingressos puntuals generats pel nou desenvolupament: impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, impost sobre construccions, instal·lacions i obres, taxes per llicències urbanístiques, taxes per llicències ambientals...

3.2 Càlcul d'ingressos i despeses

Les despeses incorregudes en prestació de serveis no es veuran augmentades respecte de les actuals atès que no hi ha cap augment ni de zones verdes ni de xarxa viària.

Per l'altra banda, els Ingressos tributaris locals, bàsicament per Impost sobre Béns Immobles, es veuran augmentats per dos factors. D'una banda per l'augment del sostre construït respecte de l'actual i de l'altra per la renovació de les instal·lacions existents quan es dugui a terme l'actualització de valor cadastral per m2 de sostre que s'obtindrà en relació als nous valors que no estaran corregits a la baixa per antiguitat.

A més, cal tenir en compte que es tracta d'equipaments privats que no generen cap tipus de despesa de manteniment o funcionament a l'administració pública.

3.3 Conclusió

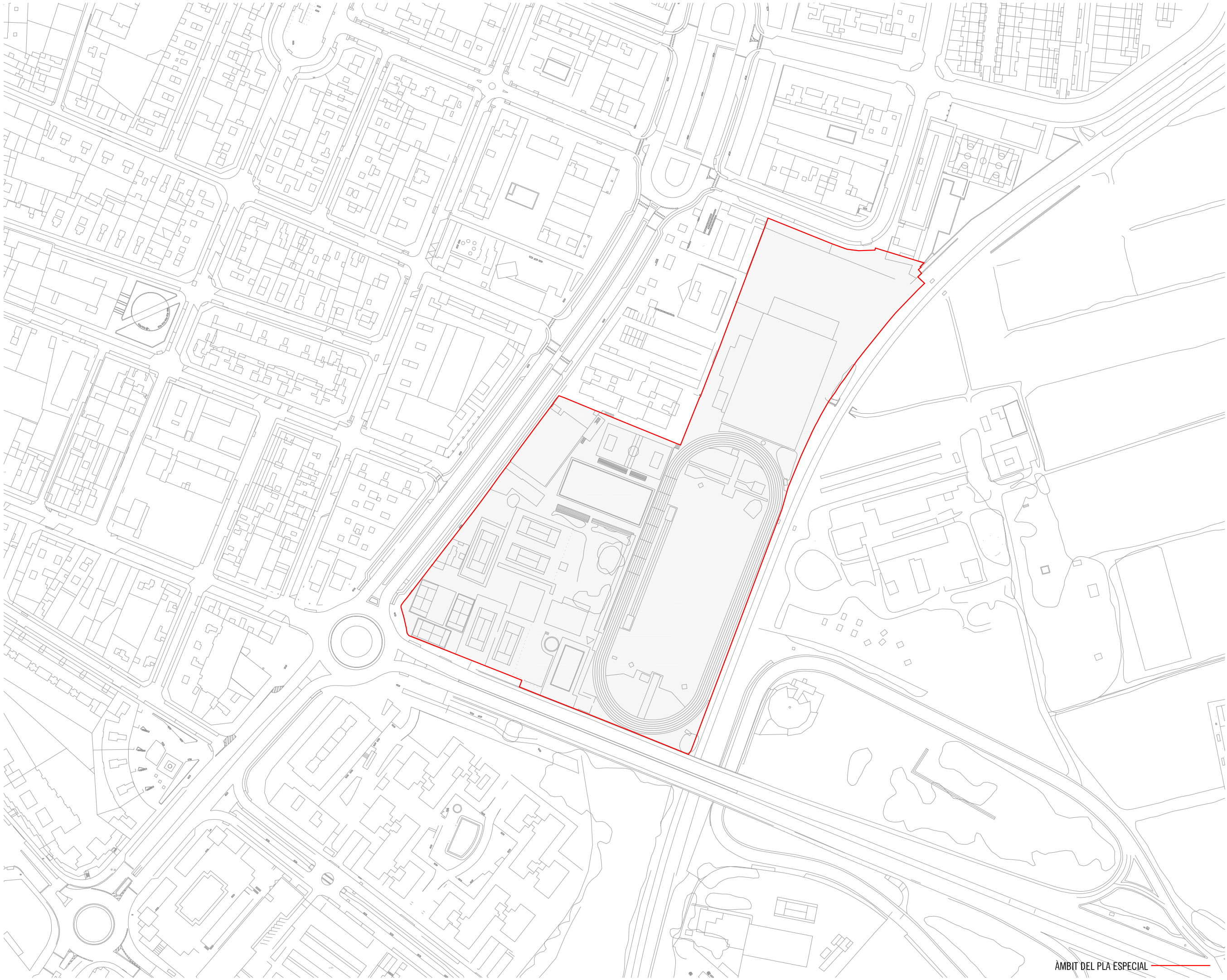
Per tant, atès que no es generen noves despesa a l'administració i es generarà un augment d'ingressos, es pot afirmar que **el Pla no té un impacte negatiu en les finances públiques de l'administració** per la implantació i manteniment de les infraestructures i els serveis.

IV. DOCUMENTACIÓ GRAFICA

1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

El present document conté els següents plànols d'informació:

- I.01 ÀMBIT I BASE CARTOGRÀFICA
- I.02 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- I.03 ORTOFOTOMAPA
- I.04 PGOU DE REUS
- I.05 EDIFICABILITAT DE L'ENTORN SEGONS PGOU
- I.06 NÚMERO DE PLANTES DE L'ENTORN SEGONS PGOU
- I.07 EDIFICABILITAT ACTUAL DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS
- I.08 ZONES D'INDEFENSIÓ PROTECCIÓ CIVIL
- I.09 SERVITUDS AERONÀUTIQUES AEROPORT DE REUS
- I.10 SERVITUDS FERROCARRIL



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIÀ FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ÀMBIT I BASE CARTOGRÀFICA

1.01

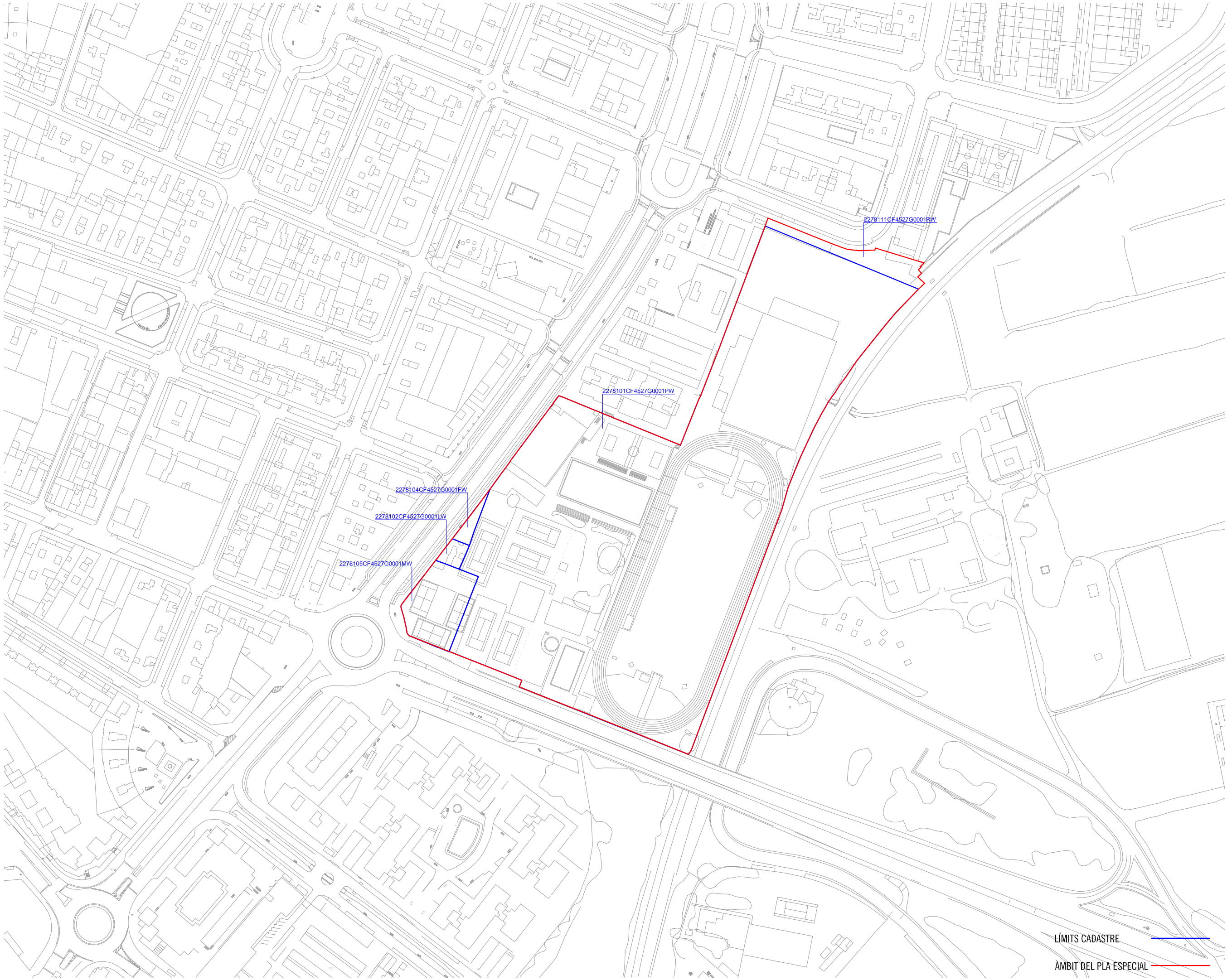


ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021

TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com



LÍMITS CADASTRE

ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIÀ FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (SEGONS CADASTRE)

1.02



ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021

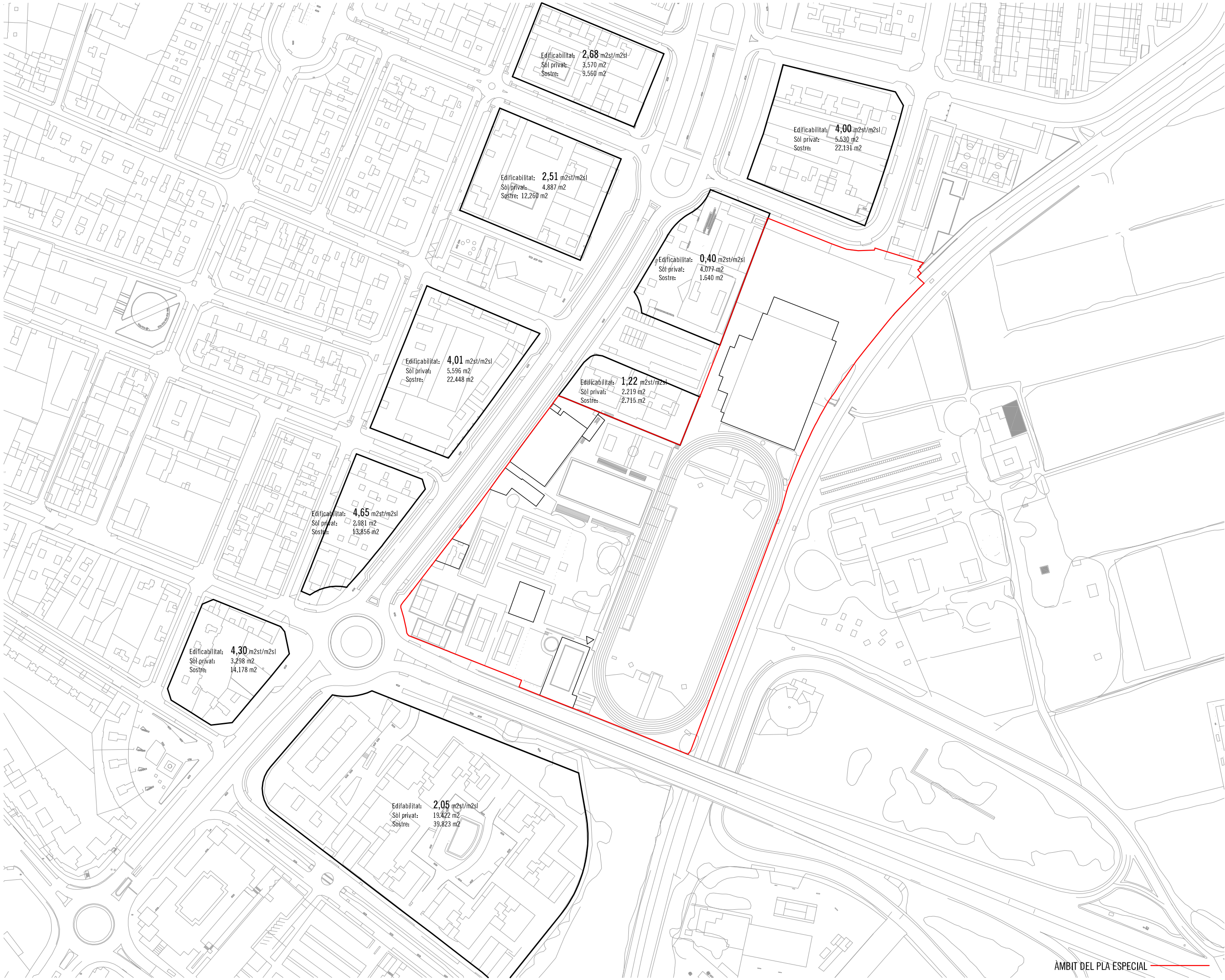
TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	PLANO.	1.04
AVINGUDA MARIÀ FORTUNY, 5	PGOU DE REUS		
43204 REUS			
PROMOTOR			
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS			
ARQUITECTE			
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL			
TOUS ARQUITECTES, SLP			
ABRIL DE 2021			
ESCALA			
1/2.000 (DIN A3)			
RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA			
+34 977 228 493			
www.tousarquitectes.com			



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
EDIFICABILITAT DE L'ENTORN SEGONS PGOU DE REUS

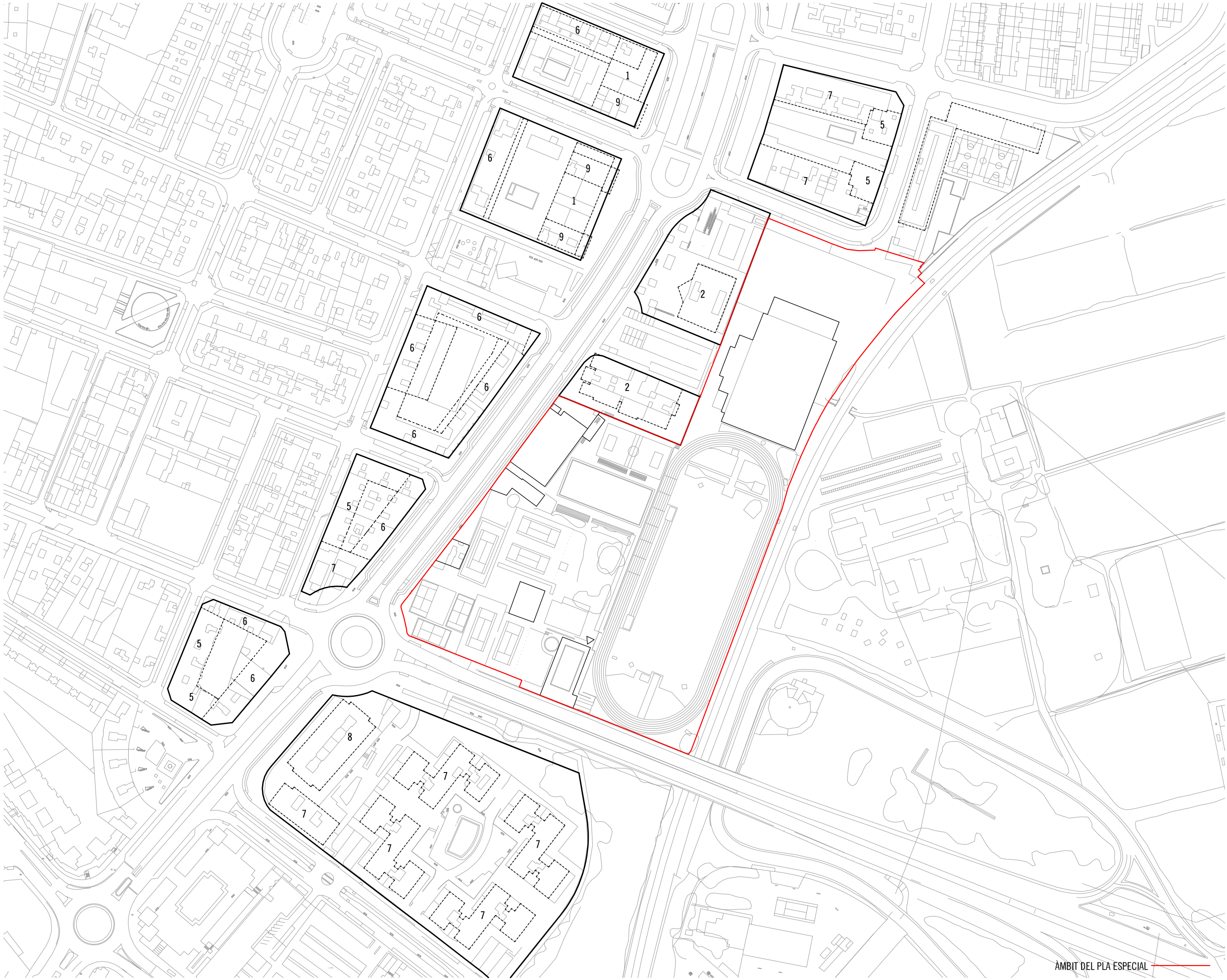
1.05
→

ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

TONS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tonsarquitectes.com

ABRIL DE 2021



ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIÀ FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
Nº DE PLANTES DE L'ENTORN SEGONS PGOU DE REUS

I.06

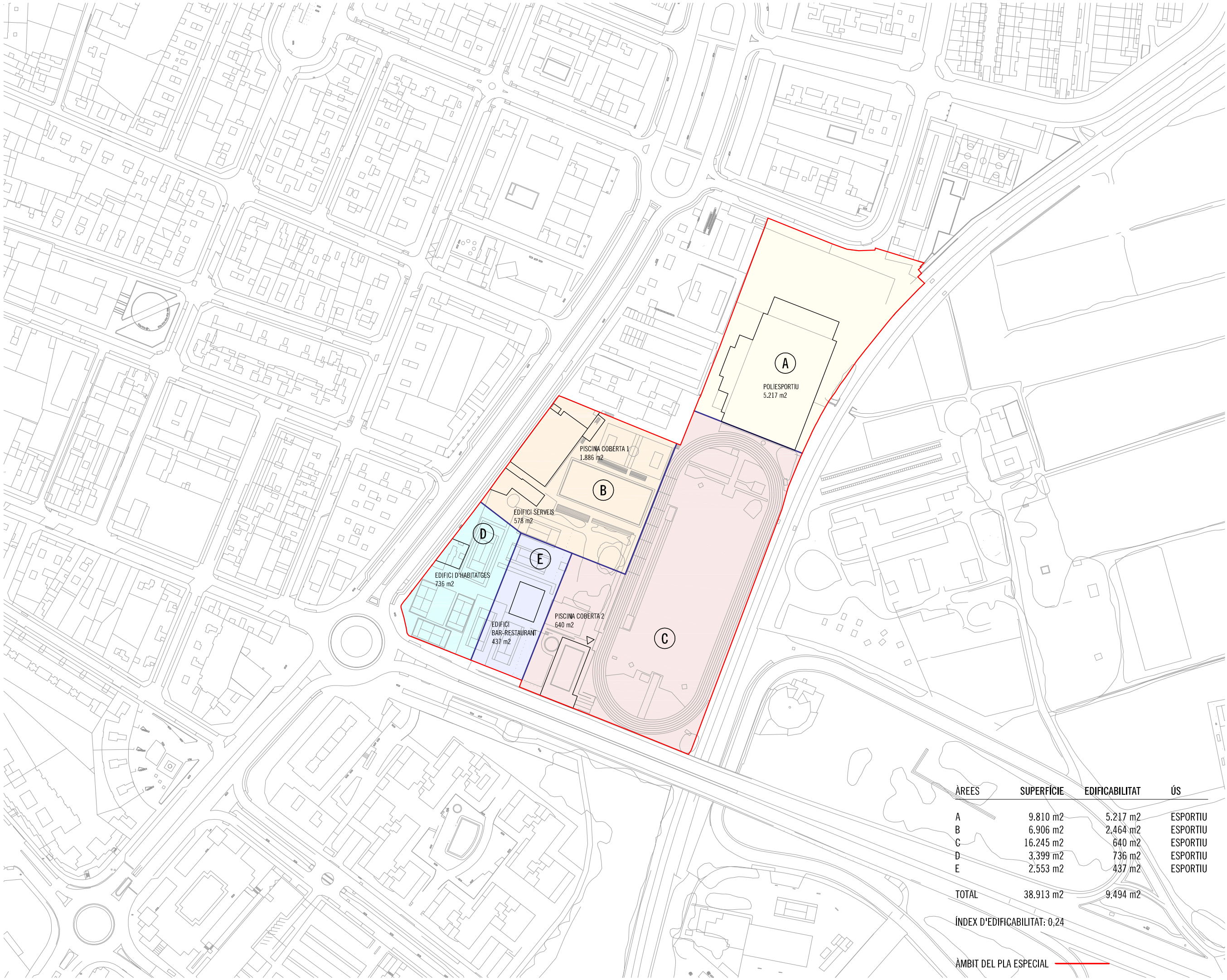


ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021

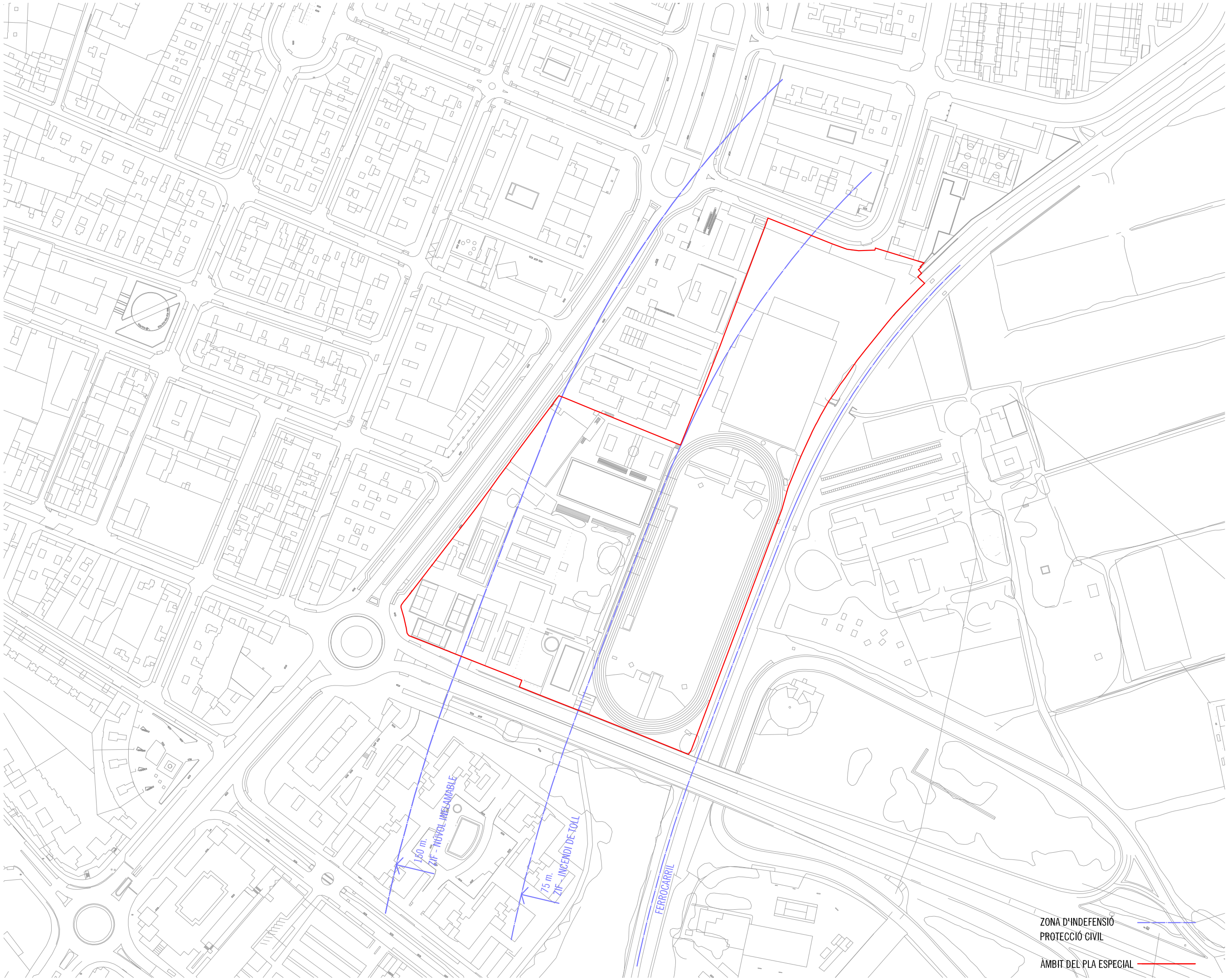
TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com



ÀREES	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	ÚS
A	9.810 m2	5.217 m2	ESPORTIU
B	6.906 m2	2.464 m2	ESPORTIU
C	16.245 m2	640 m2	ESPORTIU
D	3.399 m2	736 m2	ESPORTIU
E	2.553 m2	437 m2	ESPORTIU
TOTAL	38.913 m2	9.494 m2	

ÍNDEX D'EDIFICABILITAT: 0,24

ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL



ZONA D'INDEFENSIO
PROTECCIO CIVIL

AMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANISTIC D'ORDENACIO DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIO REUS PLOMS DE REUS

EMPLACAMENT
AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIO REUS PLOMS

PLANO
PLANOLS D'INFORMACIO
ZONES D'INDEFENSIO PROTECCIO CIVIL

1.08

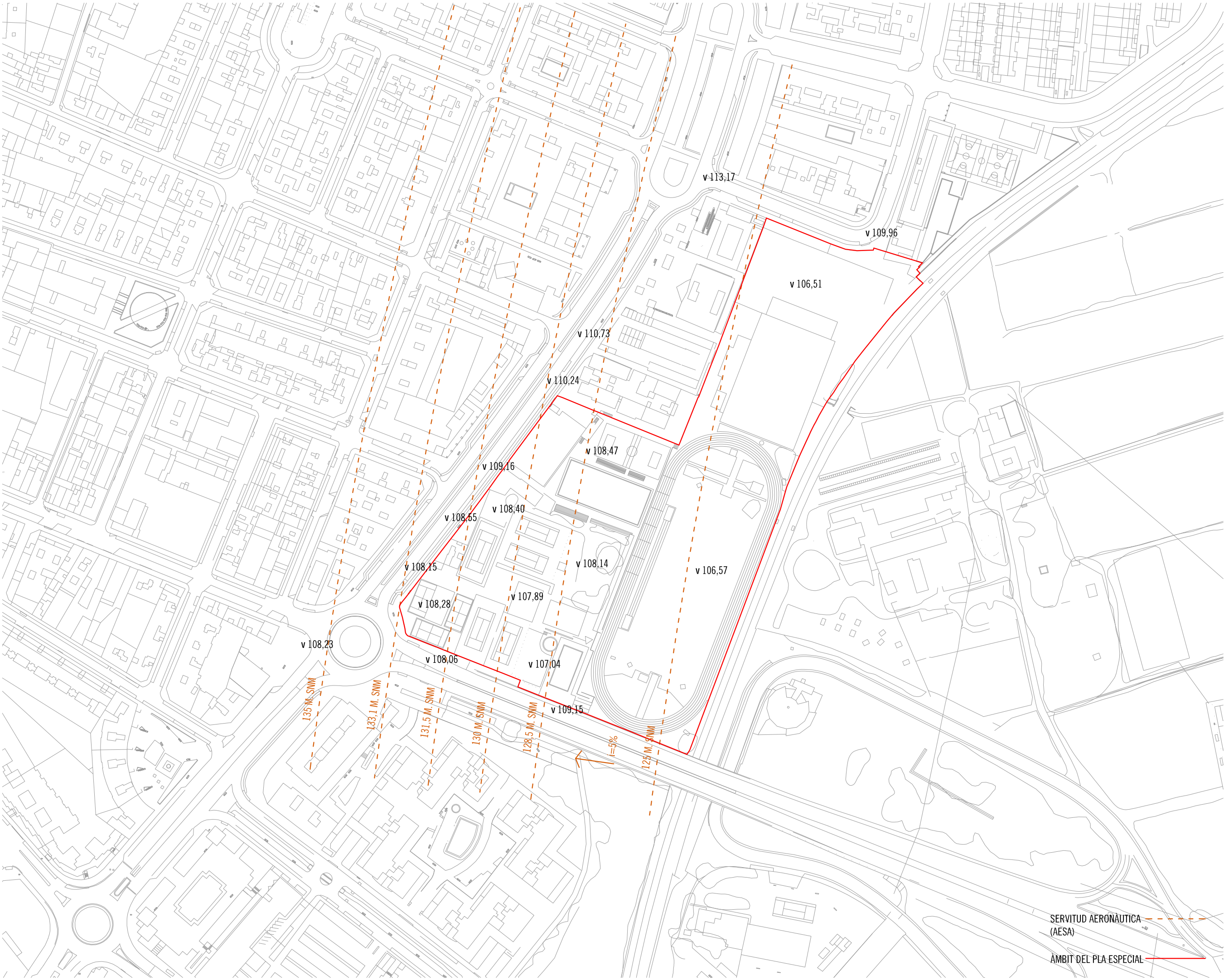


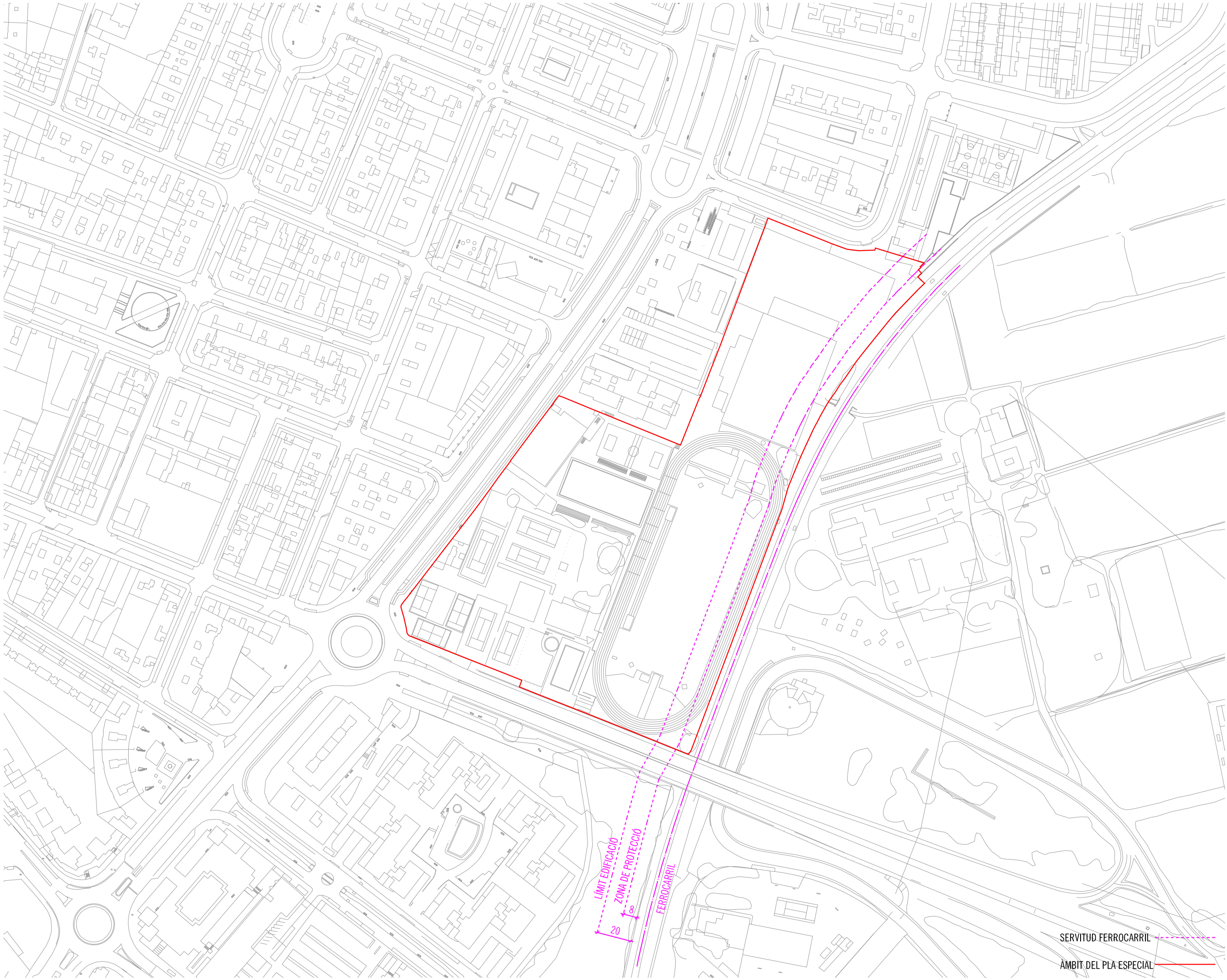
ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021

TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SERVITUD FERROCARRIL

1.10
➡

ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021

TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com

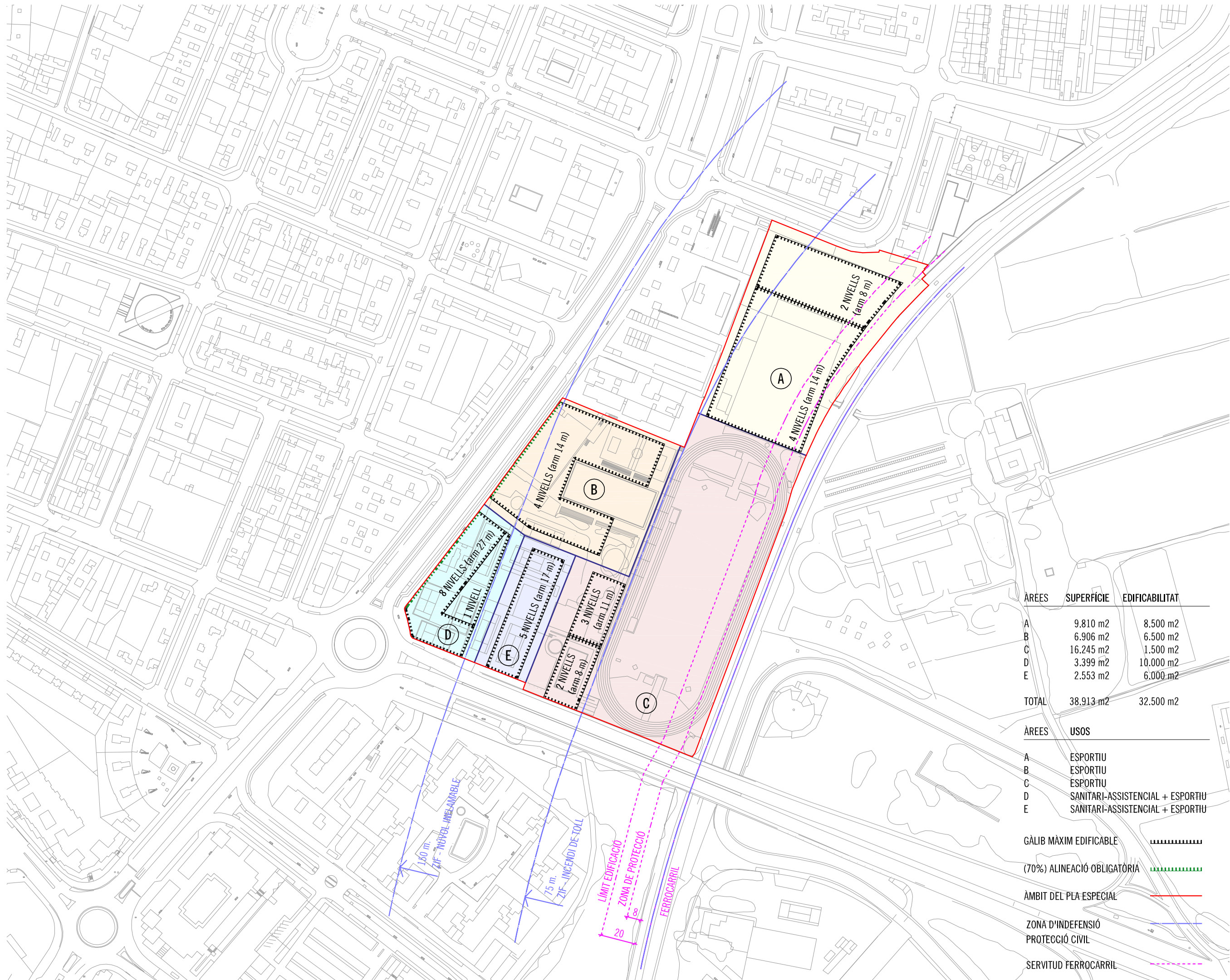
2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

El present document conté els següents plànols d'ordenació:

O.01 EDIFICABILITAT I USOS. SERVITUDS FERROCARRIL I ZONES
D'INDEFENSIÓ

O.02 ACOTACIÓ GÀLIBS

O.03 EDIFICABILITAT I USOS. SERVITUDS AERONÀUTIQUES



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

0.01

0. 

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

EDIFICABILITAT I USOS

SERVITUDS FERROCARRIL I ZONA D'INDEFENSIÓ

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5

43204 NL03
PROMOTOR

CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

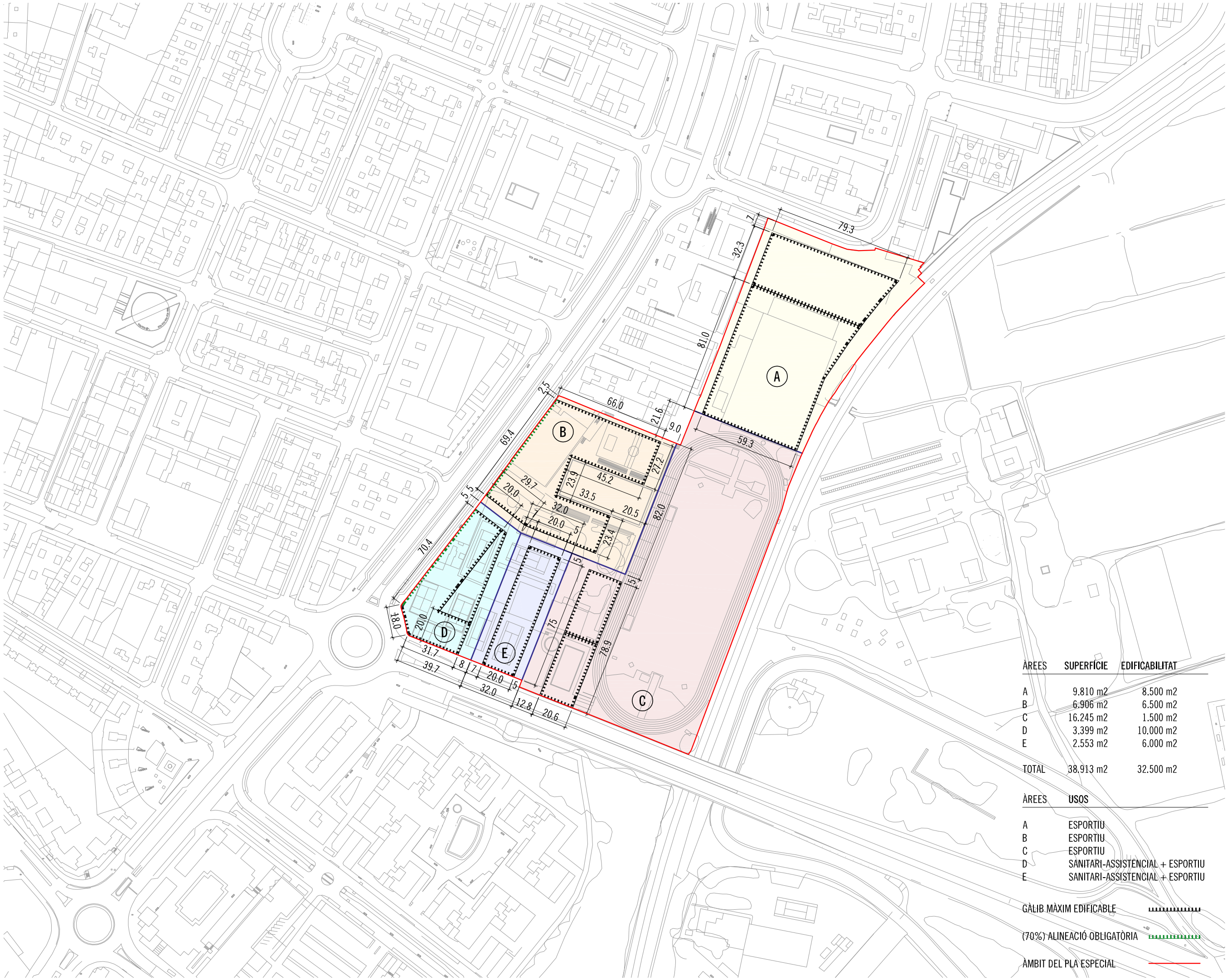
ARQUITECTE
JOAN TOUS COMÀ CAMDÉ I A

JOAN TOUS GUMIA-CAMPS | ALEIA CAMA TURRELL

TOUS ARCHITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXS 43004 IARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com

ABRIL DE 2021

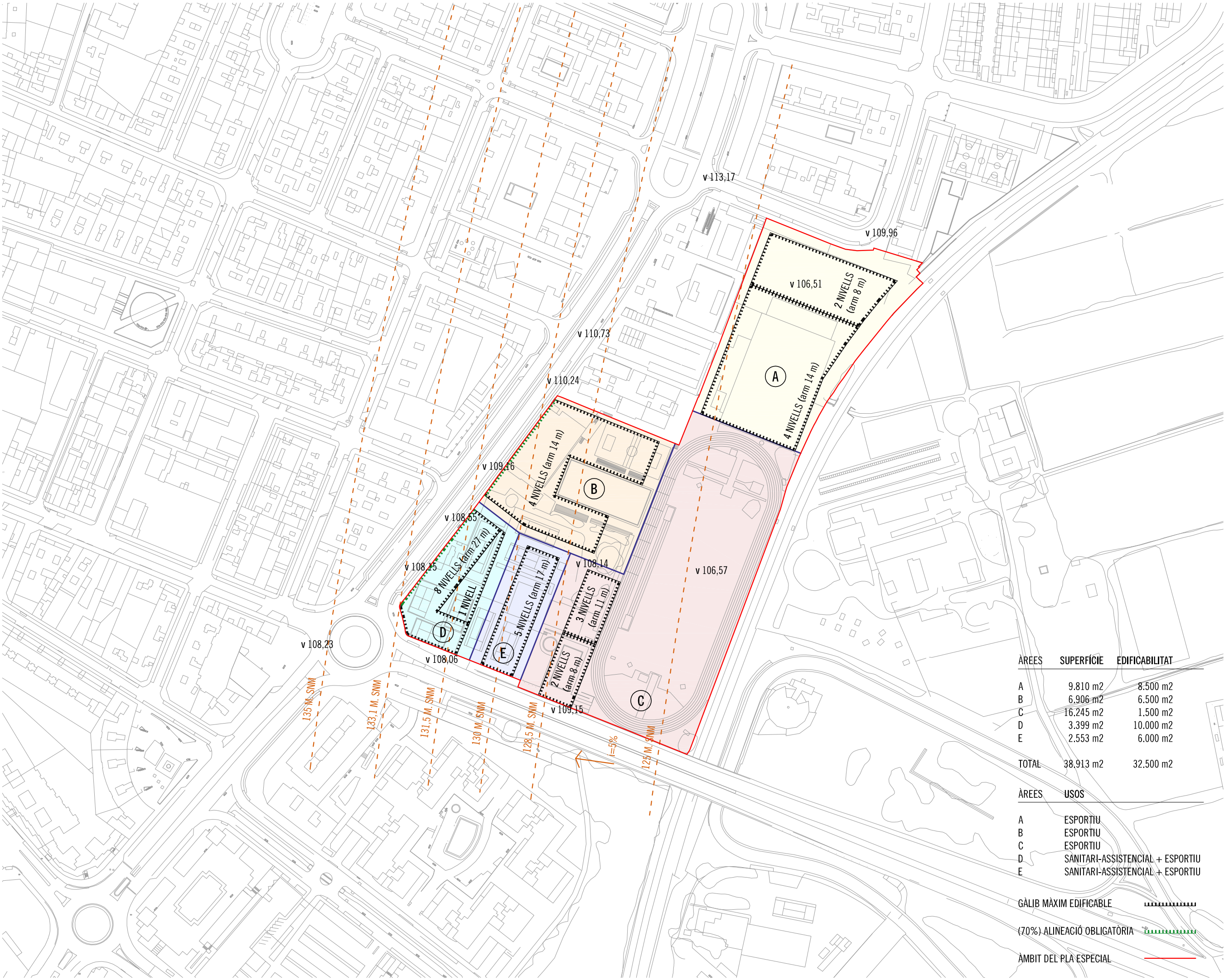
TOUS ARQUITECTES, SLP | RAMBLA NOVA 2, BAIXOS 43004 TARRAGONA | +34 977 228 493 | www.tousarquitectes.com



ÀREES	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT
A	9.810 m2	8.500 m2
B	6.906 m2	6.500 m2
C	16.245 m2	1.500 m2
D	3.399 m2	10.000 m2
E	2.553 m2	6.000 m2
TOTAL	38.913 m2	32.500 m2

ÀREES	USOS
A	ESPORTIU
B	ESPORTIU
C	ESPORTIU
D	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU
E	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU

GÀLIB MÀXIM EDIFICABLE
(70%) ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL



ÀREES	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT
A	9.810 m2	8.500 m2
B	6.906 m2	6.500 m2
C	16.245 m2	1.500 m2
D	3.399 m2	10.000 m2
E	2.553 m2	6.000 m2
TOTAL	38.913 m2	32.500 m2

ÀREES	USOS
A	ESPORTIU
B	ESPORTIU
C	ESPORTIU
D	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU
E	SANITARI-ASSISTENCIAL + ESPORTIU

GÀLIB MÀXIM EDIFICABLE
(70%) ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT
AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5
43204 REUS
PROMOTOR
CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

PLÀNOL
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
EDIFICABILITAT I USOS I SERVIDUTS AERONÀUTICS

0.03
→

ARQUITECTE
JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL
TOUS ARQUITECTES, SLP

ESCALA
1/2.000 (DIN A3)

ABRIL DE 2021
www.tousarquitectes.com

3 PLÀNOLS ANNEXES

El present document conté els següents plànols annexes:

A.01 SUPERFÍCIES PER USOS ESTAT ACTUAL

A.02 SUPERFÍCIES PER USOS PLA ESPECIAL

_QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES PER USOS ESTAT ACTUAL							
			NIVELL	ÚS ESPORTIU	ÚS HABITATGE	SENSE ÚS	ST
ZONA A				10.899	0	0	0
EDIFICIS	POLIESPORTIU		0	4.128			
			1	1.089			
ESP AIS LLIURES	APARCAMENT		0	4.864			
	CIRCULACIONS		0	819			
ZONA B				9.207	0	27	0
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 1		-1	994			
			0	1.326			
			1	559			
	EDIFICI SERVEIS		-1	475			
			0	279			
			1	299			
ESP AIS LLIURES	PISTA D'ESPORTS		0	814			
	PISCINA DESCOBERTA 1		0	1.280			
	FRONTÓ		0	201			
	TENIS 5		0	455			
	CIRCULACIONS		0	2.524			
ALTRES	SOLAR SENSE ÚS		0			27	

		NIVELL	ÚS ESPORTIU	ÚS HABITATGE	SENSE ÚS	ST
ZONA C			16.789	0	0	0
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 2	-1	544			
		0	640			
ESP AIS LLIURES	PISTA ATLETISME	0	11.690			
	PISCINA DESCOBERTA 2	0	56			
	CIRCULACIONS	0	3.859			
ZONA D			2.974	736	183	58
EDIFICIS	HABITATGES	0		184		
		1		184		
		2		184		
		3		184		
ESP AIS LLIURES	TENIS 2	0	366			
	TENIS 3	0	622			
	TENIS 4	0	140			
	TENIS 5	0	41			
	FRONTÓ	0	88			
	PADEL 1	0	200			
	PADEL 2	0	200			
	PADEL 3	0	200			
	CIRCULACIONS	0	1.118			

		NIVELL	ÚS ESPORTIU	ÚS HABITATGE	SENSE ÚS	ST
ALTRES	SOLAR SENSE ÚS	0			183	
	ESTACIÓ TRANSF.	0				58
ZONA E			2.679	0	0	0
EDIFICIS	BAR-RESTAURANT	0	311			
		1	126			
ESP AIS LLIURES	TENIS 1	0	577			
	TENIS 2	0	311			
	TENIS 4	0	478			
	TENIS 5	0	455			
	CIRCULACIONS	0	421			
TOTAL A+B+C+D+E			42.548	736	210	58



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICABILITAT DEL CLUB NATACIÓ REUS PLOMS DE REUS

EMPLAÇAMENT

AVINGUDA MARIA FORTUNY, 5

43204 REUS

PROMOTOR

CLUB NATACIÓ REUS PLOMS

ARQUITECTE

JOAN TONS GOMÀ-CAMPS I ALEIX CAMA TORRELL

TOUS ARQUITECTES, SLP

PLÀNOL

ANNEXES

SUPERFÍCIES PER USOS ESTAT ACTUAL

ESCALA

1/2.000 (DIN A3)

A.01

→

ABRIL DE 2021

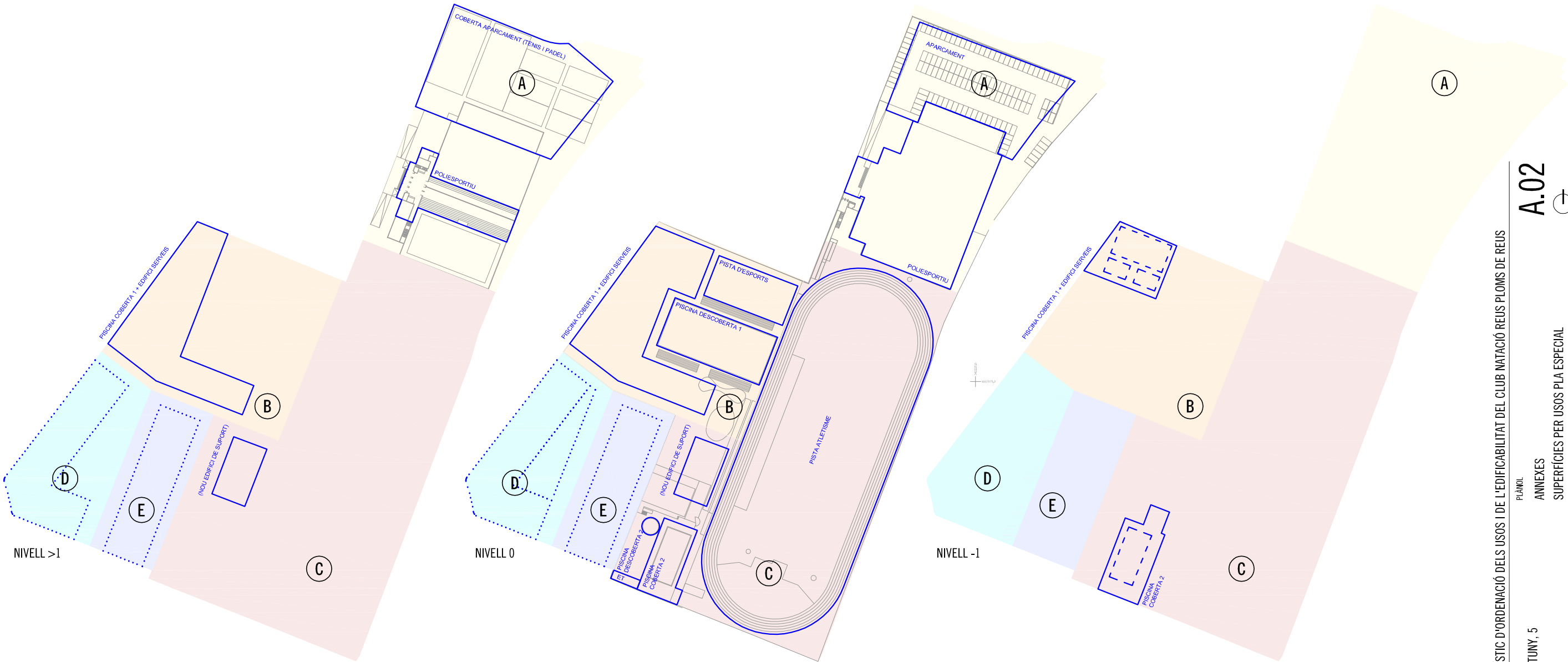
+34 977 228 493

www.tousarquitectes.com

_QUADRE GENERAL DE JUSTIFICACIÓ MANTENIMENT SUPERFÍCIES D'ÚS ESPORTIU					
		NIVELL	ÚS ESPORTIU	SANITARI-ASS.	ST
ZONA A			13.701	0	0
EDIFICIS	POLIESPORTIU	0	4.128		
		1	1.089		
	APARCAMENT	0	2.802		
ESPAIS LLIURES	COBERTA APARCAMENT	1	3.984		
	CIRCULACIONS	0	1.698		
ZONA B			11.948	0	0
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 1 + EDIFICI DE SERVEIS	-1	915		
		0	2.778		
		1	2.477		
		2	1.650		
ESPAIS LLIURES	PISTA D'ESPORTS	0	814		
	PISCINA DESCOBERTA 1	0	1.280		
	CIRCULACIONS	0	2.034		

		NIVELL	ÚS ESPORTIU	SANITARI-ASS.	ST
ZONA C			17.223	0	58
EDIFICIS	PISCINA COBERTA 2	-1	544		
		0	640		
	NOU EDIFICI DE SUPORT	0	492		
		1	492		
ESPAIS LLIURES	PISTA ATLETISME	0	11.690		
	PISCINA DESCOBERTA 2	0	56		
	CIRCULACIONS	0	3.309		
ALTRES	ESTACIÓ TRANSF.	0			58

		NIVELL	ÚS ESPORTIU	SANITARI-ASS.	ST
ZONA D			0	12.149	0
EDIFICIS	SANITARI-ASSISTENCIAL	0		1.250	
		1		1.250	
		2		1.250	
		3		1.250	
		4		1.250	
		5		1.250	
		6		1.250	
		7		1.250	
ESPAIS LLIURES	CIRCULACIONS	0		2.149	
ZONA E			0	7.353	0
EDIFICIS	SANITARI-ASSISTENCIAL	0		1.200	
		1		1.200	
		2		1.200	
		3		1.200	
		4		1.200	
ESPAIS LLIURES	CIRCULACIONS	0		1.353	
TOTALS A+B+C+D+E			42.872	19.502	58



V. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

V. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Tenint en compte que la destinació dels sòls serà, en qualsevol cas, de Sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris i que el propietari de tots els sòls afectats és el mateix promotor del present document es considera innecessari efectuar cap suspensió de llicències en virtut d'allò previst als articles 73 i 74 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

VI. RESUM COMPRENSIU

VI. RESUM COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ

1 ANTECEDENTS

En el Pla general d'ordenació urbanística municipal de Reus, és vigent des de la seva aprovació definitiva de data 11 de març de 1999, i la posterior publicació al DOGC de data 30 d'abril de 1999. El Pla general no defineix els equipaments del municipi de forma detallada i per a fer-ho, tal com estableix l'article 67.1.d) de la Llei d'urbanisme, es poden redactar els plans especials.

Aquest Pla especial de desenvolupament, doncs, regularà el desenvolupament de sòls que el Pla general qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, concretament els terrenys del CLUB NATACIÓ REUS PLOMS.

2 INICIATIVA, PROMOCIÓ I REDACCIÓ

Aquesta Pla especial es redacta per iniciativa i promoció del **CLUB NATACIÓ REUS PLOMS** i el signen els arquitectes Aleix Cama Torrell i Joan Tous Gomà-Camps.

3 ÀMBIT

L'àmbit afectat per la present modificació abasta un àmbit de sòl urbà consolidat que d'acord amb el Pla general està qualificat com a:

- Sistema d'equipaments

Aquest àmbit només afecta sòls de la ciutat de Reus, té una superfície aproximada de 38.913 m² i es troba situat entre l'av. de Tarragona, l'av. de Marià Fortuny, el c/ de Maria Cortina Pascual i la línia de ferrocarril de Tarragona a Reus.



Imatge: Àmbit afectat pel present document sobre ortofotomapa, base 1/2.000.

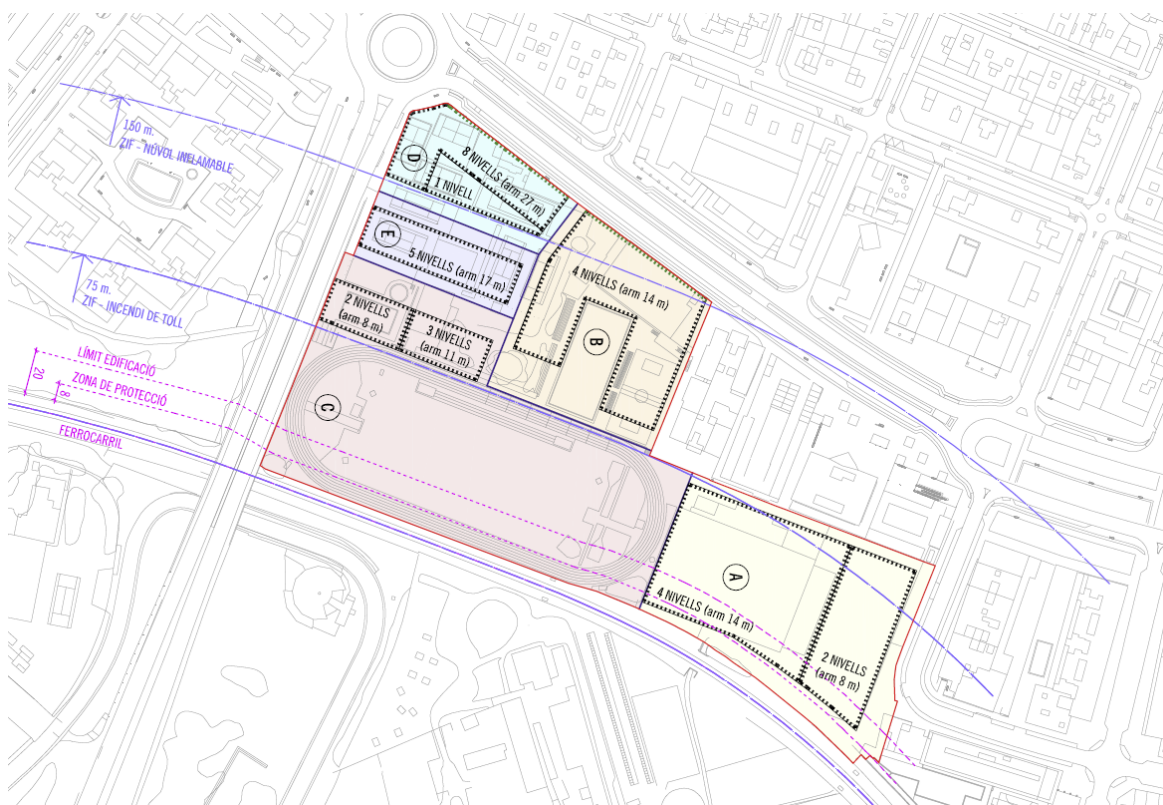
4 OBJECTIUS

Els objectius del present document són els següents:

- a) Ordenar urbanísticament i concretar els usos i l'edificabilitat dels equipaments que defineix el Pla general 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.
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.

5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'ordenació del PEU s'estructurarà a partir de la definició de cinc àrees numerades de la A a la E com es pot veure en la següent imatge:



Imatge: Extracte dels plànols d'ordenació del present Pla especial.

5.1 Ordenació

A cada una de les àrees es preveu la següent ordenació:

A. Poliesportiu

Aquesta àrea correspon al poliesportiu situat a l'extrem nord de l'àmbit i al seu aparcament.

Aquest àmbit es troba entre la pista d'atletisme, la línia del ferrocarril i el carrer de Maria Cortina i Pascual i té una superfície de 9.810 m².

En aquesta àrea es delimita un gàlib al voltant de l'actual pavelló poliesportiu, tot mantenint les distàncies marcades al PGOU respecte el ferrocarril i separant-se alhora de les parcel·les veïnes de l'oest de l'àrea A.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 14 m i el número màxim de plantes en 4 (PB+3) en l'àmbit del pavelló existent i en 8m i 2 plantes (PB+1) en l'àmbit situat entre el pavelló i el carrer de Maria Cortina i Pascual.

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

B. Serveis Centrals

Correspon a una àrea trapezoidal compacta situada a la part central de l'àmbit amb façana a l'avinguda de Marià Fortuny on trobem, actualment, l'edifici de serveis, la piscina coberta principal, la piscina descoberta 1 i una pista d'esports.

Aquesta àrea té una superfície de 6.906 m².

En aquesta àrea es delimita un gàlib envoltant la piscina exterior existent. Tanmateix, s'estableix una separació obligatòria als límits sud i nord d'aquesta àrea.

L'alçada reguladora màxima s'establirà en 14 m i el número màxim de plantes en 4 (PB+3). S'establirà l'obligació d'alinejar l'edificació a la línia de façana en un mínim d'un 70% del front de la parcel·la a l'avinguda de Marià Fortuny per tal de donar continuïtat al teixit urbà existent.

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'alineació a vial, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

C. Pista d'atletisme

En aquesta àrea hi trobem la pista d'atletisme i la piscina coberta, té una superfície de 16.245 m², té una forma en "L" invertida i es troba entre el poliesportiu i l'avinguda de Tarragona, tot al llarg de la línia fèrria.

A l'àrea C es preveu mantenir-hi la pista d'atletisme, per aquest motiu els gàlibs construïbles es restringeixen a una franja en direcció nord-sud, situada a l'oest de l'àrea, separada de l'àrea E en la qual s'engloba l'actual piscina coberta 2.

L'alçada reguladora màxima s'establirà en 8m i el número màxim de plantes en 2 (PB+1) en l'àmbit de la piscina existent i en 11 m i el número màxim de plantes en 3 (PB+2) en un àmbit adjacent.

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

D. Allotjament comunitari 1

Actualment en aquesta àrea hi trobem pistes de tennis, pàdel i frontó, a més d'un edifici d'habitatges i una ET. Aquesta àrea es troba a la cantonada de les avingudes de Tarragona i de Marià Fortuny, té una forma poligonal allargada té una superfície de 3.399 m².

L'ordenació del pla preveu l'enderroc de les principals construccions existents en aquesta àrea per a la implantació de nous equipaments.

Els gàlibs fixats preveuen dues franges de separació, no edificables ni en planta baixa, amb les àrees B i E.

A més del gàlib màxim establert s'estableix l'obligació d'alinejar les edificacions a la línia de façana en un mínim d'un 70% del front de la parcel·la a l'avinguda de Marià Fortuny per tal de donar continuïtat al teixit urbà existent. Finalment, es fixa una fondària màxima de 20 m per a les plantes pis.

Per la seva situació, per a donar importància i fer front al xamfrà entre les avingudes de Tarragona i de Marià Fortuny, un dels punts d'accés a la ciutat més significats, per les alçades de les edificacions confrontants i per l'amplada de la xarxa viària en aquest indret, en aquest àmbit es preveu fixar l'alçada reguladora màxima en 27 m i el número màxim de plantes en 8 (PB+7).

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'alineació a vial, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

E. Allotjament comunitari 2

Actualment en aquesta àrea hi trobem les pistes de tennis, pàdel i frontó, a més del bar-restaurant. Aquesta àrea té façana a l'avinguda de Tarragona i té una forma rectangular d'una superfície de 2.553 m².

L'ordenació del pla preveu l'enderroc de les construccions existents en aquesta àrea per a la implantació de nous equipaments.

Els gàlibs fixats preveuen que es pugui edificar en un volum rectangular allargat perpendicular a l'avinguda de Tarragona, podent-se arribar fins a alineació de façana d'aquesta i, alhora, estableixen tres franges de separació no edificables amb les àrees B, C i D.

Per a aquesta àrea s'estableix una alçada reguladora màxima de 17 m i el número màxim de plantes en 5 (PB+4).

Per aquesta àrea s'estableix com a tipus d'ordenació el d'edificació exempta, en allò que no s'hagi definit en el present pla.

L'edificabilitat total prevista pel pla és de 32.500 m², que significa un coeficient net de 0,835 m²_{st}/m²_{sòl} i que es reparteix de la següent manera en els diferents àmbits delimitats:

	Superfície de sòl (m ²)	Sostre màx. (m ²)	Ocupació màx. segons gàlibs (m ²)
Àrea A	9.810	8.500	7.368
Àrea B	6.906	6.500	4.223
Àrea C	16.245	1.500	1.620
Àrea D	3.399	10.000	2.660
Àrea E	2.553	6.000	1.497
TOTAL PEU	38.913	32.500	17.368

5.2 Condicions d'ús

Per a les àrees A, B i C només s'hi preveu com a ús principal l'esportiu i, com a usos complementaris a l'esportiu, l'aparcament, oficines, bar-restaurant, serveis tècnics i d'altres compatibles.

A l'àrea D, a més dels esmentats per a les àrees A, B i C, també s'hi admet l'ús sanitari-assistencial, entre els que s'hi contempla l'allotjament comunitari, i els usos contemplats al DECRET 284/1996, 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 Atenció a la gent gran). En la petita franja d'aquesta àrea afectada 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).

A l'àrea E, a més dels esmentats per a les àrees A, B i C, també s'hi admeten l'ús sanitari-assistencial, entre els que troben el d'allotjament comunitari en la modalitat de residència col·lectiva amb serveis comuns destinada a persones autònomes (població que no sigui especialment sensible, com poden ser estudiants o esportistes), atès que es troba completament dins de la zona d'indefensió de 150 m per núvol inflamable.

Pel que fa a la intensitat en l'ús d'allotjament comunitari es preveu una repercussió bruta de 15 m²_{st} per plaça.

5.3 Titularitat

Amb el present pla els equipaments objecte del present podran ser tant de titularitat privada com pública.

5.4 Gestió urbanística

El PEU s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica amb la finalitat prevista a l'Article 124.1 de la Llei d'Urbanisme

6 DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ

El present pla serà d'executivitat immediata un cop publicada la seva aprovació definitiva al DOGC, sense necessitat de desenvolupament urbanístic concret ni agenda d'implementació. Tanmateix, es podrà tramitar una reparcel·lació per a gestionar l'execució del pla.

7 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Tenint en compte que la destinació dels sòls seguirà sent de Sistemes d'equipaments i que el promotor del pla és el propietari de tots els sòls del polígon no és necessària la suspensió de llicències.

A Reus, abril de 2021, els arquitectes redactors,

Joan Tous Gomà-Camps

Aleix Cama i Torrell

1 FITXES DEL CADASTRE



GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

342,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Sábado, 13 de Junio de 2020

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2278101CF4527G0001PW

LOCALIZACIÓN
AV MARIA FORTUNY 5
43204 REUS (TARRAGONA)

USO PRINCIPAL
Deportivo

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1990

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
23.325

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV MARIA FORTUNY 5 CLUB NATACIO REUS PLOMS
REUS (TARRAGONA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
23.325

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
36.293

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	00	00	01	143
DEPORTIVO	00	00	02	101
DEPORTIVO	00	00	03	1.031
DEPORTIVO	-1	01	01	637
OFICINA	01	01	01	244
DEPORTIVO	00	00	04	804
DEPORTIVO	00	00	05	1.250
DEPORTIVO	00	00	06	287
VIVIENDA	01	02	140	140
DEPORTIVO	00	01	03	147
DEPORTIVO	00	00	07	260
DEPORTIVO	00	00	08	253
DEPORTIVO	00	00	09	259
DEPORTIVO	00	00	10	254
DEPORTIVO	00	00	11	254
OCIO HOSTEL	00	00	12	302

Continúa en ANEXO I

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
DEPORTIVO		00	13	299
DEPORTIVO		-1	02	147
DEPORTIVO		00	14	11.490
DEPORTIVO		00	15	1.052
DEPORTIVO		01	04	1.618
DEPORTIVO		01	06	1.557
DEPORTIVO		01	05	305
DEPORTIVO		00	16	67
DEPORTIVO		00	17	424

Sábado , 13 de Junio de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/600

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2278105CF4527G0001MW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CR TARRAGONA 2	
43204 REUS [TARRAGONA]	
USO PRINCIPAL	Deportivo
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
ANO CONSTRUCCIÓN	2011
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	838

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CR TARRAGONA 2	
REUS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	838
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	1.464
Parcela construida sin división horizontal	

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		00	01	215
DEPORTIVO		00	02	143
DEPORTIVO		00	03	215
OBR URB INT		00	04	215
ALMACEN		00	05	50

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

341,940 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y áreas
 Vegetación verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2278104CF4527G0001FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

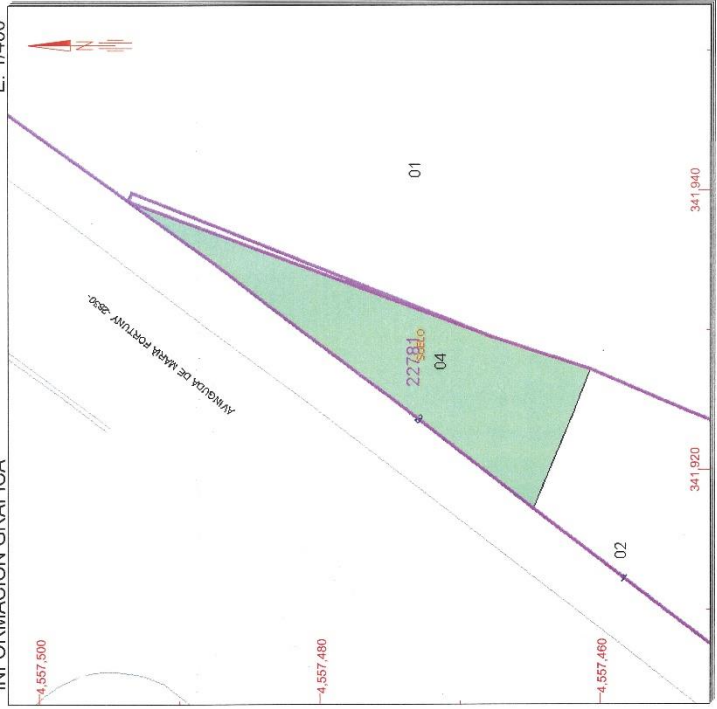
LOCALIZACIÓN	
AV MARIA FORTUNY 3 Suelo	
43204 REUS [TARRAGONA]	
USO PRINCIPAL	ASO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
AV MARIA FORTUNY 3	
REUS [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
--	181
Suelo sin edificar	

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

341,960 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Muro y aceras
- Límite de terreno verde
- Hidrografía

Sábado, 13 de Junio de 2020

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2278111CF4527G0001RW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MARIA CORTINA I PASCUAL 3 Suelo

43204 REUS [TARRAGONA]

J50 PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

1

2

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

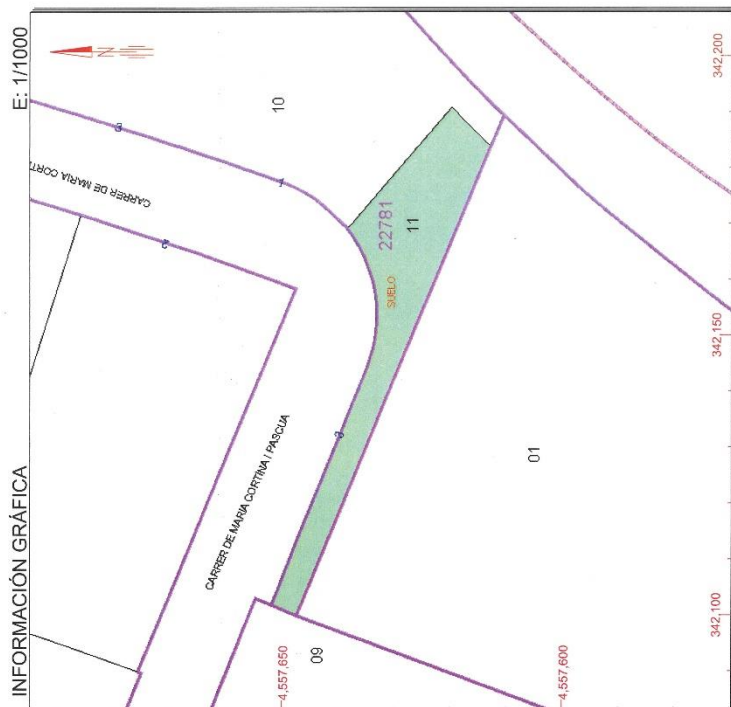
CL MARIA CORTINA I PASCUAL 3

REUS [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]		TIPO DE FINCA	
1	100	100	100	1	1
2	200	200	200	2	2
3	300	300	300	3	3
4	400	400	400	4	4
5	500	500	500	5	5
6	600	600	600	6	6
7	700	700	700	7	7
8	800	800	800	8	8
9	900	900	900	9	9
10	1000	1000	1000	10	10
11	1100	1100	1100	11	11
12	1200	1200	1200	12	12
13	1300	1300	1300	13	13
14	1400	1400	1400	14	14
15	1500	1500	1500	15	15
16	1600	1600	1600	16	16
17	1700	1700	1700	17	17
18	1800	1800	1800	18	18
19	1900	1900	1900	19	19
20	2000	2000	2000	20	20
21	2100	2100	2100	21	21
22	2200	2200	2200	22	22
23	2300	2300	2300	23	23
24	2400	2400	2400	24	24
25	2500	2500	2500	25	25
26	2600	2600	2600	26	26
27	2700	2700	2700	27	27
28	2800	2800	2800	28	28
29	2900	2900	2900	29	29
30	3000	3000	3000	30	30
31	3100	3100	3100	31	31
32	3200	3200	3200	32	32
33	3300	3300	3300	33	33
34	3400	3400	3400	34	34
35	3500	3500	3500	35	35
36	3600	3600	3600	36	36
37	3700	3700	3700	37	37
38	3800	3800	3800	38	38
39	3900	3900	3900	39	39
40	4000	4000	4000	40	40
41	4100	4100	4100	41	41
42	4200	4200	4200	42	42
43	4300	4300	4300	43	43
44	4400	4400	4400	44	44
45	4500	4500	4500	45	45
46	4600	4600	4600	46	46
47	4700	4700	4700	47	47
48	4800	4800	4800	48	48
49	4900	4900	4900	49	49
50	5000	5000	5000	50	50
51	5100	5100	5100	51	51
52	5200	5200	5200	52	52
53	5300	5300	5300	53	53
54	5400	5400	5400	54	54
55	5500	5500	5500	55	55
56	5600	5600	5600	56	56
57	5700	5700	5700	57	57
58	5800	5800	5800	58	58
59	5900	5900	5900	59	59
60	6000	6000	6000	60	60
61	6100	6100	6100	61	61
62	6200	6200	6200	62	62
63	6300	6300	6300	63	63
64	6400	6400	6400	64	64
65	6500	6500	6500	65	65
66	6600	6600	6600	66	66
67	6700	6700			

783	—
-----	---

Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

342,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Sábado , 13 de Junio de 2020

2 NOTES SIMPLES

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:15:21 horas, número de entrada 5563/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ **6955, (nº de idufir 43013000500444)**, su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 678 Libro: 285 Folio: 162 Inscripción: 6ª de Fecha: 22/08/2020 es como sigue:

URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO sita en Reus, partida Hort de les Pons o Vilar; de superficie ocho mil veintisiete metros cuadrados. LINDA: al Norte con resto de finca matriz y con una calle en proyecto; al Sur, con instalaciones pertenecientes a la entidad "Club Natació Reus Ploms, S.A." y con una calle en proyecto; al Este, con el camino del Mas de Tallapedra que la separa de la línea férrea; y al Oeste, con resto de finca matriz.. **Referencia catastral:** 2278101CF4527G0001PW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con N.I.F. G43024571, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 11/02/1983, autorizada en REUS, por el Notario DON JOSÉ JAVIER CUEVAS CASTAÑO, según la **Inscripción 2ª**, del tomo 423, libro 79, folio 106 con fecha 17/03/1983.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA**, para responder de **43.509,83** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **2.610,59** euros de intereses ordinarios, por un total de **10.442,36** euros de intereses de demora, a efectos hipotecarios del **12%** nominal anual, del pago de un **10%** del capital para costas procesales y del pago de un **2%** del capital para gastos, equivalentes a **4.350,98** euros de costas y **870,20** euros de gastos. Con un plazo de amortización de 36 meses con fecha de **vencimiento del 30 de Abril de 2021**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **669.481,25** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 5ª**, del tomo 678, libro 285, folio 162 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del

anotación/inscripción **5ª**, del tomo 678, libro 285, folio 162 con fecha 15/10/2018.

- Una **HIPOTECA UNILATERAL** a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, sobre la participación del **100,000000%**, para responder de **221.989,45** euros de principal, devengando un **3,75%** del principal por un total de **21.430,55** euros de intereses ordinarios, **23.198,55** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de 60 meses con fecha de vencimiento del 30 de Junio de 2025, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **542.951,59** euros

Formalizada en escritura con fecha 30/07/2020, autorizada en REUS, por la Notario DOÑA ELENA CANTOS MÁRQUEZ, nº de protocolo 1.108. **Inscripción 6ª**, del tomo 678, libro 285, folio 162 con fecha 22/08/2020.

HIPOTECA UNILATERAL PENDIENTE DE ACEPTACIÓN.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **6ª**, del tomo 678, libro 285, folio 162 con fecha 22/08/2020.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO:LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona

o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 24301327B3053E98

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:16:48 horas, número de entrada 5564/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ **16001**, (nº de idufir **43013000295616**), su descripción tomada de su inscripción Tomo: 950 Libro: 486 Folio: 79 Anotación: C Fecha: 15/01/2020 es como sigue:

URBANA.- **EDIFICIO** en el término de **Reus**, **AV MARIANO FORTUNY, 3**. Se compone de planta baja, destinada a local de negocio, y tres pisos en alto, con dos viviendas, tipos A y B, en cada uno de ellos. En total son seis viviendas. Las del tipo A, se compone de recibidor, comedor-estar, cocina, aseo, cuatro dormitorios con dos armarios; y dos solanas, ocupando una superficie edificada de ochenta y tres metros, sesenta decímetros cuadrados; y las del tipo B, constan de recibidor, comedor-estar, aseo, cocina, cuatro dormitorios, con dos armarios, trastero, cuarto ropero y dos solanas, ocupando una superficie edificada de noventa y cuatro metros, sesenta y tres decímetros cuadrados. La total superficie edificada de la planta baja es de ciento setenta y nueve metros cuadrados, la total de las seis viviendas, propiamente dichas, de quinientos treinta y cuatro metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados; y el conjunto de todo ello de setecientos trece metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados. Tiene las pertinentes instalaciones de agua y electricidad y los servicios adecuados. La superficie del solar sobre la que se asienta la edificación es de doscientos quince metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. LINDA: frente, la calle de su situación, derecha entrando, y espalda, con propiedad del Club Natación Reus "Ploms", y por la izquierda, con el solar de su propiedad. **Referencia catastral:** 2278102CF4527G0001LW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con C.I.F. G-43024751, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 21/11/2006, autorizada en REUS, por el Notario DON JOSÉ LUIS DE PRADA JUNQUERA, nº de protocolo 2.050, según la **Inscripción 10ª**, del tomo 950, libro 486, folio 77 con fecha 17/01/2007.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- Una **HIPOTECA** a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, para responder de **13.440** euros de principal, durante 18 meses al 7% anual hasta un tipo máximo del 12% anual por un total de **2.419,20** euros de intereses ordinarios, por un total de **4.569,61** euros de intereses de demora y la cantidad de **3.360** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de **240 meses**, a contar **desde el 1 de Agosto de 2011**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **71.140,98** euros.

Formalizada en escritura con fecha 22/07/2011, autorizada en REUS, por el Notario DON EUSEBIO ALONSO REDONDO, nº de protocolo 1.174. **Inscripción 13ª**, del tomo 950, libro 486, folio 78 con fecha 09/09/2011.

TRANSMITIDA a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 14ª**, del tomo 950, libro 486, folio 78 con fecha 06/02/2018. **MODIFICADA** por la inscripción 15ª.

- Una **ANOTACION DE EMBARGO** sobre La Totalidad de esta finca a favor de la entidad **PROMOCIONS INTEGRALS DEL CAMP, S.L**, por un total de **756.607,12** euros del principal, más **226.982** euros de intereses y costas.

Según **Decreto** de fecha 26 de Marzo de 2012. Y **mandamiento** expedido el 27/03/2012, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE REUS, ant.CI-7, en autos de procedimiento Ejecución de títulos judiciales nº 1054/2011 F. **Anotación letra A**, del tomo 950, libro 486, folio 78 con fecha 02/05/2012.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha once de noviembre de dos mil quince dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron aliaga. Así resulta del **mandamiento** expedido el día dos de diciembre de dos mil quince, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra B**, del tomo 950, libro 486, folio 78 de fecha 25/02/2016.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de Diligencia de Ordenación de fecha 26/11/2019, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, según resulta del mandamiento expedido el día 09/12/2019, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra C** que sigue, practicada el **15/01/2020**.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **B**, del tomo 950, libro 486, folio 78 con fecha 25/02/2016.
- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **14ª**, del tomo 950, libro 486, folio 78 con fecha 06/02/2018.
- Una **MODIFICACION** de la Hipoteca de la Inscripción 13ª, transmitida por la 14ª. Se **MODIFICA** en cuanto a la fecha de **vencimiento** del préstamo que será el **día 31 de marzo de 2038**. Así mismo se modifica el **tipo de interés** ordinario del primer periodo que **será del 0.700%** nominal anual, así como el diferencial a añadir al tipo de referencia EURIBOR para el periodo de interés variable,

que será de 2,50 puntos. TASADA PARA SUBASTA en **dieciocho mil trescientos cuarenta y un euros con noventa y cinco centimos**.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.010. **Inscripción 15ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Segun nota número 1 al margen del anotación/inscripción **15ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 19/07/2018.
- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Segun nota número 2 al margen del anotación/inscripción **15ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 19/07/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Segun nota número 1 al margen del anotación/inscripción **16ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 24/07/2018.
- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA**, para responder de **1.192,05** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **71,52** euros de intereses ordinarios, por un total de **286,09** euros de intereses de demora al 12% nominal anual, de un 10% del capital para costas procesales y del pago de un 2% de dicho capital para gastos, equivalentes a **119,21** euros de costas y **23,84** euros de gastos. Con un plazo de amortización de 36 meses con fecha de vencimiento del 30 de Abril de 2021, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **18.341,95** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 17ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Segun nota número 1 al margen del anotación/inscripción **17ª**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 15/10/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Segun nota número 1 al margen del anotación/inscripción **C**, del tomo 950, libro 486, folio 79 con fecha 15/01/2020.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el

listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO: LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 24301327E296D383

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:18:08 horas, número de entrada 5565/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ **17754**, (nº de idufir **43013000305261**), su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 1307 Libro: 746 Folio: 15 Anotación: C de Fecha: 15/01/2020 es como sigue:

URBANA.- **PORCIÓN DE TERRENO**, en Reus, Partida Horta del Reig, Raureda o Rojals, y Vilar, con una casa de campo, pozo, noria, motor eléctrico, cubiertos y demás dependencias. De extensión dos hectáreas, sesenta áreas, diecinueve centiáreas, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y según medición posterior, dos hectáreas, noventa y seis áreas, cuarenta y cuatro centiáreas, sesenta decímetros cuadrados. LINDA: Norte, terreno propiedad de los Maestros de Enseñanza General Básica Sres. Guarque, Maya, Rofes y Guri, y prolongación de Carrer Nova de Sant Josep en proyecto, Sur, Carretera de Tarragona, Este, línea férrea de Reus a Tarragona, y Oeste, Delegación Nacional de Educación Física y Deportes José María Sans yAVINGUDA Mariá Fortuny. Contiene diversas edificaciones que son las siguientes: A) PABELLÓN deportivo que consta de planta sótano destinada a vestuario y cuarto de máquinas, planta baja, que aloja dos piscinas, planta altillo en la que se ubican las gradas, y planta primera destinada a oficinas. De superficie seiscientos sesenta y cuatro metros, veinticuatro decímetros cuadrados en sótano; mil doscientos setenta y tres metros, setenta y cinco decímetros cuadrados en planta baja, doscientos sesenta y cuatro metros ochenta y cinco decímetros cuadrados en altillo; y doscientos sesenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados en planta primera, o sea en total dos mil ciento ochenta y cuatro metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La construcción esta hecha con estructura metálica, cerramiento de ladrillo y cubierta de fibrocemento. B) Pista polideportiva con pavimento de hormigón sobre encancho de grava solado de terrazo, vallas protectoras en su contorno y murete de hormigón, acera perimetral bordeando las pistas y bordillo de piedra artificial. Dotada de iluminación. De superficie ochocientos metros cuadrados. C) PISCINA OLÍMPICA, descubierta de 50 por 22 metros, con instalaciones accesorias de suministro, acondicionamiento y evacuación de agua. D) PISTA DE PATINAJE, de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados, con vallas de cerramiento. E) OTRA PISCINA, de construcción antigua de 25 por 12'5 metros, con vestuarios e instalaciones de depuración de anejos. F) TRES PISTAS DE TENIS, con una superficie conjunta de mil setecientos cincuenta metros cuadrados, pavimento de tierra batida, con vallas delimitadoras. G) FRONTÓN, con muro de cemento, pavimento de cemento con una superficie total de trescientos setenta y cinco metros cuadrados. H) PISTA DE BALONCESTO, con una superficie de doscientos treinta y ocho metros cuadrados, con pavimento de mosaico. I) PISTA DE ATLETISMO, dotadas de agua y electricidad con trazado y dimensiones reglamentarias y con una superficie conjunta de tres mil ciento cuarenta metros cuadrados. Sobre parte de la misma, concretamente en el linde Norte, se HA CONSTRUIDO la siguiente EDIFICACION identificada como letra J: PABELLÓN con dos pistas polideportivas, ocupando una superficie construida de cuatro mil seis metros treinta y dos decímetros cuadrados. Se distribuye en planta baja con una superficie de tres mil cuarenta

metros doce decímetros cuadrados, distribuida en dos pistas polideportivas, vestuarios, almacenes, sala de máquinas, sala de usos múltiples y otras dependencias. Planta primera, con una superficie de novecientos sesenta y tres metros veinte decímetros cuadrados, distribuida en porche, vestíbulo con diversas salas y acceso a las gradas de las dos pistas polideportivas.
Referencia catastral: 2278101CF4527G0001PW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con N.I.F. G43024751, titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Agrupación, formalizada en virtud de escritura otorgada en Reus, ante el Notario Don Agustín María Altes, el 20 de julio de 1976, que motivo la **inscripción 1ª de procedencia**, obrante al folio 214, del tomo 1654, libro 565 de Reus, archivo común, con fecha 14/08/1976.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Reus, ante el Notario Don Jose Javier Cuevas, el día 3 de mayo de 1977, según la Inscripción **2ª, de procedencia**, obrante al folio 214, del tomo 1654, libro 565 de Reus, archivo común, con fecha 20/06/1977; y según escritura otorgada en Reus, ante el Notario Don José María Navarro Viñuales con protocolo 1510, el día 20 de Julio de 1995, según la **Inscripción 3ª**, obrante al folio 45, del tomo 680, libro 286 de Reus, con fecha 18/09/1995.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- Una **HIPOTECA** a favor de CAJA DE AHORROS PROVINCIAL DE TARRAGONA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, para responder de **571.000** euros de principal, durante **24 meses** al **4,205%** anual hasta un tipo máximo del **15%** anual de intereses ordinarios, por un total de **214.125** euros de intereses de demora, y la cantidad de **57.100** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de **144 meses** con fecha de **vencimiento del 30 de Abril de 2015**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **3.092.785,20** euros.

Formalizada en escritura con fecha 25/04/2003, autorizada en REUS, por el Notario DON F. JOSE DAURA SAEZ, nº de protocolo 747. **Inscripción 6ª**, del tomo 680, libro 286, folio 45 con fecha 17/06/2003.

MODIFICADA por la inscripción 8ª, y **TRANSMITIDA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 11ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 06/02/2018. **MODIFICADA** por la inscripción 15ª.

- Una **MODIFICACION** de la Hipoteca de la Inscripción 6ª a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE TARRAGONA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.** Se **MODIFICA** en cuanto al tipo de **intereses**, que será del **5,460%**, y el **plazo** que será de **180 meses** a partir del día 30 de septiembre de 2009, con fecha de **vencimiento 31 de agosto de 2024**.

Formalizada en escritura con fecha 07/08/2009, autorizada en REUS, por DON EUSEBIO ALONSO REDONDO, nº de protocolo 1.329. **Inscripción 8ª**, del tomo 680, libro 286, folio 46 con fecha 17/09/2009.

TRANSMITIDA a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 11ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 06/02/2018. **MODIFICADA** por la inscripción 15ª.

- Una **HIPOTECA** a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, para responder de **637.209,60** euros de principal, durante **18 meses** al **7%** anual hasta un tipo máximo del **12%** anual por un total de **114.697,73** euros de intereses ordinarios, por un total de **216.651,26** euros de intereses de demora, y la cantidad de **38.232,57** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de **240 meses**, a contar desde el **1 de Agosto de 2011**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **3.389.408,62** euros.

Formalizada en escritura con fecha 22/07/2011, autorizada en REUS, por DON EUSEBIO ALONSO REDONDO, nº de protocolo 1.174. **Inscripción 10ª**, del tomo 1.192, libro 663, folio 26 con fecha 09/09/2011.

TRANSMITIDA a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 11ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 06/02/2018. Y **MODIFICADA** por la inscripción 12ª.

- Una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** sobre La Totalidad de esta finca, propiedad de Club Natació Reus Ploms, a favor de la entidad **PROMOCIONS INTEGRALS DEL CAMP, S.L**, por un total de **756.607,12** euros de principal, más **226.982** euros por intereses y costas.

Según **Decreto** de fecha 26 de Marzo de 2012. Y **mandamiento** expedido el 27/03/2012, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE REUS, ant.CI-7, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1054/2011-F. **Anotación letra A**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 02/05/2012.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha once de noviembre de dos mil quince, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, así resulta del **mandamiento** expedido el día dos de diciembre de dos mil quince, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra B**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65, de fecha 25/02/2016.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha 26/11/2019, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza

Moron Aliaga, según resulta del **mandamiento** expedido el día 9/12/2019, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra C**, del tomo 1.307, libro 746, folio 14, practicada el 15/01/2020.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **B**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 25/02/2016.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **11ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 65 con fecha 06/02/2018.

- Una **MODIFICACION** de la Hipoteca de la Inscripción 10ª transmitida por la 11ª. Se **MODIFICA** en cuanto a la fecha de **vencimiento** del préstamo que será **el día 31 de marzo de 2038**. Así mismo se modifica el **tipo de interés** ordinario del primer periodo que será del **0.700%** nominal anual, así como el diferencial a añadir al tipo de referencia EURIBOR para el periodo de interés variable, que será de 2,50 puntos.TASADA PARA SUBASTA en **2.170.464,32** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.010. **Inscripción 12ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 66 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **12ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 66 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 2 al margen del anotación/inscripción **12ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 66 con fecha 19/07/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **13ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 67 con fecha 24/07/2018.

- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, para responder de **141.059,25** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **8.463,56** euros de intereses ordinarios, por un total de **33.854,22** euros de intereses de demora al 12% nominal anual, de un 10% del capital para costas procesales y del pago de un 2% de dicho capital para gastos, equivalentes a **14.105,93** euros de costas y **2.821,19** euros de gastos. Con un plazo de amortización de **36 meses** con fecha de **vencimiento**

del 30 de Abril de 2021. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **2.170.464,32** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 14ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 67 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **14ª**, del tomo 1.226, libro 689, folio 67 con fecha 15/10/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 7 al margen del anotación/inscripción **6ª**, del tomo 680, libro 286, folio 45 con fecha 05/11/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 5 al margen del anotación/inscripción **8ª**, del tomo 1.192, libro 663, folio 25 con fecha 05/11/2018.
- Una **NOVACION** de la Hipoteca de la Inscripción 6ª, modificada por a 8ª y transmitida por la 11ª. Se **MODIFICA** nuevamente, en cuanto:
El tipo de interés nominal queda fijado al **0.700%**, variable según EURIBOR más 2.50 puntos.
El plazo de vencimiento final será el **TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL TREINTA Y OCHO**.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.009. **Inscripción 15ª**, del tomo 1.307, libro 746, folio 14 con fecha 05/11/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **15ª**, del tomo 1.307, libro 746, folio 14 con fecha 05/11/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 2 al margen del anotación/inscripción **C**, del tomo 1.307, libro 746, folio 15 con fecha 15/01/2020.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el

listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO: LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2430132766FAEFE8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:19:16 horas, número de entrada 5567/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ 34667, (nº de idufir 43013000450169), su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 1307 Libro: 746 Folio: 10 Anotación: C de Fecha: 15/01/2020 es como sigue:

URBANA.- **PORCIO DE TERRENY** situada a extramurs de la ciutat de Reus, partida Vila, avui segons Cadastre situada a la **Avinguda de Tarragona, número 2**; de manera d'hexàgon irregular. Té una extensió després d'una segregació practicada, de dos mil cent-sis metres setanta decímetres quadrats, no obstant, la seva superfície actual segons Cadastre es de mil quatre-cents noranta-cinc metres quadrats; i la seva cabuda real segons informe tècnic de MIL QUATRE-CENTS VINT-I-CINC METRES QUADRATS. Actualment, limita: Nord, finques que corresponen amb les parcel·les cadastrals amb referències 2278102CF4527G de Concepció Sans Domingo i 2278101CF4527G de Club Natació Reus Ploms; Sud, carretera a Tarragona o Avinguda de Tarragona; Est, finca que correspon amb la parcel·la cadastral amb referencia 2278101CF4527G propietat de Club Natació Reus Ploms; i Oest, Avinguda de Maria Fortuny. Sobre aquesta finca existeix una construcció, la descripció de la qual és la següent: EDIFICACIO d'una sola planta, destinada a **PAVELLO ESPORTIU**. Té una superfície construïda de nou-cents trenta-tres metres quadrats. L'estructura de l'edifici consisteix a una nau de quaranta-u amb quaranta decímetres de longitud, per 20 metres d'amplada. La nau principal es d'uns quinze metres cinquanta decímetres d'amplada per 31 metres de longitud, i consisteix en una sala apta per a esports coberts. La coberta es corba i la clau té uns deu metres d'alçada. Els vestidors es troben grupats al llarg d'un cos més baix que la nau principal, d'uns 4,50 metres d'amplada. Sobre aquest últim cos d'edificació se situa una galeria que té per finalitat la de grada a peu. Al fons de la sala principal hi ha una altra franja d'edificació d'uns 4,50 metres d'amplada on s'ubiquen els vestidors femenins i, en una cantonada, la caixa d'escala que comunica amb la galeria que serveix de grada abans al·ludida. Finalment després d'aquesta segona galeria transversal que actua de separació amb la nau principal es troba una sala destinada a piscina d'uns set metres d'amplada per 20 de longitud. L'edifici es troba enclavat en la parcel·la de la seva ubicació, llevat de pel seu contigu front, pel que limita amb avinguda de Tarragona. **Referencia catastral:** 2278105CF4527G0001MW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con N.I.E. G-43024751, titular otros del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 18/10/2006, autorizada en BARCELONA, por el Notario DON MARIANO JOSÉ GIMENO VALENTÍN-GAMAZO, nº de protocolo 1.958, según la **Inscripción 3ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 139 con fecha 28/11/2006.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- Una **HIPOTECA** a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, para responder de **104.140,80** euros de principal, durante 18 meses al 7% anual hasta un tipo máximo del 12% anual por un total de **18.745,34** euros de intereses ordinarios, por un total de **35.407,87** euros de intereses de demora y la cantidad de **15.621,12** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de **240 meses**, a contar **desde el 1 de agosto de 2011**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **553.936,23** euros.

Formalizada en escritura con fecha 22/07/2011, autorizada en REUS, por el Notario DON EUSEBIO ALONSO REDONDO, nº de protocolo 1.174. **Inscripción 6ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 140 con fecha 09/09/2011.

TRANSMITIDA a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 7ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 06/02/2018. **MODIFICADA** por la inscripción 8ª.

- Una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** sobre La Totalidad de esta finca, propiedad de Club Natació Reus Ploms, a favor de la entidad **PROMOCIONS INTEGRALS DEL CAMP, S.L**, por un total de **756.607,12** euros de principal, más **226.982** euros por intereses y costas.

Según **Decreto** de fecha 26 de Marzo de 2012. Y **mandamiento** expedido el 27/03/2012, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE REUS, ant.CI-7, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1054/2011-F. **Anotación letra A**, del tomo 1.095, libro 593, folio 140 con fecha 02/05/2012.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha once de noviembre de dos mil quince, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, así resulta del **mandamiento** expedido el día dos de diciembre de dos mil quince, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra B**, del tomo 1.095, libro 593, folio 140 con fecha 25/02/2016.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha 26/11/2019, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, según resulta del **mandamiento** expedido el día 9/12/2019, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra C**, del tomo 1.095, libro 593, folio 141, practicada el **15/01/2020**.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **B**, del tomo 1.095, libro 593, folio 140 con fecha 25/02/2016.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción 7ª, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 06/02/2018.
- Una **MODIFICACION** de la Hipoteca de la inscripción 6ª, transmitida por la 7ª. Se **MODIFICA** en cuanto a la fecha de **vencimiento** del préstamo que será el día **31 de marzo de 2038**. Así mismo se modifica el **tipo de interés** ordinario del primer periodo que será del 0.700% nominal anual, así como el diferencial a añadir al tipo de referencia EURIBOR para el periodo de interés variable, que será de 2,50 puntos. TASADA PARA SUBASTA en **119.222,69** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.010. **Inscripción 8ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción 8ª, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 19/07/2018.
- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 2 al margen del anotación/inscripción 8ª, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 19/07/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción 9ª, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 24/07/2018.
- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, para responder de **7.748,33** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **464,90** euros de intereses ordinarios, por un total de **1.859,60** euros de intereses de demora a efectos hipotecarios del 12% nominal anual, de un 10% del capital para costas procesales y del pago de un 2% del capital para gastos, equivalentes a **774,83** euros de costas y **154,96** euros de gastos. Con un plazo de amortización de 36 meses con fecha de **vencimiento del 30 de Abril de 2021**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **119.222,69** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 10ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **10ª**, del tomo 1.095, libro 593, folio 141 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **C**, del tomo 1.307, libro 746, folio 10 con fecha 15/01/2020.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO: LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 2430132741F6DAF4

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:18:41 horas, número de entrada 5566/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ **35464**, (nº de idufir **43013000121854**), su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 1119 Libro: 611 Folio: 117 Anotación: C de Fecha: 15/01/2020 es como sigue:

URBANA.- **SOLAR** edificable, en la **Avenida Mariano Fortuny**, número uno, de esta ciudad. Ocupa una superficie de ciento noventa y dos metros ochenta y seis decímetros cuadrados. LINDA: frente, la calle de su situación; derecha entrando con la otra finca formada por la división; izquierda, formando vértice, con un camino; y espalda, con propiedad del Club Natación Ploms. **Referencia catastral:** 2278104CF4527G0001FW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con N.I.F. G43024571, titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha 21/11/2006, autorizada en REUS, por el Notario Don JOSÉ LUIS DE PRADA JUNQUERA, nº de protocolo 2.050, según la **Inscripción 1ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 115 con fecha 17/01/2007.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- Una **HIPOTECA** a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA hoy **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, para responder de **13.209,60** euros de principal, durante 18 meses al 7% anual hasta un tipo máximo del 12% anual por un total de **2.377,73** euros de intereses ordinarios, por un total de **4.491,26** euros de intereses de demora, **3.302,40** euros de costas y gastos. Con un plazo de amortización de **240 meses**, a contar desde el 1 de Agosto de 2011. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **70.399,92** euros.

Formalizada en escritura con fecha 22/07/2011, autorizada en REUS, por el Notario DON EUSEBIO ALONSO REDONDO, nº de protocolo 1.174. **Inscripción 4ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 115 con fecha 09/09/2011.

TRANSMITIDA a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**, en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada el 1 de septiembre de 2016, por el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, con el número 1823 de su protocolo y haberse solicitado dicho cambio mediante Acta de manifestaciones de fecha 21/12/2017, autorizada en MALAGA, por el Notario DON LUIS MARIA CARREÑO MONTEJO, nº de protocolo 5.451. **Inscripción 5ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 06/02/2018. **MODIFICADA** por la inscripción 6ª.

- Una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** sobre La Totalidad de esta finca, propiedad de Club Natació Reus Ploms, a favor de la entidad **PROMOCIONS INTEGRALS DEL CAMP, S.L**, por un total de **756.607,12** euros de principal, más **226.982** euros por intereses y costas.

Según **Decreto** de fecha 26 de Marzo de 2012. Y **mandamiento** expedido el 27/03/2012, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE REUS, ant.CI-7, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1054/2011-F. **Anotación letra A**, del tomo 1.119, libro 611, folio 115 con fecha 02/05/2012.

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha once de noviembre de dos mil quince, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, así resulta del **mandamiento** expedido el día dos de diciembre de dos mil quince, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra B**, del tomo 1.119, libro 611, folio 115 con fecha 25/02/2016 .

PRORROGADA por cuatro años más, en virtud de **Diligencia de Ordenación** de fecha 26/11/2019, dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Reus (ant. CI-7), Doña Esperanza Moron Aliaga, según resulta del **mandamiento** expedido el día 9/12/2019, por la citada Letrada, Sra.Moron, que ha motivado la **Anotación letra C**, del tomo 1.119, libro 611, folio 117, practicada el **15/01/2020**.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **B**, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 25/02/2016.
- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **5ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 06/02/2018.
- Una **MODIFICACION** de la Hipoteca de la Inscripción 5ª. Se **MODIFICA la hipoteca de la inscripción 4ª, transmitida por la 5ª**, en cuanto a la fecha de **vencimiento** del préstamo que **será el día 31 de marzo de 2038**. Así mismo se modifica el **tipo de interés** ordinario del primer periodo que será del 0.700% nominal anual, así como el diferencial a añadir al tipo de referencia EURIBOR para el periodo de interés variable, que será de 2,50 puntos. TASADA PARA SUBASTA en **15.284,96** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.010. **Inscripción 6ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 1 al

margen del anotación/inscripción 6ª, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 19/07/2018.

- **Afecta** durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. Según nota número 2 al margen del anotación/inscripción 6ª, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 19/07/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción 7ª, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 24/07/2018.
- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA**, para responder de **993,38** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **59,60** euros de intereses ordinarios, por un total de **238,41** euros de intereses de demora a efectos hipotecarios del 12% nominal anual, de un 10% del capital para costas procesales y del pago de un 2% del capital para gastos, equivalentes a **99,34** euros de costas y **19,87** euros de gastos. Con un plazo de amortización de 36 meses con fecha de **vencimiento del 30 de Abril de 2021**. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **15.284,96** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 8ª**, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción 8ª, del tomo 1.119, libro 611, folio 116 con fecha 15/10/2018.
- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción C, del tomo 1.119, libro 611, folio 117 con fecha 15/01/2020.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO: LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 24301327D2681B7D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática suscrita por AREA LEGAL MANAGEMENT SLP, el 28 de diciembre del 2020, a las 18:19:45 horas, número de entrada 5568/2020, en la que se solicita la expedición de certificación en relación de dominio y cargas, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la finca a que dicha solicitud se refiere 1/ **35520**, (nº de idufir **43013000122141**), su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 1121 Libro: 612 Folio: 70 Inscripción: 3ª de Fecha: 15/10/2018 es como sigue:

PORCIO DE TERRENY a Reus, en el Sector E-3 Pla Parcial partida Vila del P.G.O.U., de superficie SET-CENTS SETANTA-DOS METRES QUADRATS. Els seus límits són: al nord, amb resta de finques de la que s'han segregat les porcions que formen aquesta agrupació; a l'oest, amb la finca 8 de l'esmentat projecte -avui hi ha la Caserna de la Guàrdia Urbana; al Sud, amb finca propietat del Club Natació Reus Ploms; i a l'est, amb línia del ferrocarril. **Referencia catastral:** 2278111CF4527G0001RW.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

CLUB NATACIO REUS PLOMS, con N.I.F. G43024571, titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Cesión, formalizada según escritura con fecha 11/04/2007, autorizada en REUS, por el Notario DON DIEGO ZOZAYA IRUJO, según la **Inscripción 2ª**, del tomo 1.121, libro 612, folio 70 con fecha 18/05/2007.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- **CONDICIÓN RESOLUTORIA y DERECHO DE REVERSIÓN** a favor de la entidad cedente, l'**Ajuntament de Reus**, en el caso de incumplimiento del uso previsto de dedicar la finca de este número a la construcción de pistas de tenis.

Formalizadas según escritura con fecha 11/04/2007, autorizada en REUS, por el Notario DON DIEGO ZOZAYA IRUJO, según la **Inscripción 2ª**, del tomo 1.121, libro 612, folio 70 con fecha 18/05/2007.

- **Una HIPOTECA** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA**, para responder de **4.172,17** euros de principal, durante 12 meses al **0,7%** anual hasta un tipo máximo del **6%** anual por un total de **250,33** euros de intereses ordinarios, por un total de **1.001,32** euros de intereses de demora a efectos hipotecarios del 12% nominal anual, del pago de un 10% del capital para costas procesales y del pago de un 2% del capital para gastos, equivalentes a **417,22** euros de costas y la cantidad de **83,44** euros de gastos. Con un plazo de amortización de 36 meses con fecha de **vencimiento del 30 de Abril de 2021** TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de **64.196,83** euros.

Formalizada en escritura con fecha 19/04/2018, autorizada en REUS, por el Notario DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, nº de protocolo 1.011. **Inscripción 3ª**, del tomo 1.121, libro 612, folio 70 con fecha 15/10/2018.

- Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según nota número 1 al margen del anotación/inscripción **3ª**, del tomo 1.121, libro 612, folio 70 con fecha 15/10/2018.

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que **REUS** aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CUARTO:LIBRO DIARIO

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

ADVERTENCIAS:

Queda **prohibida** la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/021998-.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo

superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día treinta y uno de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 243013270832F3EB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

3 ESTUDI DE VIABILITAT AERONÀUTICA
