



Gestió Urbanística
GESUR 22/2020

En Jaume Renyer Alimbau, secretari general de l'Ajuntament de Reus, **CERTIFICO**:

Que la JUNTA DE GOVERN LOCAL, en sessió duta a terme el dia 1 de desembre de 2023, va aprovar l'acord que seguidament es transcriu, amb la salvetat i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta segons el que disposa l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals:

Gestió Urbanística. Aprovació inicial del Pla parcial urbanístic del sector C.3b «Barranc dels Capellans», promogut per Orué Inversiones, SL

«Vist el document del Pla parcial urbanístic del sector C.3b «Barranc dels Capellans», presentat en data 13 de juliol de 2023 per l'arquitecte senyor Josep M. Castells Cabré, tècnic redactor del projecte, i promogut per la mercantil Orué Inversiones, SL, així com la documentació complementària presentada el 26 de juliol de 2023 -arxius CAD-.

El sector està situat al nord-oest del nucli de Reus, entre el barranc dels Capellans a l'oest, l'avinguda de Falset al nord, el sòl urbà resultat del desenvolupament del sector C3a al sud i l'avinguda dels Països Catalans a l'est. Té una superfície de 48.572 m², segons la Revisió del Pla general d'ordenació urbana, i de 48.830 m² segons aixecament topogràfic més precís.

El pla ordena el sòl privat en quatre zones; plurifamiliar edificació exempta, plurifamiliar alineat a vial amb PB comercial, unifamiliar aïllat en verd privat i àmbit habitatges protecció pública.

Pel que fa al Pla d'etapes, es desenvoluparà en un polígon únic, en una única etapa. Un cop aprovat el projecte d'urbanització, les obres d'urbanització s'hauran de iniciar en un termini de 18 mesos i d'executar en un termini de 3 anys. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. El cost de les obres d'urbanització s'estima en 2.007.665,00 € -sense IVA-.

Vist l'informe de la Tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Tarragona, de data 28 d'octubre de 2020, pel qual es conclou que, d'acord amb la legislació vigent, el Pla parcial urbanístic del sector C.3 «Barranc dels Capellans» s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Vist l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 13 de juliol de 2022, pel qual es va emetre informe favorable en relació amb la consulta efectuada per aquest Ajuntament referent al Pla parcial urbanístic del sector C.3b «Barranc dels Capellans», als efectes del que estableix l'article 75.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en la redacció donada per la Llei 2/2021, de 29 de desembre.

Vist l'informe emès al respecte per l'arquitecta del Servei d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, de data 11 d'agost de 2023, mitjançant el qual fa la valoració i conclusions següents:

«El Pla parcial ordena un sector de sòl urbanitzable previst pel RPGOU en continuïtat amb el sòl urbà de la ciutat de Reus, evitant la dispersió en el territori en coherència amb l'establert en l'article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible del TRLU.

Signat electrònicament
Sandra Guaita Esteruelas
01/12/2023

Signat electrònicament
Jaume Renyer Alimbau
01/12/2023



En data 28 de febrer de 2022 es va emetre un informe tècnic en relació al document del Pla parcial presentat el 11 de novembre de 2021 i en data 13 de juliol de 2022 la CTUT va adoptar l'acord en relació a la consulta prèvia del Pla Parcial residencial C3b "Barranc dels Capellans".

Aquest nou document (data de registre d'entrada 13/07/2023) resol part de les consideracions d'aquell informe i de l'acord de la CTUT, tot seguit s' enumeren les esmenes i comentaris a la proposta presentada:

1. Pel que fa a l'ordenació del sector:

- Pel que fa a la comprovació dels arxius en format cad de la proposta, es detecten desajustos en relació a les alineacions del carrer Argentera que no corresponen amb les del planejament vigent, cal esmenar-ho. Segons l'arxiu de Cad facilitat amb data 1 de març 2023 amb el límit del sector i les alineacions.

2. Pel que fa a la regulació de les zones:

- Pel que fa a les zones d'edificació residencial unifamiliar, en el plànol denominada unifamiliar aïllat en verd privat. Es recomana regular la clau per tal que l'edificació existent no quedi en volum disconforme.

3. Es detecten les següents errades materials que cal corregir:

- Punt 2.2.3. El sumatori de la superfície de sòl qualificat com a sistema d'espai verd més el qualificat com a sistema d'equipament no correspon amb l'indicat al document. Caldria esmenar-ho.

- Punt 3.2. de l'article 17 de les ordenances reguladores, el sumatori total d'habitatges de la Clau PF no correspon amb l'indicat al document. Caldria esmenar-ho.

- Els documents annexos (informe d'arbrat, estudi d'inundabilitat,...) inclouen propostes d'ordenació anteriors. Per coherència amb el document, cal que s'actualitzin recollint la proposta actual.

- Caldria desglossar el nombre d'habitatges i sostre màxim d' HPO i lliure a l'apartat de l'article 16 i 17 de les ordenances reguladores del Pla Parcial en coherència amb l'indicat a la documentació gràfica (Plànols d'ordenació 7.1 i 7.2) del document.

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

En darrer lloc, es recorda que també cal aportar la normativa en format digital (word) en català i castellà.»

Es recorda que cal que s'aporti la documentació que estableix l'Ordre Vist així mateix l'informe de data 17 de novembre de 2023 de la tècnica de Medi Natural i Sostenibilitat d'aquest Ajuntament, pel qual es posa de manifesta el següent:

«En relació al pla parcial del sector C.3b, presentat en 13 de juliol de 2023, s'informa FAVORABLEMENT, tenint en compte que de l'anterior informe es valora el compliment dels punts informats així com el trasllat en el projecte d'urbanització dels restants.

Signat electrònicament
Sandra Guaita Esteruelas
01/12/2023

Signat electrònicament
Jaume Remyer Alimbau
01/12/2023



1.- Sobre alineació dels vials :

Es valora molt positivament la reunió de l'edificació en la illa 2 i 4, mantenint la zona verda unida i de forma paral·lela al barranc dels Capellans, illa 1, 3 i 5 per a la preservació de les arbredes existents i en consonància amb la V Verda. També la desaparició del tram final del vial D enfront el barranc per tal de donar continuïtat. Per tant COMPLEIX.

L'estudi de inundabilitat és favorable, per tant, també COMPLEIX.

Es demanava la revisió de l'entrada en el barranc des de l'Av Falset per a la millora de la seva imatge. Caldrà estudiar-ho en el projecte d'urbanització la seva adaptació.

2.- Sobre la possibilitat de mines d'aigua.

Caldrà revisar en l'execució i tenir una partida de pressupost prevista en el projecte d'urbanització.

3.- Sobre el consum d'aigua.

S'observa que hi ha recollida de pluvials directes al barranc, caldrà preveure en el projecte d'urbanització algun sistema per a la retenció de la màxima aigua de pluja en la zona verda i al seva infiltració per tal de reduir en la mesura del possible l'abocament a llera de les aigües de forma concentrada.

4.- Sobre l'alineació i l'arbrat.

Caldrà vigilar en la urbanització del Vial B, el pi blanc solitari de la illa 1, anomenat n. 1 per l'estudi de vegetació per tal de deixar les distàncies mínimes per la no afectació de les seves arrels.

Atès que en l'estudi de vegetació es diu que no s'ha pogut accedir a les zones privades que engloba el projecte. Caldrà que una vegada delimitades les noves zones urbanes es realitzi una inspecció per part dels Serveis Tècnics amb anterioritat a l'execució de l'esplanada per a la seva valoració.

S'evitarà perjudicar els arbres i arbredes de la zona d'equipaments.

I caldrà complir el que es diu en el informe de vegetació que es transcriu a continuació:

«Els arbres més interessants de mantenir, substituïbles (palmeres canàries) e insubstituïbles (cedres, xiprers, arbredes), es troben per sota dels dos xalets que es mantenen i un altre a tocar del que no es manté (pi pinyer). Recomano fer una valorització per Norma Granada (que s'acaba d'actualitzar al 2020 incorporant valors mediambientals com la captura de CO2)

Per assegurar la supervivència i la salut dels arbres que es puguin conservar recomano utilitzar la "NTJ 03E 1993: Protecció dels elements vegetals en els treballs de construcció" i les seves actualitzacions.»

Així doncs, caldrà traspasar aquesta informació en el projecte d'urbanització i preveure el pressupost adequat per al seu trasplantament o la seva compensació segons la norma granada. Es considera que COMPLEIX.

5.- Sobre mobilitat sostenible

Es reitera la necessitat d'un carril bici de nord a sud al llarg del vial B, aquest segons la memòria serà en el projecte d'urbanització que es definirà, per tant COMPLEIX

6.- Residus.



Per tal de ser traspassat al projecte d'urbanització. S'informa que:

Pel que fa a la recollida de residus, es recomana una àrea de selectiva cada 500 hab. Formada pels contenidors de vidre, envasos, paper, orgànica i rebuig de càrrega lateral que estaran situats al costat dret de la circulació.

Les papereres previstes també hauran de contemplar la recollida diferenciada de residus i com a mínim les fraccions envasos, orgànica i paper i el suficientment tancades per tal que els dies que faci vent els residus dipositats s'escampin.»

Vist l'informe jurídic de data 24 de novembre de 2023, que consta a l'expedient.

D'acord amb l'establert als articles 65, 66 i 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; i en ús de la competència delegada pel Decret d'alcaldia de data 21 de juny de 2023 (BOPT de 03/07/2023).

En conseqüència, es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció dels acords següents:

Primer.- Aprovar inicialment el Pla parcial urbanístic del sector C.3b «Barranc dels Capellans», promogut per Orué Inversiones, SL, condicionat a les determinacions resultants de l'informe emès en data 11 d'agost de 2023 per l'arquitecta del Servei d'Urbanisme, transcrit a la part expositiva d'aquest acord, en el benentès que en el projecte d'urbanització caldrà tenir en consideració les determinacions indicades en l'informe de la tècnica de Medi Natural i Sostenibilitat de 17 de novembre de 2023.

Segon.- Sotmetre'l a informació pública per un termini d'un mes mitjançant edicte que s'inserirà en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i en la seu electrònica de l'Ajuntament, perquè s'hi puguin formular les al·legacions que s'estimin pertinents. Durant aquest període, el projecte també es trobarà disponible, per a la seva consulta, a la seu electrònica municipal.

Tercer.- Notificar aquest acord a les persones interessades i concedir-los un termini d'un mes, comptat a partir del dia següent al de la notificació d'aquest acord, perquè puguin examinar l'expedient i presentar, si s'escau, les al·legacions que es considerin convenients.

Quart.- Sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

Cinquè.- Indicar que contra el present acord no procedeix interposar cap tipus de recurs, atès que es tracta d'un acte de tràmit no qualificat.»

I perquè consti i tingui els efectes que correspongui, lliuro la present certificació, d'ordre i amb el vistiplau de la Molt Il·lustre Sra. alcaldessa, a la ciutat de Reus.

Vist i plau,

Molt Il·lustre Sra. alcaldessa

Sandra Guaita Esteruelas

El secretari general

Jaume Renyer Alimbau