



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a [https://serveis.reus.cat/cve/mitjançant el CVE:14614742503314721355](https://serveis.reus.cat/cve/mitjançant%20el%20CVE:14614742503314721355)

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

Firmado digitalmente
por CASTELLS CABRE
JOSEP MARIA -

Fecha: 2023.07.05
19:20:51 +02'00'

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que aquest projecte va ser aprovat inicialment, amb condicions, per la Junta de Govern Local en sessió de data 1 de desembre de 2023. El secretari general, Jaume Renyer Alimbau 2023.12.11 11:30:48 +01'00'

MARIA
ROSA
ORIOl

PLA PARCIAL RESIDENCIAL - C.3b - Barranc dels Capellans

Firmado
digitalmente por
MARIA
ROSA ORIOl

Fecha: 2023.07.03
Aprobació Inicial
12:03:09 +02'00'

Josep M. Castells Cabré, arquitecte

Juny de 2023

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

PLA PARCIAL C3b 'Barranc dels Capellans' REUS (Baix Camp)

Aprovació inicial

Juny de 2023

ÍNDEX

	Pàg.
1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1. Antecedents	4
1.2. Situació i àmbit	6
1.3. Topografia i estat actual	7
1.4. Planejament general vigent	8
1.5. Infraestructures i serveis existents	9
1.6. Estructura de la propietat	10
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ	12
2.1. Justificació, objectius i criteris de l'actuació	13
2.2. Descripció de l'ordenació	15
2.2.1. Estructura general de l'ordenació	15
2.2.2. Xarxa viària i aparcament	17
2.2.3. Equipaments i espais verds (parcs i jardins)	19
2.2.4. Sòl d'ús privat i edificació	20
2.2.5. Xarxes de serveis	21
2.3. Divisió poligonal	25
2.4. Sistema d'actuació	25
2.5. Estàndards proposats i superfícies de cessió	25
3. QUADRES DE DADES	27
3.1. Quadre de superfícies del Pla	28
3.2. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards	29
3.3. Quadre de característiques i edificabilitat en sòl amb aprofitament	30



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

4.	ORDENANCES REGULADORES	31
4.1.	Disposicions generals	32
4.2.	Règim urbanístic del sòl	34
4.3.	Normes particulars a les zones i sistemes	35
4.4.	Condicions de seguretat, salubritat, medi ambient i habitabilitat	47
5.	PLA D'ETAPES	48
6.	COMPROMISOS QUE ASSUMEIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA	50
7.	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ	53
7.1	Estudi i justificació de la seva viabilitat	54
7.2.	Pressupost de les obres d'urbanització	54
7.3.	Repercussió de les obres d'urbanització	55
7.4.	Constitució de la garantia	55
8.	ANNEXOS	56
8.1.	Justificació de la mobilitat sostenible	57
8.2.	Informe mediambiental	57
8.3.	Estudi d'inundabilitat	57
8.4.	Informe de l'arbrat afectat pel pla parcial residencial C3b	58
8.5.	Memòria social	58
8.6.	Informe de sostenibilitat econòmica	61
8.7.	Aplicació del Pla d'Acció per a l'Ordenació Urbanística de la perspectiva de gènere de Reus en el Pla parcial	65
9.	PLÀNOLS	
1.	Informació: Situació	
2.	Informació: Ortofotografia emplaçament	
3.	Informació: Topogràfic actual	
4.	Informació: Planejament vigent – Pla General d'Ordenació Urbana	
5.	Informació: Estructura de la propietat	
6.	Ordenació: Zonificació	
7.1	Ordenació: Ordenació de l'edificació – Parcel·lació	
7.2	Ordenació: Ordenació de l'edificació – Paràmetres urbanístics	
8.	Ordenació: Gàlils – Ocupació màxima PB i PS	
9.	Ordenació: Encaix de l'ordenació en l'entorn	
10.	Ordenació: Vialitat: Planta - Definició geomètrica	
11.	Ordenació: Vialitat: Perfils longitudinals – seccions transversals	
12.	Ordenació: Xarxes de serveis: Sanejament – Aigua potable	
13.	Ordenació: Xarxes de serveis: Electricitat MT / BT	
14.	Ordenació: Xarxes de serveis: Telecomunicacions / Enllumenat	

Aprovació Inicial

2



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

Aprovació Inicial

3

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 ANTECEDENTS

Planejament anterior:

La revisió actual del Pla General de Reus és vigent des de la seva Aprovació definitiva, per part del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, per resolució de data 11 de març de 1999, i la conseqüent publicació al DOGC núm. 2879, de data 30 d'abril de 1999. Posteriorment l'Ajuntament de Reus va aprovar i tramitar un text refós de la Normativa urbanística del Pla General, publicat al DOGC núm. 4379, de data 6 de maig de 2005, que recull les diverses Modificacions puntuals del Pla General aprovades fins a la data. Des d'aquesta data i fins a l'actualitat s'han tramitat altres modificacions puntuals del Pla General, però cap d'aquestes afecta l'àmbit del sector urbanitzable que es desenvolupa amb aquest Pla Parcial.

El planejament general de la ciutat de Reus preveu diversos sectors en sòl urbanitzable, un dels quals correspon a l'àmbit del Pla parcial C3b; és tracta d'un pla parcial de caràcter principalment residencial, en sòls que limiten amb traces viàries tan significatives com l'avinguda dels Països Catalans, l'avinguda o carretera de Falset, i la plaça del Nucli. Es tracta doncs d'un sector que limita per tres dels seus quatre costats amb sòl urbà consolidat, i dins del qual hi ha algunes construccions unifamiliars.

El Pla General anterior a la revisió actual ja preveia un sector residencial en aquest àmbit, i també en el que l'actual PGOU identifica com a sector C3a. La unió de tots dos sectors constituïa, de fet, un únic sector urbanitzable, identificat com a sector C3 'Barranc dels Capellans', que quedava delimitat per la carretera de Falset, l'avinguda dels Països Catalans, la carretera de Reus a Riudoms, T-310, i el barranc dels Capellans, amb una superfície total de 12,41 ha. L'any 1993 es va tramitar el Pla parcial, que preveia el seu desenvolupament mitjançant la divisió en dos subsectors: el número I, 1a etapa, situat al sud de l'àmbit i amb una superfície de 7,49 ha, i el número II, 2a etapa, situat al nord i amb una superfície de 4,92 ha.

La memòria del Pla parcial tramitat aleshores (que correspon a l'expedient 91/448 de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona - CTUT), incloïa un apartat destinat a demostrar la viabilitat de la divisió del sector en subsectors. En aquest apartat es justificava que el diferencial d'aprofitament entre un i altre subsectors era nul, i per tant la diferència entre els dos era molt inferior al 15% del valor de l'aprofitament urbanístic. Per fer possible aquest equilibri total, s'havia donat compliment a l'acord de la CTUT de data 5 de febrer de 1992, que establia que s'havia "d'incorporar dins de l'àmbit del polígon 1, i al seu càrrec, el semi-vial que discorre paral·lelament al barranc per tal de permetre una unitat funcional circulatoria d'execució autònoma dins de la primera etapa del Pla Parcial i tota vegada que aquesta inclusió no augmentarà les càrregues del polígon I de forma desequilibrada, en tant que per justificar l'equilibri

Aprovació Inicial

4



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

dels dos polígons no s'han tingut en compte les despeses dels edificis fora d'ordenació existents al polígon II, afectats per verd o equipament^o.

Amb la tramitació del Pla parcial del sector C3 es va consolidar també la separació en dos subsectors, dels quals només es va desenvolupar el primer. Per l'equilibri acreditat entre ambdós àmbits, no es va haver de preveure cessions a compte entre els sectors, ni altres operacions equivalents.

Quan l'any 1999 es va fer la revisió del Pla General de Reus es va recollir el procés descrit fins ara i, tant en els plànols com en la documentació escrita, es va representar el que es preveia en el Pla Parcial ja tramitat, classificant com a sòl urbanitzable en execució el primer subsector, que s'identificava com a sector C3a, Barranc dels Capellans, i es regulava a l'article 455 de la Normativa del PGOU. El subsector II, no desenvolupat, es va incloure en aquesta revisió del planejament general identificat com el Pla parcial C3b, Barranc dels Capellans, i la seva regulació es va establir a l'art. 456 de la mateixa normativa.

A partir de totes aquestes consideracions i referències, el present Pla Parcial desenvolupa el Pla General de Reus, en l'àmbit del sector urbanitzable C3b, Barranc dels Capellans, iniciant les actuacions necessàries per convertir aquest polígon en sòl urbà apte per edificar.

Consulta prèvia de l'avanç del pla a la CTUT:

D'acord amb el redactat de l'article 75 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, *“en el cas que el planejament urbanístic general municipal no estigui adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència aquest article amb relació als plans parcials urbanístics que es desenvolupin en sòl urbanitzable delimitat o no delimitat (...)”*.

Per tal de donar compliment a aquest requeriment, l'Ajuntament de Reus va acordar en la sessió del Ple de data 22 d'abril de 2022, trametre el document de Pla parcial que ja s'havia presentat per a la seva aprovació inicial, a la CTUT, per tal que emetés l'informe resultant d'aquesta consulta prèvia a l'aprovació inicial.

La CTUT, en sessió de data 13 de juliol de 2022, va adoptar l'acord següent:

“Emetre informe favorable, amb el contingut de la part expositiva d'aquest acord, en relació amb la consulta efectuada per l'Ajuntament de Reus, en relació amb el Pla parcial urbanístic C.3 Barranc dels Capellans, de Reus, 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, de 22 de febrer, en la redacció donada per la Llei 2/2021, de 29 de desembre”.

Aprovació Inicial

5



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

En un annex a aquest projecte de pla parcial s'adjunta còpia de l'acord adoptat per la Comissió. Aquest document dona compliment a les prescripcions que es fixaven en aquell acord.

Informes dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Reus:

En base a la documentació presentada en el Registre de l'Ajuntament de Reus en data 9 de novembre de 2021, per a la tramitació del Pla parcial, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Reus van emetre un informe de prescripcions a incorporar en el document abans de la seva aprovació inicial. Aquest projecte de pla parcial dona també compliment als requeriments que hi figuren.

Posteriorment, en base a la documentació presentada en el Registre de l'Ajuntament de Reus en data 20 de febrer de 2023, i a partir de diverses reunions mantingudes amb les tècniques municipals, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Reus van emetre un nou informe de prescripcions a incorporar en el document abans de la seva aprovació inicial. Aquest document dona també compliment als requeriments que hi figuren.

1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit geogràfic que inclou el present Pla parcial està situat al nord-oest del nucli urbà de Reus. En el seu conjunt conforma un buit urbà, envoltat en tres dels seus costats per sòl urbà de tipus bàsicament residencial i comercial.

Al nord limita amb l'avinguda de Falset, també coneguda antigament com la carretera d'Alcolea del Pinar, i identificada com a carretera N-420. Actualment format part del sistema viari de la ciutat de Reus.

A l'oest, amb el traçat sinuós del barranc dels Capellans, i més enllà parcialment amb el sector urbanitzable C.5, i amb el polígon de gestió 6.10.

Al sud, amb el sòl urbà consolidat resultant del desenvolupament urbanístic del sector urbanitzable C3a, ja descrit en l'apartat dels Antecedents.

I a l'est, amb el traçat de l'avinguda dels Països Catalans, en el tram situat entre la carretera de Riudoms i l'avinguda de Falset. Cal destacar que el sector també limita, en el seu extrem nord-est, amb la plaça del Nucli, que correspon a la rotonda de la intersecció de les dues avingudes principals de la zona, la dels Països Catalans i la de Falset.

El perímetre del Pla parcial del sector C.3b 'Barranc dels Capellans' està delimitat en tots els plànols d'aquest document. D'acord amb el topogràfic que s'ha aixecat per a la redacció d'aquest Pla parcial, abasta una superfície de 48.830 m².

Aprovació Inicial

6



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

1.3 TOPOGRAFIA I ESTAT ACTUAL

Els terrenys situats dins l'àmbit del present Pla Parcial presenten un pendent suau, amb una mitjana del 2,39% en la direcció Nord – Sud, entre el traçat de l'avinguda de Falset i el del carrer del Dr. Ferran, distribuït de forma més o menys uniforme en tota l'extensió del sector; en sentit Nord – Sud el pendent mitjà és del 2,28%, en l'àmbit del sector més proper al barranc dels Capellans, mentre que al llarg de l'avinguda dels Països Catalans el pendent mitjà és del 2,50%. El pendent mitjà en direcció Oest-Est és del 0,83% al llarg de l'avinguda de Falset, i del 0,60% en el límit del sector amb el carrer del Dr. Ferran. Les cotes presenten un diferencial entre els punts més extrems de 7,50 metres de desnivell, aproximadament. Els vials que envolten el sector presenten pendents molt similars als del sòl que forma part del sector. Així mateix, els terrenys de l'àmbit tenen cotes pràcticament similars als dels vials amb què confronten, i per tant no hi ha talussos ni terraplens significatius en tot l'àmbit.

El sector, per tant, està constituït per un conjunt de plataformes que des del límit amb l'avinguda de Falset, en el límit nord, fins a l'extrem sud, a tocar del carrer del Dr. Ferran, va formant àrees diferenciades, en funció dels usos originals que tenien aquestes. En el extrem Nord s'identifica la finca més gran de tot el sector, que durant un temps va estar ocupada per les instal·lacions provisionals d'un centre escolar; per sota d'aquesta parcel·la hi ha un camí veïnal, que dona accés a quatre parcel·les sensiblement rectangulars, situades d'est a oest, i totes elles completament incloses dins l'àmbit del sector; finalment a l'extrem sud s'hi ubica una finca del tot irregular, que ressegueix el costat nord del carrer del Dr. Ferran, i part del barranc dels Capellans cap al sud. Aquesta finca té aquesta geometria perquè prové del desenvolupament urbanístic del sector confrontant pel sud, el C.3a.

Dins l'àmbit del pla parcial hi ha diverses construccions residencials, de caràcter unifamiliar aïllat, situades principalment a les parcel·les rectangulars de la zona central. Hi ha també altres construccions confrontants amb l'avinguda dels Països Catalans.

En algunes de les parcel·les de tipus residencial hi ha masses d'arbrat significatiu. Aquest fet el recull el mateix Pla General, que delimita algunes àrees de vegetació a conservar. Cal tenir en compte, tanmateix, que alguns d'aquests elements actualment ja no existeixen: per les seves característiques vegetals, per l'exposició a la intempèrie i a l'acció del vent, per la proximitat a la llera del barranc dels Capellans, pel risc de caiguda a les voreres existents, etc., en els últims anys alguns exemplars vegetals han hagut de ser tallats i retirats, per indicació en alguns casos del propi Ajuntament, o per la caiguda directa dels arbres.

Dins l'àmbit del sector hi ha viari públic ja urbanitzat que en resulta afectat, i que correspon a la meitat oest del carrer de la Ginesta, que ja està urbanitzat, i a dos trams curts dels carrers de l'Argentera i del Dr. Ferran. Tanmateix es tracta de vials executats pels promotors del desenvolupament del sector C.3a dins l'àmbit del sector

Aprovació Inicial

7



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

C.3b, únicament per garantir la seva funcionalitat, i sense que a data d'avui hagin participat encara en la generació d'aprofitament urbanístic

Finalment cal esmentar que el límit Oest del sector coincideix amb el traçat del barranc dels Capellans, una llera que travessa el terme de Reus de Nord a Sud, i que confronta amb el sector tot just ha travessat l'avinguda de Falset per un pont de secció circular, i que segueix cap al sud, més enllà del sector, fins a confluïr amb els barrancs de l'Escorial i el barranc de Pedret, i des d'allí cap al sud, més enllà de la variant de Reus de la carretera T-11. La llera del barranc dels Capellans, en el tram que confronta amb el sector, se situa al llarg del seu traçat a una cota aproximada de 3 metres per sota de la cota del sòl del sector. D'acord amb l'Estudi d'inundabilitat que forma part de la documentació d'aquest Pla parcial, aquest barranc no comporta risc d'inundació dins l'àmbit del sector en cap dels possibles períodes de retorn analitzats (T-10, T-100 i T-500).

Les conclusions de l'estudi d'inundabilitat annex, pel que fa a l'anàlisi hidràulica del barranc, estableixen que:

- *La llera del barranc situat al límit de l'àmbit del sector C3b té prou capacitat per a hidràulica per als períodes de retorn estudiats (T-10, T-100 i T-500).*
- *La zona de flux preferent i la zona inundable queden dins del sistema definit com a hidrogràfic. Per tant el planejament urbanístic s'ajusta a les determinacions del Reglament del Domini Públic Hidràulic i resta de normativa hidràulica aplicable.*
- *La zona de servitud es troba en algun tram dins del sistema de zones verdes i jardins públics. Aquest sistema és un ús compatible segons la normativa hidràulica i urbanística vigents.*
- *La zona d'habitables i la resta de sistemes no es troben en zona inundable i de flux preferent.*

No es té constància de l'existència de mines dins l'àmbit del sector. Tanmateix en el cas que durant la tramitació del Pla parcial o del Projecte d'urbanització es disposi d'informació addicional en aquest sentit, caldrà tenir-ho en compte i preveure les actuacions necessàries per a la seva preservació o consolidació.

L'estructura de la propietat està formada per diverses finques, de diferents propietaris. Cap de les finques del sector està destinada a la producció agrícola intensiva, i només en les finques de caràcter residencial unifamiliar s'observen zones enjardinades. Les finques que representen més del 63% de la superfície del sector actualment no presenten cap tipus d'activitat agrícola o bé són ermes.

1.4 PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

Els terrenys on es desenvolupa el Pla Parcial estan qualificats pel Pla General d'Ordenació Urbana de Reus vigent, aprovat definitivament el dia 11 de març de

Aprovació Inicial

8



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

1999, com a sòl urbanitzable programat, sector C.3b 'Barranc dels Capellans', segons la delimitació gràfica dels plànols d'ordenació del mateix PGOU (plànols d'ordenació núm. 12 i 13, esc. 1/1000), i el redactat de la Normativa urbanística. La regulació detallada del Sòl Urbanitzable Programat s'estableix al Títol Sisè de la Normativa, i l'especifica que correspon a aquest sector es determina a l'art. 456 de la mateixa Normativa. El redactat de l'article que defineix aquest sector és el següent:

Art. 456 Sector C.3b BARRANC DELS CAPELLANS

Superfície: 48.572 m2
Zonificació: Residencial A
Condicions: 1.- Els vials obligatoris estan assenyalats als plànols. Llur amplada és de 16 metres, i la secció serà de tipus B.
No obstant, el carrer Est-Oest situat més al Nord té 12 metres d'amplada i la secció serà de tipus E o F, per preservar construccions existents i masses arbòries importants.
També és de 12 metres d'amplada i la secció serà de tipus E o F l'eix central Nord-Sud, per sobre la prolongació del carrer Argentera.
2.- La localització prioritària de l'espai verd i l'equipament és la definida als plànols.

L'ordenació corresponent a la Zona Residencial de tipus A es troba regulada als articles 388 a 393 de la Normativa urbanística del PGOU.

L'article 391 d'aquesta Normativa estableix les condicions d'edificació d'aquest tipus, i determina que el sistema d'ordenació s'haurà d'ajustar al Sostre d'edificació exempta previst en els articles 166 al 171 de la mateixa normativa.

En els plànols d'ordenació del PGOU, en l'àmbit del pla parcial, es detecten uns recintes d'interès de vegetació existent que cal conservar, que s'identifiquen com a Entorns protegits. La seva regulació es detalla a l'art. 384 de la Normativa del PGOU.

1.5 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

El sector es troba situat en un buit urbà més o menys rectangular que confronta per dos dels seus costats amb viari molt consolidat, i pel sud amb sòl urbà ja urbanitzat i del qual encara queda sòl per edificar.

L'estructura viària prevista per al sector es recolza en aquest viari perimetral important, i genera una malla que s'adequa a les previsions d'ordenació que fa el propi Pla General de Reus, i que correspon a les prolongacions del carrer de l'Argentera, i al carrer de la Ginesta. Es pot afirmar doncs que el sector disposa de bones connexions viàries, que el desenvolupament del pla haurà de millorar i consolidar.

L'àmbit del Pla Parcial no està creuat per cap línia elèctrica aèria, si no és que es tracta d'alguna estesa de baixa tensió per al subministrament intern d'alguna de les

Aprovació Inicial

9



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

finques tancades existents, i que ja no haurà de tenir continuïtat. En qualsevol cas, la urbanització del sector ha de comportar el soterrament de qualsevol xarxa aèria existent, en cas que aquesta hagi de continuar donant servei.

El pendent natural del terreny és adequat per a la disposició de les xarxes de serveis separatives, d'aigües pluvials i d'aigües residuals. En el primer cas el sector confronta a més amb la llera del Barranc dels Capellans, que pot simplificar notablement el desguàs correcte de les aigües pluvials. D'altra banda cal tenir en compte que la urbanització del sector situat immediatament més al sud correspon a la etapa 1 d'un únic sector que englobava el ja urbanitzat i el que ara es tramita. D'acord amb els plànols del Pla parcial d'aquell sector, les xarxes de serveis es van dimensionar de forma conjunta i unitària per connectar correctament un i altre sectors.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les dimensions i situació de les propietats del sector objecte del planejament, és la representada al plànol núm. 5, "Estructura de la Propietat".

Als efectes de la tramitació del present Pla parcial, el promotor del desenvolupament del sector representa el 42,41% de la superfície total del sector.

Només hi ha un propietari que sigui titular de més d'una finca, i hi ha una finca que correspon al camí veïnal d'accés a quatre de les parcel·les, i al qual s'accedeix des de l'avinguda dels Països Catalans. Aquest camí no s'ha comptabilitzat en el còmput de l'aprofitament del sector. Finalment cal indicar que una de les finques correspon a la resta de finca sobre la que es va desenvolupar el sector C.3a, i que amb la divisió en subsector ja descrita, va quedar dins l'àmbit de l'actual sector C.3b.

El quadre següent expressa les finques incloses dins l'àmbit del Pla Parcial, amb la superfície de cadascuna (m2) i percentatge referit a la totalitat del sector:

Aprovació Inicial

10



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

QUADRE DE FINQUES DEL PLA PARCIAL C.3b 'BARRANC DELS CAPELLANS'

Ordenat per número de finca

NÚM. FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	TITULAR	SUPERFÍCIE	
			M2	%
F1	0379901CF4507G	ORUÉ INVERSIONES, SL AV. PAÍSOS CATALANS, 13-23 43204 - REUS	20.708	42,41%
F2	0379911CF4507G	CAMÍ VEÏNAL AV. PAÍSOS CATALANS, 25 43204 - REUS	517	1,06%
F3	0379907CF4507G	ROSA M. ROVIRA SARRO I FRANCISCO SEDÓ RIBA	5.122	10,49%
F4	0379908CF4507G	NÚRIA NEUS VALVENY RIQUERO	4.314	8,83%
F5	0379909CF4507G	NÚRIA NEUS VALVENY RIQUERO	4.256	8,72%
F6	0379910CF4507G	ALARCA, SL AV. PAÍSOS CATALANS, 25 - N2dup-A 43204 - REUS	4.142	8,48%
F7	0379902CF4507G	GREMI DE COMERCIANTS I EXPORTADORS DE FRL AV. PAÍSOS CATALANS, 25 43204 - REUS	1.577	3,23%
F8	0379903CF4507G	LUCIA SAURA TORRES I ALEXANDRA MADRID SEDÓ	582	1,19%
F9	0178501CF4507G	RAMON I TERESA ROSET PELLICÉ VIARI PÚBLIC DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL	7.612 0	15,59% 0,00%
TOTAL SUPERFÍCIE PLA PARCIAL			48.830	100,00%

Aprovació Inicial

11

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

Aprovació Inicial

12

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ

La definició d'un sector de 4,88 Ha, situat al nord-oest del casc urbà de Reus, com a sòl urbanitzable programat d'ús residencial (C.3b), confrontant amb l'avinguda dels Països Catalans i de l'avinguda de Falset, posa de manifest la voluntat del Pla General de Reus de completar el teixit urbà de la ciutat, tot i preservant com a espais lliures les zones més interessants d'aquestes àrees periurbanes, des d'un punt de vista ambiental i de vegetació, i a la vegada, reservant per a equipaments àmbits suficients i ben ubicats, que puguin donar servei al propi sector, i també al teixit urbà del seu entorn.

La iniciativa privada representa un percentatge significatiu de la superfície de l'àmbit del Pla Parcial (en el que hi ha un total de 8 finques o propietats diferenciades que generen aprofitament), i actua pel sistema de compensació, impulsant la redacció i gestió del Pla Parcial que suposarà la urbanització i preparació del sòl amb tots els serveis necessaris per a desenvolupar els usos residencial i comercial.

La justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Parcial es troba en la necessitat, un cop passat un llarg període de crisi econòmica i de temps d'espera sense activitat significativa, de donar resposta a la demanda de sòl convenientment urbanitzat per al creixement residencial propi de la ciutat, tant pel que fa a l'habitatge plurifamiliar lliure, com a les diferents variants de l'habitatge de protecció pública, i de sostre comercial.

La ubicació territorial del sector presenta molts aspectes favorables, entre els que cal destacar els següents:

- La proximitat i fàcil accessibilitat des del teixit urbà ja consolidat, i la possibilitat d'integrar aquest nou creixement residencial en l'estructura urbana del municipi.
- La posició privilegiada i avantatjosa respecte les infraestructures de transport i de comunicacions de la part nord de Reus.
- La possibilitat de continuar amb un teixit urbà existent, i completar l'estructura urbana del nord-oest de Reus, i a la vegada de reservar per a ús públic les zones verdes arbrades més interessants de l'àmbit, i una parcel·la destinada a equipaments de notables dimensions.
- La creació d'un corredor verd, de nord a sud, i paral·lel al traçat del barranc dels Capellans, que permeti unir l'entorn verd del Barri Gaudí (i més enllà la zona de l'Institut Pere Mata), amb l'entorn del Parc dels Capellans, les Piscines Municipals, i més enllà les diverses àrees verdes que el PGOU

Aprovació Inicial

13



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

proposa en diversos polígons de gestió situats entre la carretera de Riudoms i el tram sud de l'avinguda dels Països Catalans.

Totes aquestes condicions fan del sector residencial C.3b un indret molt interessant per a la instal·lació d'un sector residencial com el que es proposa.

Els objectius i criteris a partir dels quals s'ha elaborat el present Pla Parcial, són els següents:

- 1) Crear les infraestructures necessàries que permetin l'establiment d'un sòl residencial i comercial de qualitat.
- 2) Reservar el sòl necessari per donar compliment a les determinacions del Pla General de Reus i a la legislació vigent en matèria d'urbanisme, per a la reserva d'espais lliures i d'equipaments.
- 3) Plantejar unes tipologies edificatòries que compleixin els criteris de sostenibilitat i eficiència que actualment són d'aplicació, mitjançant les edificacions plurifamiliars, en lloc de les edificacions residencials de baixa densitat també admeses en el Pla General de Reus.
- 4) Reservar el sòl necessari per a la ubicació del sostre residencial destinat a habitatge de protecció pública, en la proporció prevista en la legislació vigent.
- 5) Controlar la qualitat arquitectònica i paisatgística de les edificacions i dels espais lliures per tal d'assegurar la bona imatge del conjunt.
- 6) Establir una xarxa d'espais verds que doni continuïtat al corredor biològic que ha d'unir la zona Nord de Reus amb la zona d'equipaments esportius i d'espais lliures existent a l'entorn de la carretera de Riudoms.

Aprovació Inicial

14



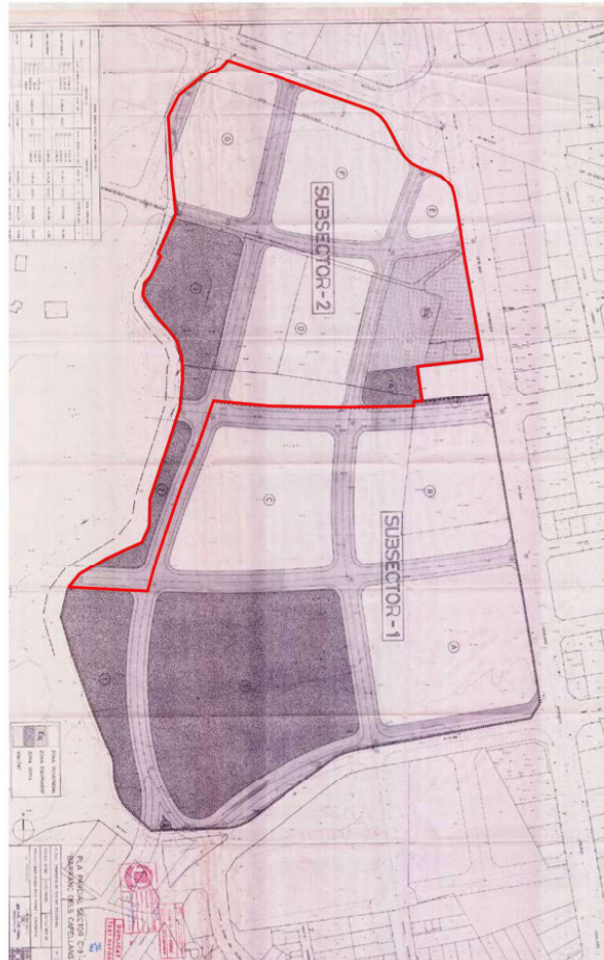
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

2.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

2.2.1 Estructura General de l'Ordenació

El sector objecte del present Pla Parcial queda delimitat per un àmbit molt ben definit en dos dels seus costats, a l'avinguda dels Països Catalans i a l'avinguda de Falset, mentre que a l'oest l'àmbit ressegueix la traça irregular del barranc dels Capellans. Finalment, pel sud el límit coincideix amb el costat nord del carrer de l'Argentera, però amb una prolongació en apèndix cap al sud, provocada per la necessitat de l'equilibri entre subsectors que va comportar el desenvolupament del sector C.3a; aquests aspectes, d'una o altra forma, determinen o estructuren parcialment el sector. Així mateix, la situació del sector respecte la resta de la ciutat, i respecte els punts singulars que l'envolten (com són la plaça del Nucli, i l'ordenació i viari ja consolidats del sector C.3a situat al sud) aporta una influència que també parcialment determina la proposta en un o altre sentit. La imatge següent correspon a un dels plànols d'ordenació del sector C.3 ja executat:



Aprovació Inicial

15



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

Tal i com s'ha descrit en els Antecedents, el planejament general de Reus planteja una ordenació que prové de la tramitació prèvia del pla parcial C.3, anterior al Pla General vigent, i del qual s'ha executat i consolidat el subsector 1, C.3a, i que ha deixat les previsions de vialitat i ordenació coherents amb aquell primer subsector.

La proposta que es desenvolupa amb aquest Pla parcial manté els criteris d'ordenació principals del primer sector urbanitzable i del Pla General, amb la prolongació del carrer de la Ginesta, i amb l'obertura del carrer paral·lel pel nord al carrer de l'Argentera. Aquesta ordenació permet la continuïtat viària de nord a sud, des de les illes i carrers situats entre el traçat del ferrocarril i l'avinguda de Falset, i fins a la carretera de Riudoms i el Parc dels Capellans. Tanmateix, en relació a la proposta d'ordenació del PGOU, no es dona continuïtat al carrer del Romaní més enllà del carrer de l'Argentera, atès que no és funcionalment necessari, i la seva supressió permet obtenir una peça d'equipaments de notables dimensions. Tampoc té sentit la sortida d'aquest vial a la plaça del Nucli.

Amb aquest plantejament el sector s'organitza recolzat sobre aquest viari descrit, i amb una configuració en tres illes amb parcel·les edificables i amb dues illes més que, destinades al sistema d'espais lliures que preveu el PGOU, acompanyen el recorregut del barranc dels Capellans.

Tal i com s'apuntava més amunt, aquesta configuració de viari i sòl permet reservar una part molt interessant i important de l'àmbit per a sòl públic, destinat a zones verdes i a equipaments: L'ordenació plantejada en aquest Pla parcial reserva la totalitat de l'illa 1 del sector per al sistema d'espais lliures, de forma que es consolida una important franja verda paral·lela al traçat del barranc dels Capellans, des del límit Nord del sector (avinguda de Falset) i fins al límit Sud (carrer del Dr. Ferran, Parc dels Capellans i piscines municipals). Dins l'àmbit destinat a espais lliures, a més, es preserven les principals zones arbrades preexistents, incorporades a les zones verdes públiques, o bé formant part de verds privats de caràcter unifamiliar.

Les illes que conformen la xarxa viària són irregulars, però per la seva dimensió suficient absorbeixen bé la distribució residencial i comercial prevista.

L'equipament se situa a l'illa 4, amb façana al vial D i també al carrer de l'Argentera, i presenta una forma pràcticament rectangular que ha de facilitar la seva utilització per als usos que correspongui.

L'ordenació proposada dona continuïtat als carrers del Dr. Ferran i de l'Argentera (parcialment urbanitzats), més enllà del barranc dels Capellans, per quan es desenvolupin el sector C.5 i l'àmbit de gestió 6.10. Tanmateix, d'acord amb les determinacions de l'Acord de la CTUT en la valoració de l'avanç de Pla efectuada, no es preveu la continuïtat del vial D cap a l'oest, més enllà de la seva intersecció amb el vial B. Tot i així, per tal de facilitar en el futur possibles actuacions de continuïtat d'aquest vial, la franja de sòl que hauria d'ocupar fins al límit del sector es qualifica de Reserva de viari (RV), tot i que ara es preveu el seu enjardinament. El nou vial D

Aprovació Inicial

16



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

arrenca, doncs, perpendicular a l'avinguda dels Països Catalans, i gira per situar-se perpendicular al vial B.

Cal indicar també que un petit espai, de 61 m², situat en l'extrem nord-oest del sector, queda ubicat damunt la previsió de vial que fa el PGOU, i que en aquest pla parcial s'identifica com a Vial A. Atesa la dificultat previsible per al traçat i execució d'aquest vial projectat, que en la major part de la seva superfície es troba situat damunt la traça del Barranc dels Capellans, s'ha qualificat el sòl que resta damunt aquest vial projectat com a Reserva de Viari, de forma que ara s'urbanitzarà de forma similar a la zona verda confrontant, però en el futur, si cal, es podrà destinar a viari.

L'ordenació proposada per al sector C.3b dóna continuïtat als següents carrers existents o projectats:

- Prolongació dels carrer del Dr. Ferran i de l'Argentera, al sud.
- Reserva de viari per a la una hipotètica prolongació del nou vial D, des de l'avinguda dels Països Catalans i fins a la unitat 6.10.
- Prolongació del carrer de la Ginesta (vial B del sector), fins a l'avinguda dels Països Catalans.

La superfície total de l'àmbit del sector és de 48.830 m².

2.2.2 Xarxa viària i aparcament

La vialitat proposada recull els criteris i orientacions del PGOU de Reus, tot i que ajustant la situació i orientació dels vials projectats a les preexistències viàries de l'entorn.

L'organització viària proposada s'ha establert de forma que admeti correctament les tipologies edificatòries previstes, plurifamiliar exempta, alineada a vial en els casos en els que la planta baixa és de caràcter comercial, i en altres sotmeses a un gàlib màxim i una alineació mínima obligatòria, en funció de la superfície, dimensions i situació més adequades de les parcel·les.

Es pretén amb aquesta ordenació que la xarxa viària tingui el traçat necessari, deixant que l'espai construït es desenvolupi sense una excessiva rigidesa, d'acord amb les condicions d'edificació, i facilitant l'adaptació a les necessitats i usos que durant el desenvolupament del sector es puguin implantar.

La continuació del carrer de la Ginesta (vial B), des de la carretera de Riudoms i fins a l'avinguda de Falset, s'adapta a la seva amplada actual (16 m) i s'encara perfectament amb la part existent al sud, i amb el carrer de l'Orenga, al Nord, per damunt de l'avinguda de Falset, i que constitueix la seva prolongació natural.

El carrer que hauria de constituir la prolongació del carrer del Romaní cap al nord, tal i com ja s'ha descrit anteriorment, no s'inclou en l'ordenació, per aconseguir una illa

Aprovació Inicial

17



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

d'equipaments i espais verds generosa i ben proporcionada. D'altra banda la continuació d'aquest vial cap al nord no es podria plantejar fins a l'avinguda de Falset, de forma que la seva aportació a l'ordenació viària de tota la zona seria molt limitada.

Els petits trams dels carrers de l'Argentera i del Dr. Ferran als quals es dona continuïtat fins al barranc dels Capellans, mantenen la secció viària del sòl urbà ja consolidat que els connecta amb l'avinguda dels Països Catalans.

Finalment l'únic carrer de nova creació és el que el Pla parcial identifica com a vial D, situat al nord del carrer de l'Argentera, arrenca per l'est amb una intersecció perpendicular a l'avinguda dels Països Catalans, i se situa ja cap a l'oest de forma perpendicular al vial B (carrer de la Ginesta). No es preveu la seva continuació i urbanització fins al límit del sector, que coincideix amb la traça del barranc dels Capellans, per la dificultat de desenvolupar el sector 86 PMU confrontant per l'oest, actualment ocupat per naus industrials en servei i altres edificacions d'ús residencial. Aquesta limitació en la continuïtat del vial D permet també unificar les illes 1 i 3 del pla parcial, totes dues destinades majoritàriament al sistema d'espais lliures. Tanmateix es preveu qualificar la hipotètica continuació del vial D com a Reserva de viari, per tal de permetre en el futur la seva continuïtat, i actualment, la seva urbanització com a zona verda. L'amplada prevista per a aquest carrer és de 12 m, tal i com estableix la fitxa del sector definida a l'article 456, per tal de preservar les construccions existents i les masses arbòries importants.

En els plànols núm. 10 i 11 del Pla parcial (Ordenació: Vialitat, Planta i Definició geomètrica, Ordenació: Vialitat, Perfils longitudinals i transversals) s'indiquen les seccions viàries per a cada tipus de carrer, seguint la distribució actual dels aparcaments en els carrers als quals es dona continuïtat. En els trams on és possible es reserva una banda d'aparcament en cordó o en bateria inversa, que podrà ser precisada i ajustada durant la redacció i execució del Projecte d'urbanització, en funció de les necessitats reals que es plantegin des dels Serveis d'enginyeria i de Mobilitat de l'Ajuntament de Reus.

En totes les cruïlles es preveuen passos de vianants, degudament senyalitzats, amb quals accessibles. En totes les voreres dels carrers fins ara descrits es preveu la plantació d'arbrat.

La solució proposada per a la vialitat del sector permet donar continuïtat a la vialitat existent abans del desenvolupament del pla parcial, i als vials existents dins l'àmbit.

En el nou vial B (prolongació del carrer de la Ginesta) es preveu una vorera de 3 m d'amplada a ambdós costats, similar a la ja existent en el tram urbanitzat, i característica de la secció tipus B per als vials de 16 metres d'amplada, segons el PGOU vigent; es dona prioritat a la preservació de la secció ja consolidada i es manté un únic sentit de circulació, de Nord a Sud, i amb aparcament en bateria inversa. En el vial D, de nova creació, es preveuen voreres d'una amplada mínima de 2 metres, que es converteix en 4 metres en els trams on no hi ha carril d'aparcament, complint així el tipus de secció F previst per als vials de 12 metres. Les solucions proposades

Aprovació Inicial

18



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

garanteixen l'amplada de pas mínima per a vianants, d'1,80 metres, en tots els casos. En tots els vials projectats, excepte en el cul-de-sac de prolongació del vial D, es preveu una o dues bandes d'aparcament en cordó o en bateria inversa.

Els esquemes de seccions longitudinals i de seccions transversals dels vials -que es detallen al plànol núm. 11- podran ser adaptats i alterats puntualment pel Projecte d'Urbanització si es justifica adequadament.

La superfície total destinada a vialitat i aparcament és de 8.115 m2, que representa el 16,62% de la superfície del sector. La superfície destinada a reserva viària és de 631 m2, que representa el 1,29% de la superfície del sector.

2.2.3 Equipaments i espais verds (parcs i jardins)

La superfície destinada a espais verds se situa distribuïda en diverses illes, situades a l'oest de l'àmbit, acompanyant el traçat del barranc dels Capellans. D'aquesta forma és possible configurar un corredor verd que connecti l'avinguda de Falset amb la zona de les piscines municipals i el Parc dels Capellans, i més enllà amb la carretera de Reus a Riudoms.

Adicionalment el Pla parcial qualifica dos dels àmbits on hi ha zones arbrades importants i construccions residencials unifamiliars existents, com a entorns protegits privats, identificats amb la clau XI, verd privat.

D'acord amb el que estableix l'Agenda 21 Local, de Reus, el conjunt de la zona verda haurà de tenir més del 60% de la seva superfície de tipus permeable. La fusta del mobiliari urbà haurà de tenir el segell FSC o certificació equivalent.

D'altra banda la zona del barranc de la Font dels Capellans es troba inclosa en la Xarxa d'Espais Lliures de Reus, V Verda, i en conseqüència en la redacció del projecte d'urbanització caldrà tenir en compte les condicions estratègiques previstes en forma d'actuacions a la zona.

El sòl destinat a equipaments ocupa una parcel·la sensiblement rectangular, situada amb front al nou vial D i al carrer de l'Argentera, i amb una superfície de 9.232 m2, de forma que sigui apta per acollir pràcticament qualsevol tipus d'equipaments, i especialment centres docents d'ensenyament primari i també d'ensenyament superior.

Aquest àmbit limita també per l'oest amb el sòl edificable del sector, i per l'est amb sòl edificable del sector i sòl edificable preexistent i situat fora de l'àmbit del pla parcial.

La superfície de sòl destinada a equipaments és de 9.232 m2, que representa el 18,91 % de l'àmbit, i la destinada a espais verds és de 11.527 m2, que representa el 23,61 % de l'àmbit. La suma del sòl destinat a espais verds i a equipaments té una superfície de 20.579 m2, que equival al 42,52 % de la totalitat del sector.

Aprovació Inicial

19



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

2.2.4 Sòl d'ús privat i edificació

En aplicació de l'articulat del Pla General de Reus es preveuen dues tipologies d'ordenació edificatòria:

- Edificis plurifamiliars amb alineació a vial i planta baixa comercial. La situació d'aquests sòls edificables correspon a l'illa 2, en l'extrem nord del vial B (prolongació del carrer de la Ginesta) en intersecció amb l'avinguda de Falset; en el frontal de l'avinguda de Falset, a la plaça del Nucli, i en l'extrem nord de l'avinguda dels Països Catalans; i en l'illa 4, a la cruïlla del vial D i l'avinguda dels Països Catalans. En els casos en els que es preveu edificació alineada a vial, entre els usos admesos per a la Planta Baixa no hi figura el d'habitatge. En el front de l'illa 2 a l'avinguda de Falset, a la plaça del Nucli i a l'extrem Nord de l'avinguda dels Països Catalans, es preveu una franja de sòl de reculada de l'edificació en planta baixa en relació al límit de propietat. Aquesta franja, de 3 metres d'amplada, es preveu de titularitat privada i ús públic, i es destina a conformar un porxo lineal al llarg de tot el frontal indicat, que ha de donar més amplitud a les voreres d'aquests vials, i alhora regularitzar l'alineació de les construccions residencials que es preveuen a les plantes superiors, en relació als altres volums residencials d'altres illes del sector.
- Edificis residencials plurifamiliars exempts amb jardí privat. La situació d'aquests sòls correspon a l'illa 2, amb front al vial D; i en l'illa 4, a la cruïlla del vial B amb el carrer de l'Argentera. El volum aïllat plurifamiliar situat a la cara sud de l'illa 2, i el de l'illa 4, són exclusivament de caràcter residencial en totes les seves plantes, i estan reculats de l'alineació de vial una distància mínima de 5 metres. Únicament s'admet l'excepció de les construccions residencials existents que es conserven, qualificades com a Verd privat (Clau XI).

El sostre destinat a habitatges de protecció pública se situa repartit en els sòls edificables plurifamiliars de l'illa 4. En aquests àmbits s'hi ubica el 30% del nou sostre residencial del sector, que s'ha de destinar obligatòriament a la construcció d'habitatges de protecció pública. Així mateix cal recordar que el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va derogar, entre altres, l'article 66.2 del RLUC, que establia els percentatges de reserva dels diferents tipus de protecció. El sostre total destinat a habitatges de protecció pública dona compliment al requeriment establert per l'art. 57.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, quan indica que s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

El Pla Parcial proposa una parcel·lació i ordenació de l'edificació en el que els usos exclusivament residencials ocupen una superfície de sòl de 8.016 m² (dels quals 1.717 m² corresponen a sòl verd privat amb habitatge unifamiliar aïllat i 6.299 m² a edificació plurifamiliar exempta), i els usos residencials amb planta baixa comercial

Aprovació Inicial

20



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

una superfície de 11.234 m2. La superfície total de sòl amb aprofitament és de 19.250 m2, que equival al 39,42% del sector.

Serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Reus, com a Administració actuant, el sòl que contingui el 10% d'aprofitament mig del sector.

Al plànol número 6 (Zonificació) s'assenyalen les diferents zones, en el plànol número 7.1 (Ordenació de l'edificació) s'especifiquen les condicions de gàlib i separacions per a la localització i ordenació de l'edificació dels diferents tipus de parcel·la, i en el plànols 7.2 (Paràmetres urbanístics) s'especifiquen els valors de sòl edificable, sostre residencial i sostre comercial, ocupació, densitat i altura, per a cadascun dels àmbits edificables.

Les construccions residencials previstes tindran una altura màxima de 22 metres, corresponents a planta baixa i sis plantes pis (PB + 6PP). Només en el cas dels habitatges situats a la zona de verd protegit (clau XI) es preveuen amb una altura màxima de 6,50 metres, corresponent a planta baixa i planta pis (PB + PP).

2.2.5 Xarxes de serveis

Les característiques del traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es reflecteixen al plànol 12 i següents. Aquells esquemes són la base per a desenvolupar el corresponent Projecte d'Urbanització.

- Sistema de Serveis Tècnics:

Els sòls destinats a la ubicació de Centres de Transformació Elèctrica es qualifiquen com a Serveis Tècnics.

- Energia elèctrica:

Es preveu l'eliminació de qualsevol línia aèria existent a través de l'ordenació general de la nova xarxa elèctrica -que anirà soterrada en la seva totalitat-, d'acord amb l'esquema de traçat que es proposa, i sempre que s'hagi de donar continuïtat al servei de l'esmentada línia.

A partir de la xarxa de mitja tensió existent a l'entorn, s'alimentaran les estacions transformadores a situar dins l'àmbit. Els circuits es dimensionaran en base a les previsions que fa en aquest sentit el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

La xarxa de Mitja Tensió s'ha previst de forma que davant el frontal de carrer que dona accés a la zona d'Equipaments s'hi disposi el cablejat que permeti la connexió directa dels equipaments a Mitja Tensió, o bé la instal·lació d'un centre de transformació addicional dedicat a aquest sistema.

Aprovació Inicial

21



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

Es cuitarà especialment l'aspecte i disseny de les estacions transformadores. En tot cas es mantindrà el criteri global d'ordenació que reflecteix l'esquema general. El propi Projecte d'Urbanització proposarà un disseny específic unitari de les estacions transformadores per a tot el sector -d'acord amb la normativa tècnica bàsica-, tenint cura dels aspectes formals i d'acabats, i la seva integració en l'entorn. Per tal de garantir un aspecte exterior de les estacions transformadores, el sòl que les ha de contenir, qualificat amb a Serveis Tècnics, es dimensiona amb una fondària suficient per deixar l'edifici prefabricat a una distància mínima del límit del vial de 1,5 metres.

- Enllumenat públic:

A partir de cada estació transformadora es realitzaran els circuits d'enllumenat públic amb bàculs/columnes i lluminàries. Aquestes es col·locaran a portell amb separacions convenientes que proporcionin un nivell d'il·luminació adequat a l'ús residencial previst pel pla. S'instal·larà un sistema de doble flux automatitzat que permeti la reducció del nivell en horaris de matinada, de doble bombeta, o algun altre sistema d'estalvi d'energia. En cas que el tipus de lluminària o làmpada no admeti la regulació de flux s'instal·larà igualment la línia de control.

Les característiques de les lluminàries, bàculs i columnes, quadres de control i comandament, i seccions de cablejat es definiran en el Projecte d'Urbanització, prenent com a base l'esquema que incorpora aquest Pla parcial, i donant compliment al Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a protecció del medi nocturn, així com a la pròpia Llei que desenvolupa.

Els espais verds i jardins s'il·luminaran amb elements i tipus de llum adequats al caràcter específic d'aquests espais.

- Aigua potable:

L'abastament d'aigua es realitzarà a través d'una escomesa connectada a la canonada existent en l'entorn de l'àmbit. La xarxa del sector transcorrerà soterrada seguint el traçat dels vials i formant anells tancats, amb la possibilitat d'aïllar cada anell de la resta de la instal·lació mitjançant claus de pas per tal de no destorbar en cas d'avaria i permetre la continuïtat en el subministrament.

La xarxa serà de polietilè PE100 DN 125/160 mm, PN 16 norma UNE-EN 12201, color negre amb banda blava, i inclourà boques de reg soterrades, tipus Belgicast o AVK, amb ràcord rosca tipus Reus, i hidrants soterrats d'incendi, en cas que siguin necessaris per a la seguretat i el manteniment del sector.

En el sector es preveurà també el càlcul i estesa de la xarxa de reg necessària per al manteniment de les zones enjardinades i de l'arbrat.

Aprovació Inicial

22



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

Als efectes del càlcul de la xarxa de subministrament d'aigua potable es considerarà una dotació global de 200 l/ha i dia, i una pressió de referència mínima, d'acord amb el Reglament Regulador del Servei de Proveïment i Sanejament de Reus, de 15 mca. En qualsevol cas el Projecte d'urbanització haurà de donar compliment a les condicions i característiques establerts en l'informe emès per la companyia responsable d'aquest servei.

En el projecte d'urbanització caldrà preveure mesures per a la minimització del consum d'aigua potable, i mecanismes per a la recollida d'aigües pluvials, reutilització d'aigües grises, xerojardineria, etc.

- Clavegueram:

Tota la xarxa de clavegueram serà de tipus separatiu, amb conduccions diferenciades per a la recollida de pluvials i per a la de residuals. Atès que el sector que ara es desenvolupa correspon a la segona etapa de l'antic sector C.3, del qual es va urbanitzar la primera etapa aigües avall, es preveu la connexió a les seves xarxes en l'entroncament a cada carrer dels existents. Es preveu també la possibilitat d'abocar les aigües pluvials, prèvia reserva de la primera escorrentia superficial, a la llera del barranc dels Capellans.

En el projecte d'urbanització s'haurà de preveure també una xarxa separativa en les escomeses corresponents a cada parcel·la o edificació, diferenciant-les clarament per evitar una connexió incorrecta.

El material a utilitzar per a la xarxa de residuals serà de PVC, classe SN4, tipus teula amb junta elàstica, norma UNE-EN 1401 per a xarxa de residuals, amb un diàmetre mínim de 500 mm. La xarxa de pluvials serà de polipropilè (PP) corrugat exteriorment, classe SN8, amb un diàmetre mínim de 400 mm, color negre, amb copa incorporada com a part solidària en el procés de fabricació, i junta elàstica.

En qualsevol cas el Projecte d'urbanització haurà de donar compliment a les condicions i característiques establerts en l'informe tècnic emès per la companyia responsable del servei.

- Xarxa de telecomunicacions:

La xarxa telefònica es connectarà a la línia existent en el perímetre exterior de l'àmbit, i transcorrerà soterrada d'acord amb el Reglament i les indicacions de la Companyia Telefònica i dels criteris de disseny establerts per l'Assemblea General de LOCALRET. Es donarà continuïtat a les xarxes que actualment pugin travessar el sector, i en qualsevol cas es procedirà al soterrament de les línies aèries afectades que hi pugui haver.

Les canalitzacions que prevegi el Projecte d'urbanització hauran de ser ja suficients per la implantació de xarxes complementàries o d'altre tipus.

Aprovació Inicial

23



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

- Gas:

En el plànol de xarxes de serveis es reflexa la proposta de distribució de gas canalitzat al sector, d'acord amb les prescripcions de la companyia subministradora.

- Hidrologia:

Tot i que no es té constància de l'existència dins l'àmbit de cap mina d'aigua, el projecte d'urbanització haurà de preveure que, en cas de localització d'alguna mina, es posarà en coneixement de l'Àrea de Medi Ambient de l'Ajuntament de Reus, i s'estudiarà el seu possible aprofitament per a reg o com a reserva d'aigua potable. En qualsevol cas no se li limitarà el pas de l'aigua, donant-li continuïtat per evitar problemàtiques superiors a l'àmbit.



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

2.3 DIVISIÓ POLIGONAL

Per la dimensió del sector, el Pla parcial es constitueix en un únic polígon de gestió, que coincideix amb l'àmbit del sector.

Tanmateix, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellin el desenvolupament en més d'una etapa, quedarà garantida, a cadascuna d'elles, la connexió de totes les xarxes de serveis, i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada una, degudament urbanitzats.

2.4 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació previst per aquest sector és el de REPARCEL·LACIÓ, en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

Aquest sistema d'actuació serà d'aplicació al conjunt del Pla parcial, d'acord amb les disposicions dels articles 130 al 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Reus.

2.5 ESTÀNDARDS PROPOSATS I SUPERFÍCIES DE CESSIÓ

D'acord amb el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els sòls de cessió obligatòria i executen les obres d'urbanització.

En aplicació del que s'estableix a la Normativa del Pla General de Reus, i a l'art. 65.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Pla parcial determina les reserves de sòl per a sistemes.

D'acord amb els requeriments de la Llei d'urbanisme, en sostre residencial la reserva mínima per a zones verdes i espais públics haurà de ser de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre, amb un mínim del 10% de la superfície del sector, i per a sostre comercial del 10% de la superfície del sector; la reserva mínima per a equipaments haurà de ser per a sostre residencial de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, i per a sostre comercial del 5% de la superfície del sector. A més caldrà reservar el sòl necessari per a serveis tècnics, si és el cas.

D'altra banda el PGOU de Reus estableix en el capítol que regula la zona residencial "A" els paràmetres i condicions urbanístiques aplicables, i a l'article 389 determina que per a la distribució de sòl en aquest sector caldrà preveure els següents valors mínims:

Aprovació Inicial

25



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

- Vialitat i estacionament, el sòl necessari per l'ordenació de l'àmbit.
- Equipament, el 10,5% de la superfície del sector.
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: el 20% de la superfície del sector.

En base als percentatges indicats, per a la redacció d'aquest pla parcial s'ha considerat en cada sistema el valor més gran dels previstos en una o altra normativa. En el càlcul de les reserves previstes a la Llei d'urbanisme, atès que el pla preveu els valors màxims de sostre destinats a ús residencial i a altres usos, el càlcul de les reserves requerides s'ha fet proporcionalment al sostre màxim previst per a ús residencial i per a ús comercial. En el Quadre 3.2 d'aquest document, Comparatiu de superfícies i estàndards, s'analitzen en detall els valors resultants en cada cas.

Amb aquests condicionants, el còmput del sòl de cessió obligatòria i gratuïta del sector, destinat a sistemes d'equipaments, espais lliures, serveis tècnics i viari, és el següent:

	Superfície		
	Pla parcial	s/ sistemes	s/ àmbit
- Vialitat i aparcament	8.115 m2	27,44 %	16,62 %
- Reserva de viari	631 m2	2,13 %	1,29 %
- Zones verdes i jardins públics	11.527 m2	38,97 %	23,61 %
- Equipaments	9.232 m2	31,21 %	18,91 %
- Serveis tècnics	75 m2	0,25 %	0,15 %
TOTAL SUPERFÍCIE DE CESSIÓ	29.580 m2	100,00%	60,58 %

En la modalitat de Compensació bàsica que afecta aquest pla, atès el fet que no hi ha un únic propietari de les finques, serà necessari constituir la Junta de Compensació. La reparcel·lació haurà de distribuir els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre totes les parcel·les resultants amb aprofitament, excepte les que s'adjudiquin a l'Ajuntament de Reus a compte del 10% de l'aprofitament mig, que estaran lliures de càrregues.

Caldrà considerar com a càrregues del sector, totes les obres d'urbanització, la cessió obligatòria de terrenys, el cost de la redacció del planejament i dels instruments de gestió necessaris, i les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i les millores que no es puguin conservar.

El Projecte de reparcel·lació, d'acord amb els articles 126 i 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, proposarà l'adjudicació de parcel·les resultants als titulars de les primitives en proporció als seus respectius drets i de tots els terrenys de cessió obligatòria al municipi en què s'actua, que en aquest cas serà l'Ajuntament de Reus com a Administració actuant.

Els sòls de cessió gratuïta han d'estar lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants. Es lliuraran a l'Ajuntament degudament urbanitzats.

Aprovació Inicial

26



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

Aprovació Inicial

3. QUADRES DE DADES

27



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.1 QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA

		SECTOR	
		SUP. (m2.)	%
SÒL AMB APROFITAMENT			
XI	Unifamiliar aïllat en entorn protegit privat	1.717	3,52%
VI	Plurifamiliar edificació exempta	6.299	12,90%
VI	Plurifamiliar alineat a vial amb PB comercial	11.234	23,00%
TOTAL SÒL PRIVAT		19.250	39,42%
SÒL PÚBLIC			
	Vialitat i Aparcament	8.115	16,62%
	Reserva viari	631	1,29%
PJ	Zones verdes i jardins públics	11.527	23,61%
EQ	Equipaments	9.232	18,91%
ST	Serveis Tècnics	75	0,15%
TOTAL SÒL PÚBLIC		29.580	60,58%
TOTAL PLA PARCIAL		48.830	100,00%

Aprovació Inicial

28



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.2 QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS PLA GENERAL / PLA PARCIAL

				DL 1/2010 Llei d'urbanisme	Pla General	Pla Parcial segons topografia real
Superfície del Sector					48.572	48.830
m2						
Superfície del Sector amb aprofitament (descomptats camins)						48.313
m2						
Verd públic m2	ús residencial	20m2sòl/100m2st o el 10%	8.759	20,0%	11.527	
	ús comercial	10%	859		23,61%	
			<u>9.618</u>	<u>9.766</u>		
Equipament m2	ús residencial	20m2sòl/100m2st o el 5%	8.759	10,5%	9.232	
	ús comercial	5%	430		18,91%	
			<u>9.188</u>	<u>5127</u>		
Vialitat m2						8.115 16,62%
Sòl amb aprofitament m2						19.250 39,42%
Proporcionalitat usos m2	st residencial				43.788 82,41%	
	st comercial				9.348 17,59%	
Sostre total consumit m2						53.136
Edificabilitat bruta m2sostre / m2 sòl					1,10	1,10 53.144
Sostre màxim residencial					1,05	50.729
Sostre màxim altres usos					0,20	9.663
Sostre mínim HPP s/ sostre residencial nou				30%		13.039
Densitat màxima hab / Ha					65	65
Número d'habitatges ut						317
Altura màxima m					PB+6PP 22 m	PB+6PP 22 m

Els requeriments de la columna Pla General s'han efectuat sobre la superfície real del sector.

Aprovació Inicial

29



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.3 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES I EDIFICABILITATS EN SÒL AMB APROFITAMENT

SOSTRE DEL SECTOR	SUPERFÍCIE m2	INDEX BRUT EDIFICAB.	SOSTRE TOTAL m2
ÀMBIT PLA PARCIAL	48.830		
CAMINS EXISTENTS	517		
SÒL AMB APROFITAMENT	48.313	1,100	53.144
TOTAL SOSTRE PEL SECTOR			53.144

SOSTRE PER ZONES	SUPERFÍCIE		INDEX NET	SOSTRE
	m2	%	%	
VI PLURIF. EXEMPT	6.299	32,61%		18.760
VI PLURIF. PB COMERÇ	11.352	58,77%		33.726
XI UNIFAMILIAR	1.664	8,62%		650
TOTAL	19.315	100,00%	2,75	53.136

SOSTRE PER ILLES		SUPERFÍCIE	INDEX NET	SOSTRE EDIFICABLE		SOSTRE	NÚM. MÁX.	PARCIAL
ILLA	ZONA	NFTA m2	EDIFICABILITAT m2 / m2	COMERCIAL m2st	RESIDENCIAL	TOTAL m2st	HABITATGES	EDIFICABILITAT %
2	VI - PF-CO	4.450		2.653	10.620	13.273	77	
	VI - PF-CO	3.377		3.288	7.362	10.650	54	
	VI - PF	2.177		0	6.160	6.160	45	
		10.004	3,0	5.941	24.142	30.083	176	56,62%
3	XI	898		0	300	300	1	
		898	0,3	0	300	300	1	0,56%
4	VI - PF	4.122		0	12.600	12.600	92	
	VI - PF-CO	3.407		3.407	6.396	9.803	47	
	XI	819		0	350	350	1	
		8.348	2,7	3.407	19.346	22.753	140	42,82%
TOTAL SECTOR		19.250	2,8	9.348	43.788	53.136	317	100,00%

CLAUS	VI	PF	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EXEMPT
	VI	PF-CO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ALINEAT A VIAL - COMERCIAL EN PB
	XI	UF	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLAT EN VERD PRIVAT



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

4. ORDENANCES REGULADORES

Aprovació Inicial

31

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 - Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del present Pla Parcial C.3b, 'Barranc dels Capellans', de Reus, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 - Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus. El Pla Parcial que aquí s'exposa es correspon amb un sector programat delimitat en aquest PGOU, aprovat definitivament el dia 11 de març de 1999 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i publicat al DOGC núm. 2879, de data 30 d'abril de 1999, i que es correspon amb el sector C.3b 'Barranc dels Capellans', de desenvolupament de sòl residencial.

Per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus.

Art. 3 - Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 - Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial s'hauran de redactar els corresponents projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització. També es podran redactar Projectes de parcel·lació. Tots aquests documents respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Aprovació Inicial

32



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

Art. 5 - Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació es redactarà d'acord amb allò que es disposa als articles 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i demés disposicions que els hi siguin d'aplicació.

Art. 6 - Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Reus i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 94 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny dels projectes d'urbanització i que no suposin modificacions en la superfície.

Aprovació Inicial

33



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7 - Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per **zona** aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per **sistemes** els terrenys que, en virtut de l'aplicació de l'article 34 i 35 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Reus.

Art. 8 - Zones

Es defineixen les zones següents:

- | | | | |
|---|------|------------|------------|
| - Plurifamiliar amb volumetria exempta | (VI) | Clau PF | IIIa 2 i 4 |
| - Plurifamiliar alineat a vial i ús comercial en PB | (VI) | Clau PF-CO | IIIa 2 i 4 |
| - Unifamiliar aïllat en verd privat protegit | (XI) | Clau UF | IIIa 3 i 4 |

Art. 9 - Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- | | |
|--|------------|
| a) Els sistema viari i d'aparcament | (V) i (RV) |
| b) El sistema de zones verdes i jardins públics | (PJ) |
| c) Sistema d'equipaments | (EQ) |
| d) Sistema d'infraestructures de serveis tècnics | (ST) |



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

4.3. NORMES PARTICULARS A LES ZONES I SISTEMES

Art. 10 - Definició de conceptes:

1. La definició de conceptes és la continguda a les Normes Urbanístiques del PGOU de Reus.

Art. 11 - Determinacions comuns a les zones i sistemes

1. Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a la Normativa urbanística del PGOU de Reus.

2. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície i geometria que en resulti, d'acord amb les Normes particulars de cada zona o sistema.

3. Alçada entre plantes:

- Planta baixa: mínim 3,50 m en el cas d'ús diferent del d'habitatge i aparcament, i de 2,50 metres en cas d'habitatges i aparcaments; i de 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, cuines i rentador.

- Plantes pis: mínim 2,50 m en general, i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, amb les limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat.

- Planta soterrani: mínim 2,20 m per ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars, o altres usos.

4. Soterranis:

Es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les següents determinacions:

1. La rampa d'accés a la planta soterrani es podrà situar en zona de reculada sempre que sigui descoberta.
2. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni de locals d'ús permanent de personal.
3. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

Aprovació Inicial

35



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

5. Coberta:

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, amb un pendent màxim del 30%.

La coberta podrà sobresortir una distància determinada del pla de façana. Aquesta distància, o vol del ràfec, serà de 0,50 m com a màxim, i el seu cantell de 0,15 m com a màxim. En cas que l'edificació tingui elements volats, el ràfec podrà sobresortir la mateixa distància que aquests, al llarg de tota la façana. En qualsevol cas, sempre s'haurà de disposar una canal de recollida d'aigües amagada a la coberta o dins el ràfec.

Per damunt del pla de coberta només podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són les xemeneies, antenes, parallamps, captadors solars, etc. Quan la coberta sigui inclinada els elements més voluminosos, com dipòsits, acumuladors, màquines d'aire condicionat, etc, hauran de quedar amagats al sota coberta. Si la coberta és plana aquests elements s'hauran d'agrupar i situar a la part central de l'edifici, lluny de les façanes, i en cap cas computaran com a sostre edificable.

Caldrà preveure l'ordenació dels elements i instal·lacions de les cobertes dels volums destinats a sòcols comercials, per tal de resoldre la convivència harmònica entre l'ús d'habitatge i el comerç. Per tal de donar compliment a aquest objectiu, caldrà que els projectes dels edificis en els que es donin aquests tipus de coberta prevegin les següents solucions:

- Agrupació dels equips de climatització, aprofitament energètic i altres instal·lacions a situar a la coberta del sòcol comercial, que s'hauran de situar a una distància mínima de 5 metres del pla de façana dels habitatges, i hauran de disposar de mesures d'aïllament acústic suficients per garantir el compliment de la normativa aplicable en matèria de protecció acústica.
- Les agrupacions d'instal·lacions a situar a la coberta del sòcol comercial no es podran situar de forma que la seva altura quedi tallada per un pla inclinat a 45° amb origen a la barana o límit perimetral superior d'aquest sòcol, per tal d'evitar les interferències visuals amb la via pública.
- En l'entorn immediat dels volums edificats en plantes pis i destinats a ús residencial, caldrà preveure un espai destinat a coberta transitable, destinada a la utilització dels usuaris dels habitatges situats a la primera planta.



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

6. Cossos sortints:

Els cossos sortints tancats habitables o ocupables no podran ocupar les zones de reculada obligatòries i les distàncies mínimes de l'edificació als límits de parcel·la. Només podran sobresortir d'aquestes alineacions els elements volats, balcons, ràfecs, marquesines, parasols i elements d'ornamentació, amb un vol màxim sobre la línia de reculada d'1 m, i a una altura mínima de 3,5 m, pel que fa a l'ordenació segons alineació de vial. Si es tracta d'ordenació d'edificació aïllada, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, només estarà limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la, o per la seva ocupació.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. En el càlcul dels percentatges d'ocupació màxima i de les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos tancats, els semitancats i els oberts.

No s'admeten els cossos sortints a la planta baixa.

7. Tanques:

La tanca del carrer o entre parcel·les serà unitària i homogènia per a tota la parcel·la. L'altura màxima serà de 1,80 m. Es permetrà una part opaca inferior d'altura màxima 1 m, amidats a la rasant de la vorera al punt mig de la filera o bloc, i la resta calada o amb elements vegetals. No es permetrà l'ús de gelosies i/o balustrades prefabricades de formigó o ceràmica.

Puntualment s'admetran altures superiors, fins a un màxim d'2,0 m, per tal d'inserir elements tècnics, en una longitud màxima del 20% de la seva llargada total.

8. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment de l'ocupació màxima ni del sostre màxim edificable. En tot cas hauran de respectar les zones de reculada i les distàncies mínimes al límit de parcel·la.

9. Aparcament:

La previsió mínima de places i la seva situació es determinarà per a cadascuna de les zones. Els aparcaments mínims previstos hauran de



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

ser en superfícies tancades i cobertes en planta baixa o en planta soterrani, dins l'àmbit del sòl privat.

10. **Guals:**

Serà obligatori que els propietaris de les parcel·les sol·licitin el gual d'accés de vehicles, segons el model fixat per l'Ajuntament de Reus, o pel Projecte d'urbanització.

Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions subterrànies, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de les parcel·les.

11. **Espais no edificables:**

S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta. En tot cas, en el projecte d'edificació s'hi haurà d'incloure una proposta d'enjardinament i d'ordenació dels espais no edificats per demanar la preceptiva llicència, i haurà de detallar la solució per a les tanques a carrer i a partions.

Dins els espais no edificables privats no s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines, instal·lacions relacionades amb aquestes, i instal·lacions lleugeres de superfície.

En els espais lliures que donin front als carrers es tindrà una cura especial en el seu tractament i acabat. S'hi prohibeix qualsevol element que doni una imatge desordenada i bruta dels mateixos, com pot ser l'emmagatzematge de deixalles i escombraries.

12. **Accés:**

Es permetrà la construcció de guals pavimentats. Aquests s'executaran segons disseny i materials aprovats per l'Ajuntament, i similars als existents. Les despeses aniran a càrrec del propietari de la parcel·la.

Art. 12 - Determinacions per al sistema de vies i aparcaments (V)

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris. Mitjançant el Projecte d'Urbanització es podran fer les adaptacions de detall que es considerin convenients, degudament justificades a través de l'estudi més acurat de les solucions de detall i de la circulació rodada i de vianants.

Aprovació Inicial

38



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

2. El sòl identificat com a Reserva de viari ha de permetre en el futur la urbanització i possible obertura de la continuació del vial D cap als àmbits de gestió situats a l'altre costat del barranc dels Capellans. Atès que ara com ara no es preveu aquesta possibilitat, el projecte d'urbanització haurà de contemplar la urbanització d'aquest sòl amb les mateixes característiques que la resta de sòl destinat al sistema d'espais verds, parcs i jardins que l'envolta.
3. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics. També contemplaran les determinacions de l'article 5 d'aquestes ordenances. En totes les voreres es preveurà la plantació d'arbrat.

Art. 13 - Determinacions per al sistema d'espais verds, parcs i jardins (ZV)

En aquest sistema seran d'aplicació les condicions, paràmetres i limitacions establertes als articles 126 a 131 de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus

Art. 14 - Determinacions per al sistema d'equipaments (EQ)

En aquest sistema seran d'aplicació les condicions, paràmetres i limitacions establertes als articles 132 a 137 de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus

Art. 15 - Determinacions per al sistema de Serveis Tècnics (ST)

Són terrenys de cessió destinats als elements, instal·lacions o serveis relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics: abastament d'aigua, sanejament i estacions de bombament, subministrament energia elèctrica (distribució, transformació, etc.), subministrament de gas, telefonia, recollida selectiva de residus, etc.

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació específica sobre la matèria.

Si els Centres de Transformació no estan situats dintre dels edificis residencials, hauran d'estar separats de la via pública 1,50 metres per una tanca practicable, la definició de la qual es podrà fer en els projectes d'edificació.



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí.

Art. 16 - Determinacions per a les zones d'edificació d'habitatges plurifamiliars amb volumetria específica alineada a vial (Zona VI – Clau PF-CO)

A més a més de les condicions que es fixen en aquest article, s'ha de considerar vinculant el quadre 3.3 de la pàgina 30, de característiques i edificabilitats en sòl privat, els Quadres de dades que figuren en els plànols d'ordenació, i el Quadre de paràmetres urbanístics que figura en els plànols 7.1 i 7.2, d'Ordenació.

1. Tipus edificatori:

Volumetria específica, en edificació alineada a vial en planta baixa, i amb reculada obligatòria de la planta pis a façana.

2. Condicions de la parcel·la:

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 7, Parcel·lació i ordenació de l'edificació amb les següents condicions:

- Superfície mínima de parcel·la: 600 m²
- Façana mínima de parcel·la: 20 m

3. Condicions de la edificació:

3.1 Sostre màxim sobre illa edificable:

Illa 2	PF-CO	Comercial	5.941 m ² st
		Habitatge plurifamiliar	17.982 m ² st
Illa 4	PF-CO	Comercial	3.407 m ² st
		Habitatge plurifamiliar	6.396 m ² st
TOTAL SOSTRE CLAU PF-CO			33.726 m ² st

3.2 Nombre màxim d'habitatges:

Illa 2	PF-CO	Habitatge plurifamiliar	131 hab.
Illa 4	PF-CO	Habitatge plurifamiliar	47 hab.
TOTAL HABITATGES CLAU PF-CO			178 hab.

Aprovació Inicial

40



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.3 Ocupació màxima:

Illa 2	PF-CO	Habitatge plurifamiliar Frontal plaça del Nucli	70 %
Illa 2	PF-CO	Habitatge plurifamiliar Frontal vial B	100 %
Illa 4	PF-CO	Habitatge plurifamiliar	100 %

3.4 Ocupació màxima planta soterrani:

Illa 2	PF-CO	Habitatge plurifamiliar Frontal plaça del Nucli	75 %
Illa 2	PF-CO	Habitatge plurifamiliar Frontal vial B	100 %
Illa 4	PF-CO	Habitatge plurifamiliar	100 %

Els accessos en rampa a la planta soterrani no computaran en el càlcul de l'ocupació de la planta baixa i/o planta soterrani.

3.5 Zones de reculada

Per a les plantes pis, les indicades gràficament en el plànol d'ordenació de l'edificació.

A la coberta de Planta Primera del volum de l'illa 4 amb frontal a l'avinguda dels Països Catalans, no es podrà situar cap tancament ni fer ús privatiu de la franja de 8 metres més propera al sòl d'Equipaments, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació.

En el frontal d'aquesta zona a l'avinguda de Falset i de la plaça del Nucli es permet un porxo cobert en planta baixa, de titularitat privada i ús públic. Les seves característiques s'adequaran als següents paràmetres:

- Altura lliure màxima: 4,50 m.
- Altura lliure mínima: 3,50 m.
- Fondària màxima: 3,00 m.
- Separació mínima entre suports: 5,60 m.
- Separació màxima entre suports: 7,30 m.
- Llum mínima de pas interior: 2,20 m.
- Vol del porxo sobre límit alineació vial: NO
- Nivell del paviment de porxo: EL DE LA VORERA



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.6 Alçada màxima:

Alçada màxima: 22,0 m (PB + 6)

4. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Comercial en PB.
- Habitatge plurifamiliar en PP.
- Altres usos admesos:
 - Hotelera, Aparthotel: En edifici exclusiu.
 - Sanitari Assistencial: Dispensari i consultori en PB i PP, Sociosanitari en edifici exclusiu.
 - Sociocultural, Educatiu, Cultural, Esportiu, Restauració, Lleure, en PB
 - Oficina i Administratiu en PB i PP
 - Elements destinats a instal·lacions comunitàries, com Estacions Transformadores

Ús preceptiu:

- Aparcament

Previsió mínima en PB i/o PS: la que s'estableix a l'art. 93 de la Normativa urbanística del Pla General de Reus.

L'aparcament se situarà preferentment a la planta soterrani. Les rampes d'accés podran ocupar l'espai lliure exterior de la parcel·la i les zones de reculada.

5. Espais lliures:

Els espais privats lliures d'edificació seran enjardinats, i d'ús comunitari o privatiu. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines, instal·lacions lleugeres de superfície, i pèrgoles o porxos destinats a aparcament.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar una proposta d'ordenació dels espais lliures.



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

6. Altres paràmetres:

Per als paràmetres i condicions no especificats en aquest article seran d'aplicació els que es preveuen a la Normativa del Pla General de Reus, relatius a la zona VI, Ordenacions de volum definit, i que corresponen als articles 215 a 219 de la Normativa del Pla General.

Art. 17 - Determinacions per a les zones d'edificació d'habitatges plurifamiliars amb volumetria específica (Zona VI – Clau PF)

A més a més de les condicions que es fixen en aquest article, s'ha de considerar vinculant el quadre 3.3 de la pàgina 30, de característiques i edificabilitats en sòl privat, els Quadres de dades que figuren en els plànols d'ordenació, i el Quadre de paràmetres urbanístics que figura en els plànols 7.1 i 7.2, d'Ordenació.

1. Tipus edificatori:

Volumetria específica, en edificació exempta, amb reculada obligatòria a vial i altres límits.

2. Condicions de la parcel·la:

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 7, Parcel·lació i ordenació de l'edificació amb les següents condicions:

- Superfície mínima de parcel·la: 600 m2
- Façana mínima de parcel·la: 20 m

3. Condicions de la edificació:

3.1 Sostre màxim sobre illa edificable:

Illa 2	PF	Habitatge plurifamiliar	6.160 m2st
Illa 4	PF	Habitatge plurifamiliar	12.600 m2st
TOTAL SOSTRE CLAU PF			18.760 m2st

3.2 Nombre màxim d'habitatges:

Illa 2	PF	Habitatge plurifamiliar	45 hab.
Illa 4	PF	Habitatge plurifamiliar	92 hab.
TOTAL HABITATGES CLAU PF			135 hab.

Aprovació Inicial

43



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

3.3 Ocupació màxima: 45 %

3.4 Ocupació màxima planta soterrani: 50 %

Els accessos en rampa a la planta soterrani no computaran en el càlcul de l'ocupació de la planta baixa i/o planta soterrani.

3.4 Zones de reculada

Les indicades gràficament en el plànol d'ordenació de l'edificació.

3.5 Alçada màxima:

Alçada màxima: 22,0 m (PB + 6)

4. Condicions d'ús:

Ús principal:

- Habitatge en PB i PP.

- Altres usos admesos:

- Hotel·ler, Aparthotel: En edifici exclusiu.
- Sanitari Assistencial: Dispensari i consultori en PB i PP, Sociosanitari en edifici exclusiu.
- Sociocultural, Educatiu, Cultural, Esportiu, Restauració, Lleure, en PB
- Oficina i Administratiu en PB i PP
- Elements destinats a instal·lacions comunitàries, com Estacions Transformadores

Ús preceptiu:

- Aparcament

Previsió mínima en PB i/o PS: la que s'estableix a l'art. 93 de la Normativa urbanística del Pla General de Reus.

L'aparcament se situarà preferentment a la planta soterrani. Les rampes d'accés podran ocupar l'espai lliure exterior de la parcel·la i les zones de reculada.

Aprovació Inicial

44



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

5. Espais lliures:

Els espais privats lliures d'edificació seran enjardinats, i d'ús comunitari o privatiu. No s'hi permet cap tipus d'edificació, llevat de piscines, instal·lacions lleugeres de superfície, i pèrgoles o porxos destinats a aparcament.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar una proposta d'ordenació dels espais lliures.

6. Altres paràmetres:

Per als paràmetres i condicions no especificats en aquest article seran d'aplicació els que es preveuen a la Normativa del Pla General de Reus, relatius a la zona VI, Ordenacions de volum definit, i que corresponen als articles 215 a 219 de la Normativa del Pla General.

Art. 18 - Determinacions per a les zones d'edificació residencial unifamiliar en verd privat (Zona XI – Clau UF)

A més a més de les condicions que es fixen en aquest article, s'ha de considerar vinculant el quadre 3.3 de la pàgina 30, de característiques i edificabilitats en sòl privat, i els Quadres de dades que figuren en els plànols d'ordenació.

1. Paràmetres de l'edificació i ús:

Per als paràmetres i condicions no especificats en aquest article seran d'aplicació els que s'estableixen a la Normativa del Pla General de Reus, relatius a la zona XI, Verd Privat, i que corresponen als articles 236 a 238 de la Normativa.

2. Zones de reculada:

Les indicades gràficament en el plànol d'ordenació de l'edificació.

3. Condicions de la parcel·la:

La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².

4. Condicions de la edificació:

4.1 Edificabilitat neta màxima: 0,4 m²st/m²sòl

4.2 Es permet l'ampliació del sostre existent, dins dels gàlils indicats en els plànols d'ordenació.

Aprovació Inicial

45



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

4.3 Alçada màxima: 7,0 m (PB + 1PP + G)

5. Condicions d'ús:

S'admeten els usos previstos a la Zona de Ciutat Jardí Unifamiliar (Zona V, article 212 de la Normativa urbanística del Pla General de Reus), limitat al d'Habitatge unifamiliar (i despatxos professionals).

Ús preceptiu:

- Aparcament

Previsió mínima en PB i/o PS: la que s'estableix a l'art. 93 de la Normativa urbanística del Pla General de Reus.

6. Espais lliures:

És obligatòria la conservació de les plantacions i jardineria existent. Les actuacions de rehabilitació, reforma, ampliació i/o substitució de les construccions existents no podran alterar les condicions estètiques i paisatgístiques del conjunt.



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

4.4. CONDICIONS DE SEGURETAT, SALUBRITAT, MEDI AMBIENT I HABITABILITAT

Art. 19 - Condicions de funcionament

A més a més de les condicions generals sobre la regulació dels diversos usos permesos que s'estableixin a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Reus, seran d'aplicació les disposicions tècniques sectorials i demés legislació que es dicti per les administracions referent a: aigües residuals, pol·lució atmosfèrica i lluminosa, sorolls, olors, radioactivitat i pertorbacions elèctriques.

Art. 20 - Risc d'incendi o explosió

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del sector la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, les Instruccions Tècniques Complementàries del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, així com el Código Técnico de la Edificación, aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març, i publicat en el BOE núm. 74, de 28 de març de 2006.

Art. 21 - Habitabilitat

Per a l'ús principal d'habitatge s'haurà de justificar en els projectes el compliment del nivell d'habitabilitat d'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, i el Código Técnico de la Edificación, o la normativa equivalent vigent en cada moment.

Art. 22 - Disposicions addicionals

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, en els termes no derogats per la llei esmentada, i excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Aprovació Inicial

47



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

5. PLA D'ETAPES

Aprovació Inicial

48

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

5. PLA D'ETAPES

El termini del còmput del Pla d'etapes s'inicia a partir de l'aprovació definitiva del Pla i de la Normativa, amb la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest Pla parcial.

S'iniciarà l'expedient del projecte de reparcel·lació coincidint amb l'aprovació inicial d'aquest Pla Parcial.

L'execució de les obres d'urbanització inclourà tot l'àmbit del Pla Parcial, ja que es tracta de polígon únic. Es preveu per tant que el sector es desenvolupi en UNA ÚNICA ETAPA. Tanmateix, en el cas que durant el procés de redacció del projecte d'urbanització, o fins i tot durant l'execució de les obres, es donessin circumstàncies que aconsellessin la seva execució per fases d'obra urbanitzadora, aquestes es delimitaran de manera que quedi garantida a cadascuna la connexió de les xarxes de serveis.

Les obres d'urbanització del sector s'hauran d'iniciar en un termini de 18 mesos des de l'aprovació definitiva del corresponent projecte, i s'hauran d'executar en un termini de 3 anys; si per algun motiu cal endarrerir aquest termini, s'haurà de justificar adequadament.

Les obres d'edificació incloses dins el sector no es podran iniciar abans de la inscripció del Projecte de reparcel·lació al Registre de la propietat, i podran coincidir amb les obres d'urbanització del sector sempre que siguin compatibles, i que es compleixin les condicions fixades a l'art. 39 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

El termini d'inici de **construcció dels habitatges de protecció pública** no podrà ser superior a 2 anys des que la parcel·la on s'han de situar tingui la condició de solar, i el termini per acabar-los no podrà ser superior a 3 anys, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb el que estableix l'article 83.2.e) del RLUC.

Aprovació Inicial

49



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a [https://serveis.reus.cat/cve/mitjançant el CVE:14614742503314721355](https://serveis.reus.cat/cve/mitjançant%20el%20CVE:14614742503314721355)

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

6. COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA

Aprovació Inicial

50



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

6. COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA

Relació de propietaris promotors inicials del Pla Parcial:

ORUÉ INVERSIONES, SL
representada per
Avinguda dels Països Catalans, 23-25
43204 - REUS

Compromisos entre els promotors del Pla i l'Ajuntament de Reus:

(segons l'article 6.e del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, i l'article 102 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme)

Compromisos que s'establiran entre els promotors i l'Ajuntament, per una banda, i entre els primers i els futurs propietaris, per altra, pel que fa a:

1. El termini d'execució de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis és el que queda definit al Pla d'Etapes inclòs en la present documentació.
2. S'estableix el compromís de constituir la garantia equivalent al 12% del pressupost de les obres d'urbanització mitjançant aval bancari o qualsevol de les altres opcions establertes a l'art.13 del Reglament de la Llei de protecció de la legalitat urbanística.
3. S'estableix el compromís de complementar la garantia, si cal, un cop aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització, i en els supòsits previstos a l'article 7.5 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.
4. S'estableix el compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant document privat ni mitjançant document públic, translatiu de domini, dins l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.
5. S'estableix el compromís de que un cop obtinguda la llicència de parcel·lació, es farà constar, tant en els documents públics com en els privats, translatius de domini de les parcel·les resultants, l'existència de la Junta de Compensació, o de conservació quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
6. S'estableix el compromís de constituir la Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol propietari, aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització i aquest únic propietari sigui el promotor.
7. S'estableix el compromís de no alienar parcel·les i no iniciar-se cap obra d'urbanització sense que s'hagi acomplert el que disposa el paràgraf anterior, si s'escau.

Aprovació Inicial

51



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

8. S'estableix el compromís de no iniciar cap obra d'urbanització dins el sector objecte d'actuació fins que no s'hagi constituït la garantia prevista a l'article 6.2 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.
9. S'estableix el compromís de conservar les obres d'urbanització i els serveis fins que no siguin rebuts per l'Ajuntament de Reus.
10. D'acord amb el que estableix l'article 44.1.d) del TRLUC, s'estableix el compromís d'executar les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'àmbit, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable.

Reus, a data de la signatura electrònica,

ORUÉ INVERSIONES, SL
representada per Maria Rosa Oriol
Avinguda dels Països Catalans, 23-25
43204 – REUS

(Aquest document, i tots els que formen la documentació del pla parcial, estan signats electrònicament)

Aprovació Inicial

52



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Aprovació Inicial

53

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

7.1 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT

L'anàlisi dels costos d'urbanització i de gestió del sòl, respecte de l'aprofitament que es genera en el desenvolupament d'aquest pla, indiquen que aquest sector, en la seva configuració proposada, és del tot viable des d'un punt de vista econòmic.

La necessitat de disposar de sòl apte per edificar habitatges de primera residència al municipi de Reus és prou important, i el propi sector no té uns dimensions molt grans; en conseqüència és previsible que la gestió del sòl residencial un cop posat al mercat sigui relativament ràpida.

7.2 PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot preveure tot aplicant un mòdul obtingut en base a les referències d'obres de grandària i característiques similars redactades per les administracions i per particulars.

Aquest cost es calcula a partir de la superfície total de viari del sector prevista multiplicada per un mòdul que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de clavegueram, energia elèctrica, abastament d'aigua, gas, telefònica, i l'enllumenat públic. En la pavimentació de vials s'inclouen els elements de superfície: mobiliari urbà, arbrat, senyalització, etc.

A aquest valor s'afegirà el cost de la urbanització de les zones verdes, així com la connexió i escomeses a les xarxes de serveis i els elements singulars.

Un cop redactat el Projecte d'Urbanització, el seu pressupost representarà un valor més real del cost de les obres d'urbanització.

Total Sector

1. Vialitat i xarxes de servei, desviament de línies, connexions, escomeses a xarxes	8.115 m2	x	150,00 €/m2:	1.217.250,00 €
2. Enjardinament espais verds i jardins	11.527 m2	x	50,00 €/m2:	576.350,00 €
3. Enjardinament sòl reserva viari	631 m2	x	50,00 €/m2:	31.550,00 €
4. Imprevistos, honoraris, etc. (10%)				182.515,00 €

TOTAL PRESSUPOST **2.007.665,00 €**

El pressupost total estimat és de **dos milions set mil sis-cents seixanta-cinc euros**.

Aprovació Inicial

54



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

7.3 REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Atesa l'estimació del cost de les obres d'urbanització de l'apartat anterior i les superfícies del sòl, les repercussions mitjanes aproximades dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat i la total del sector són les següents:

	<u>Pressupost aprox.</u>	<u>Superfície</u>	<u>Repercussió</u>
Àmbit	2.007.665,00 €	48.830 m2	41,12 €/m2
Sòl amb aprofitament	2.007.665,00 €	19.250 m2	104,29 €/m2
Sostre total	2.007.665,00 €	53.136 m2	37,78 €/m2

7.4 CONSTITUCIÓ DE LA GARANTIA

La garantia es constituirà d'acord amb l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; segons aquesta, la garantia s'avalua en el 12% del cost d'urbanització.

12% de 2.007.665,00 €: 240.919,80 €

L'arquitecte redactor,

Josep M. Castells Cabré

(Aquest document, i tots els que formen la documentació del pla parcial, estan signats electrònicament)

Aprovació Inicial

55



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic Ref. 14614742503314721355

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE:14614742503314721355

- CVE 14614742503314721355 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

Aprovació Inicial

8. ANNEXOS

56



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

8. ANNEXOS

8.1 JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

En un document annex a aquest Pla parcial figura l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'ha redactat per a la tramitació d'aquest planejament derivat, i per a l'àmbit del sector C.3b i el seu entorn.

Aquest Pla parcial recull les propostes d'actuació de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat, i en preveu la seva aplicació amb la redacció i execució del Projecte d'urbanització.

L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del pla parcial C3b, Barranc dels Capellans, està redactat per l'enginyer industrial Roger Calvet i Crespo, de l'enginyeria CUÏC Mobilitat, i correspon a un dels documents annexos de la documentació del Pla parcial.

8.2 INFORME MEDIAMBIENTAL

El Document Ambiental Estratègic del Pla parcial C3b, Barranc dels Capellans, està redactat pel biòleg Jordi Escolà Rovira, i correspon a un dels annexos de la documentació del Pla parcial.

8.3 ESTUDI D'INUNDABILITAT

Atesa la proximitat de l'àmbit del sector a la llera del Barranc dels Capellans, de forma paral·lela a la redacció del Pla parcial s'ha encarregat la redacció d'un Estudi d'Inundabilitat d'aquest barranc, al seu pas pel sector urbanitzable, i atenent la conca i les rieres que hi contribueixen.

L'Estudi d'Inundabilitat està redactat per l'enginyer grau de mines, Albert Rebull Anguera, de la consultoria Adesti Enginyeria SL, i correspon a un dels annexos de la documentació del Pla parcial.

Segons aquest document, de l'anàlisi de la hidràulica realitzada, es conclou que la llera del barranc en el límit del sector C3b té capacitat suficient per als períodes de retorn estudiats; que la zona de flux preferent i la zona inundables queden dins del sistema definit com a hidrogràfic, i per tant el pla parcial s'ajusta a les determinacions del Reglament del Domini Públic Hidràulic i la resta de normativa hidràulica aplicable; que la zona de servitud es troba en algun tram dins del sistema de zones verdes i jardins públics, compatibles amb aquesta condició segons la normativa vigent; i finalment, que la zona d'habitatges i la resta de sistemes no es troba en zona inundable i de flux preferent.

Aprovació Inicial

57



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

8.4 INFORME DE L'ARBRAT AFECTAT PEL PLA PARCIAL

Per tal de donar compliment als requeriments dels Serveis Tècnics Municipals de Reus, i de l'Àrea de Medi Natural i Sostenibilitat de la Regidoria de Medi Ambient i Ocupació de l'Ajuntament de Reus, s'ha elaborat un Informe sobre les afectacions que el desenvolupament del sector urbanitzable comporta en l'arbrat existent en aquest àmbit. Aquest Informe està redactat pel biòleg Salvador Garcia López, de la consultoria Lluita Integrada i Assessoria SL, i correspon a un dels annexos de la documentació del Pla parcial. En l'estudi realitzat de forma prèvia a la tramitació administrativa de l'expedient, no ha estat possible accedir a algunes de les finques privades i tancades que estan incloses en l'àmbit del sector, i en conseqüència aquest document haurà de ser completat en el moment en el que sigui possible accedir a aquesta informació.

Per una altra banda, alguns dels arbres als quals es fa referència en aquest estudi, i que poden figurar en els plànols del PGOU vigent, actualment ja han estat arrencats o tallats, en tots els casos pel risc de caiguda enfront les ventades, i la proximitat de la via pública o de zones de pas de vianants o vehicles, i d'acord amb els requeriments efectuats aquests últims anys pel propi Ajuntament de Reus.

8.5 MEMÒRIA SOCIAL

El Pla parcial del sector C.3b, 'Barranc dels Capellans', correspon al desenvolupament urbanístic d'un dels sectors urbanitzables dels que estan previstos en el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, aprovat definitivament en data 11 de març de 1999, i publicat en el DOGC núm. 2879, de data 30 d'abril de 1999. Per tant es tracta d'un planejament general que no està adaptat al que estableix del Text refós de la Llei d'urbanisme en matèria d'habitatge social.

La DT 6a del TRLUC determina que en el planejament derivat de sectors amb usos residencials que no s'hagi aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, que desenvolupi planejament no adaptat a la Llei d'urbanisme, ha d'incorporar la memòria social a què fa referència l'article 59 del TRLUC.

La Memòria social s'adequa al que s'estableix a l'art. 69 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i que fa referència al contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal.

La Memòria social ha d'avaluar i justificar les determinacions del Pla parcial pel que fa a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. En aquest document es plantegen els trets més característics i importants de l'actuació proposada pel que fa a l'accés a l'habitatge, però caldrà tenir present que l'Ajuntament de Reus, tal i com informa a la pàgina web municipal (<http://www.reus.cat/serveis/pla-local-dhabitatge>) disposa del Pla Local d'Habitatge 2014-2021. Aquest document tècnic, a partir de l'anàlisi de la situació de l'habitatge i de les condicions socioeconòmiques, defineix i concreta les

Aprovació Inicial

58



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

actuacions que cal desenvolupar des de l'Ajuntament de Reus per fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne.

Per aquest motiu, en aquest apartat s'indiquen les condicions o valors que s'han tingut en compte per tal de facilitar l'accés a l'habitatge assequible i digne en aquest àmbit. Tal i com estableix el Reglament, s'han pres en consideració els aspectes següents:

- Necessitats quantitatives i de localització del sòl residencial i habitatge.

El pla parcial C.3b 'Barranc dels Capellans' constituïa originàriament un dels dos subsectors en els que s'havia dividit el sector urbanitzable C.3 previst en el pla general anterior al vigent. Els usos del primer, ja desenvolupat, eren també de caràcter predominantment residencials, tot i que també es preveia l'ús comercial en plantes baixes. Aquesta mateixa situació es dona en el sector que ara es desenvolupa. El Pla General preveu la possibilitat de destinar un valor mínim i un màxim del sostre total a usos diferents del residencial. Així, de l'edificabilitat bruta total del sector, 1,10 m2st/m2sòl, l'edificabilitat bruta màxima que es podrà destinar a usos diferents del residencial és de 0,20 m2st/m2sòl, mentre que el valor mínim brut destinat a usos comercials serà de 0,05 m2st/m2sòl. Aquests valors comporten que del total de l'edificabilitat bruta màxima es pugui destinar a sostre residencial, com a màxim, 1,05 m2st/m2sòl (el 95,45% del total).

En el desenvolupament d'aquest sector s'opta per aprofitar al màxim la possibilitat de destinar sostre a usos diferents del residencial, de forma que de la totalitat del sostre del sector (1,10 m2st/m2sòl), es destina a usos diferents del residencial el valor màxim previst, que és de 0,20 m2st/m2sòl (el 18,18% del total), i a sostre residencial el restant 0,90 m2st/m2sòl (el 81,82% del total).

Això és així, perquè les previsions que fa el Pla parcial en la combinació de sostre i densitat requereixen actuar clarament en aquesta línia. Efectivament, amb la densitat prevista, de 65 habitatges/ha, el sostre mitjà per habitatge en el cas que es destinés el valor màxim del sostre a usos residencials (1,05 m2st/m2sòl) resultaria de 161,74 m2st.

Aquesta situació, i la necessitat que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament de reservar una part del sostre del sector per a la construcció d'habitatges de protecció pública i assequibles, determinen que en el sector es faci la reserva de sòl necessària per a disposar que el 30% del sostre de tipus residencial es destini a habitatges amb protecció pública (des de l'aprovació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, ha quedat derogat el percentatge de sostre destinat a diversos tipus de protecció oficial).

La ubicació d'aquesta reserva de sòl, atesa la singularitat de l'ordenació prevista per a aquest sector, es preveu principalment a l'illa 4, situada a la zona central del sector, amb solars confrontants a l'avinguda dels Països Catalans, i també al nou vial B projectat. Es preveu una ubicació diversa del sostre destinat a habitatge de protecció pública, en dues configuracions diferenciades: per un costat, damunt una planta baixa

Aprovació Inicial

59



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

comercial, amb front a l'avinguda dels Països Catalans, i per un altre costat, en edificació aïllada amb planta baixa residencial, per tal de permetre la major flexibilitat possible en la tipologia residencial.

- Anàlisi de possibles localitzacions alternatives de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública:

En l'ordenació proposada per al desenvolupament del Pla parcial C.3b, el sòl destinat a usos residencials es disposa en una mateixa illa (la 4), però amb front a carrers diferents separada per la gran peça d'equipaments.

La proporció i característiques de l'ús residencial resulta de l'anàlisi de les dimensions del sòl i de la voluntat de disposar també el sostre comercial repartit entre els solars.

El sostre comercial que es preveu a l'illa 4 es planteja amb frontal a l'avinguda dels Països Catalans, fet que pot aportar més dinamisme i capacitat d'absorbir aquest ús, tal i com també passa amb el sòl que dona front a la plaça del Nucli, i a l'avinguda de Falset.

Les dimensions de les illes resultants, així com les ordenacions proposades, i les reserves de sòl públic que es fan en el sector (per a zones verdes i equipaments) no han de representar cap tipus de segregació de l'habitatge públic respecte del lliure, ni comportar una concentració excessiva del sostre de caràcter protegit

- Quantificació de les reserves mínimes obligatòries establertes per la legislació:

Tal i com ja s'ha indicat en la introducció d'aquesta Memòria social, l'Ajuntament de Reus disposa del Pla Local d'Habitatge (PLH) 2014-2021, que determina, per al conjunt de la ciutat, la quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents.

D'altra banda, i tal i com ja s'ha indicat en punts anteriors, la reserva que es preveu en aquest Pla parcial per a l'habitatge de protecció pública s'adequa a les previsions que es fa actualment a la legislació urbanística, que preveu únicament la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

- Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública:

La promoció d'habitatge protegit o assequible d'iniciativa pública es podrà efectuar d'acord amb les previsions que la Llei d'urbanisme i el seu Reglament fan al respecte. Així, l'aprofitament mig que haurà de rebre l'Administració actuant i equivalent al 10% de l'aprofitament del sector, en cas que correspongui a sostre de tipus residencial, s'haurà de destinar a habitatge de protecció pública.

En el Projecte de reparcel·lació del sector C.3b 'Barranc dels Capellans' s'haurà de situar l'aprofitament mig que correspondrà a l'Administració actuant.

Aprovació Inicial

60



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

D'altra banda, en aquest sector no es preveu situar-hi habitatges dotacionals públics, ni hi ha tampoc previsions de real·lotjament per a cap persona o col·lectiu afectats.

8.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix a l'art. 66 la documentació que ha de formar part dels Plans parcials urbanístics. Entre d'altres, l'apartat d) indica que ha de formar part del pla l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

En base a aquestes determinacions, cal valorar l'impacte que pot representar el desenvolupament previst al Pla parcial objecte d'aquest informe, sobre les finances de l'Ajuntament de Reus, en qualitat d'administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que resulten del seu desenvolupament. Amb aquest objectiu es fixen els següents criteris:

a) Despeses: Atès que el concepte indefinit de sostenibilitat apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de Reus es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris habitin en l'àmbit del nou creixement o en un altre indret.

b) Ingressos: Pel mateix motiu anterior, es consideren també només els que es poden definir com a 'constants en el temps', i s'exclouen els que pel fet de tenir la consideració de 'preus públics' són repercutits directament als usuaris.

Els principals paràmetres a considerar en aquest informe, pel que fa al desenvolupament urbanístic del Pla parcial, són els següents:

Sector a desenvolupar:	Pla parcial C.3b 'Barranc dels Capellans'
Superfície:	48.830 m2
Coefficient d'edificabilitat bruta:	1,10 m2st/m2sòl
Sostre total del sector:	53.136 m2
Sostre destinat a usos comercials:	9.348 m2
Sostre destinat a usos residencials (*):	43.788 m2
Sostre residencial amb protecció oficial	13.039 m2
Sostre destinat a usos residencial unifamiliar	650 m2
Sostre residencial lliure	30.099 m2
Superfície de cessió de viari	8.115 m2
Superfície de cessió de reserva de viari	631 m2
Superfície de cessió de zones verdes	11.527 m2

Aprovació Inicial

61



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

(*) – Del total del sostre destinat a usos residencials cal tenir en compte que ja hi ha aproximadament 350 m2 de sostre existent, situat en els dos habitatges unifamiliars que es mantenen. El càlcul del sostre destinat a habitatge de protecció no té en compte aquest sostre residencial existent.

En la quantificació dels ingressos previstos cal tenir en compte el sostre nou que es genera amb el desenvolupament del sector, i quantitativament, el valor de l'IBI que produeix.

En la quantificació de les despeses que es generen, cal considerar el sòl corresponent a viari i a zones verdes. No es considera, en canvi, el cost d'urbanització, en tant que d'acord amb la legislació vigent, els sòls de cessió a l'administració actuant, corresponents al 10% de l'aprofitament mig del sector, s'han de cedir lliures de càrregues.

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El desenvolupament del sector és principalment de tipus residencial (82,41%), per sobre del comercial i terciari (17,59%); dins la tipologia residencial, el 30% d'aquest tipus de sostre es destina a habitatges amb protecció oficial; addicionalment es preveu destinar 650 m2 de sostre (2 habitatges) a tipologia unifamiliar aïllada, per tal de preservar en sòl privat dues zones arbrades d'interès; finalment el 70,22% del sostre residencial és de tipus lliure.

Aquest escenari permet afirmar que l'actuació es realitza sota el principi de diversitat en la composició social i d'activitat econòmica. L'ordenació proposada comporta actuacions urbanístiques de transformació que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl.

Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

Tal i com s'ha indicat en el resum de paràmetres anterior, l'actuació objecte d'aquest estudi comporta una cessió d'espais lliures de 11.527 m2, una cessió de viari de 8.115 m2, i una cessió de reserva de viari (a enjardinar de forma similar als espais lliures), de 631 m2. Respecte d'aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes de 2,50 - 2,80 €/m2/any per a la vialitat, i de 2,00 - 2,40 €/m2/any pels espais lliures. El conjunt de l'actuació comportarà, d'acord amb aquests valors, una necessitat d'inversió en termes de manteniment que s'indica en el quadre següent:

Concepte	Àmbit	Cost manteniment	Cost mant.	Cost mant.
Manteniment	m2	Unitari €/m2/any	anual 1 (€)	anual 2 (€)
Espais lliures + RV	12.158	2,00 – 2,40	24.316	29.179
Vialitat	8.115	2,50 – 2,80	20.288	22.722

Valor estimat manteniment (€/any) 51.901

Aprovació Inicial



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en aquesta actuació s'hauran de compensar, entre altres fons d'ingressos, amb la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles (IBI) que l'Ajuntament de Reus recaptarà de les noves construccions del mateix sector. (No es comptabilitzen els imports de les llicències d'obra i/o activitat, taxes d'expedició de documents, de recollida i gestió de residus, etc, ja que tal i com s'ha indicat anteriorment es consideren preus públics repercutits directament als usuaris, però caldria considerar la inclusió en l'apartat d'ingressos, dels impostos sobre els vehicles de tracció mecànica directament relacionats amb el sector, l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana i l'impost d'activitats econòmiques, per exemple).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI se situa, en la major part de municipis, en un valor mitjà de 1,50 €/m² de sostre i any. Si aquests valors se centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació resulten més elevats, fins a situar-se per damunt dels 3,00 €/m² de sostre i any.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre del sector previst, sense considerar els increments indicats, ja resulten uns ingressos potencials de 79.704 €/any, que cobreixen de manera suficient el valor de manteniment anteriorment calculat.

Òbviament en aquest estudi caldria incorporar-hi el factor temps, com a element modulador de la generació d'ingressos i despeses, així com determinar amb més precisió els valors indicats. Tanmateix es considera que les dades incloses en aquest informe són suficients per a l'avaluació de la sostenibilitat econòmica del Pla parcial.

Altres estudis destinats a calcular els ingressos procedents de la nova recaptació de l'IBI procedent del desenvolupament del sector utilitzen la repercussió mitjana de l'IBI per habitant i el nombre de nou habitants del polígon, per estimar el volum total d'ingressos per aquest concepte. Considerant una ràtio de 2,7 habitants per habitatge, i una repercussió mitjana de l'IBI de 250 €/habitant, tenim que per 317 habitatges previstos en el sector els ingressos resultants són de 213.975 €. Com es pot comprovar, el valor resultant és encara més alt que l'obtingut considerant la repercussió per sostre, i per tant també superior al del cost del manteniment municipal.

Cal considerar també els ingressos resultants de la motorització dels habitants del sector, i la recaptació resultant de l'impost sobre vehicles de tracció mecànica. Estimant en aquest cas un import mig per vehicle de 85 € i una ràtio de 0,63 vehicles per habitant, tenim uns ingressos previstos de 45.833 €.

Finalment tindrem en compte els ingressos procedents de les transferències corrents a l'Ajuntament procedents de l'increment de població ocasionat pel desenvolupament

Aprovació Inicial

63



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

del pla parcial. Considerant una ràtio de transferències corrents de 270 €/habitant, tindrem que els ingressos per aquest concepte seran de 231.093 €.

En aquesta avaluació no es tenen en compte els ingressos procedents de taxes i impostos municipals de caràcter irregular, com són els procedents de llicències d'obra, i els que en principi han de resultat equilibrats amb la despesa que comporta el seu servei, com són el clavegueram, l'abastament d'aigua potable i la recollida de les escombraries. Tampoc s'ha considerat l'impost d'activitats econòmiques, pel que no és aplicable per sota d'un volum d'ingressos que difícilment es produirà en aquest àmbit.

Aprovació Inicial

64



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

8.7 APLICACIÓ DEL PLA D'ACCIÓ PER A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE DE REUS EN EL PLA PARCIAL DEL SECTOR C3b

La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, defineix la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes en un àmbit o una activitat per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet visualitzar dones i homes en la seva dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet trobar línies de reflexió i d'actuació per a eradicar les desigualtats.

La Llei 17/2015 determina en l'article 53 que, per tal de fer efectius els principis de perspectiva de gènere en les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases de disseny, planificació, execució i avaluació urbanístiques, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

Incorporar la perspectiva de gènere a una intervenció pública és una metodologia de treball que té per objectiu reduir la desigualtat mitjançant la recollida d'informació sobre la situació social de les dones i els homes en l'àmbit en què la política ha de desplegar els seus efectes.

L'urbanisme, entre altres qüestions, determina la configuració dels espais que constitueixen el suport físic dels usos socials. La utilització dels espais i les activitats que s'hi realitzen dependran de l'experiència de la vida quotidiana; per tant, és imprescindible analitzar-los, pensar-los, dissenyar-los, executar-los i gestionar-los d'acord amb les tasques i les accions que les persones aconsegueixen en el seu dia a dia, i fer-ho recollint la seva diversitat.

L'urbanisme amb perspectiva de gènere situa la vida quotidiana en el centre de les seves polítiques i treballa des d'una visió inclusiva per donar resposta a les necessitats i desitjos del conjunt de la societat, tenint en compte la seva diversitat de gènere, d'edat, d'origen o funcional, entre d'altres. El resultat és una ciutat més justa, equitativa, segura i sense barreres.

L'Ajuntament de Reus ha redactat, el maig de 2021, el *Pla d'Acció per a l'Ordenació Urbanística des de la Perspectiva de Gènere i Feminista*, que té per objectiu principal el de fer un diagnòstic sobre la ciutat des d'una perspectiva de gènere, i definir accions per a la millora urbanística, des d'una perspectiva de gènere i feminista. Aquest punt de vista aporta una mirada que configura la ciutat amb una distribució de residència, d'equipaments i de serveis, comerç i indústria, que faciliti la vida quotidiana, la cohesió i la integració social, i crea un paisatge urbà que dona sentit de pertinença als llocs i afavoreix la sensació de seguretat i d'agradabilitat a totes les persones, a tots els col·lectius i a tots els grups socials.

Aprovació Inicial

65



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

En aquest mateix Pla d'Acció s'estableixen 10 directrius per a l'ordenació urbanística del municipi de Reus des de la perspectiva de gènere, que han de orientar i servir de guia durant el desenvolupament de qualsevol projecte vinculat a la via i l'espai públic, també des de l'àmbit urbanístic.

Segons aquest estudi municipal, entre els principals objectius de l'urbanisme feminista figura el d'incorporar a la planificació urbana temes com la cura de les persones, la seguretat i l'autonomia, i la participació ciutadana amb perspectiva de gènere.

Aquests aspectes es concreten en diversos apartats que correspon analitzar i aplicar en el planejament derivat que és objecte de redacció i tramitació, i que se centren en les variables a considerar en l'entorn que es desenvolupa, com són la senyalització, la visibilitat, la vitalitat, la vigilància, espais públics i comunitaris a l'abast, i el sentit de comunitat.

En base a aquests objectius, als treballs de cap efectuats, i a les conclusions extretes, el Pla d'Acció proposa diverses directrius que podran orientar i servir de guia durant el desenvolupament de qualsevol projecte i/o acció vinculada a la via i espai públic, tant sigui de planejament o d'infraestructura.

Aquestes directrius s'agrupen en 6 àmbit temàtics i d'objectius:

1. Cura de les persones – Dissenyar i planificar l'espai com a suport físic per a la provisió de la cura i l'atenció a les persones:

- Facilitar la cura de la gent gran i les persones dependents.
- Facilitar la cura de la infància.

2. Percepció de seguretat – Fomentar que totes les persones se sentin segures a qualsevol hora del dia.

- Dissenyar l'espai per millorar la percepció de seguretat des de la perspectiva de gènere.

3. Xarxes de mobilitat – Garantir la mobilitat integral que afavoreixi les necessitats de la vida quotidiana.

- Fomentar la mobilitat activa.
- Adequar els transport públic a les necessitats diverses de les persones.

4. Habitabilitat – Garantir les condicions físiques, socials i ambientals que permetin el desenvolupament d'una vida saludable.

- Densificar i diversificar el verd urbà.
- Millorar la xarxa d'espai verds i saludables.
- Garantir les qualitats de l'espai públic com a determinant de salut.

Aprovació Inicial

66



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

5. Autonomia econòmica – Fomentar activitats econòmiques de proximitat que facilitin la conciliació amb la resta d'àmbits de la vida.

- Fomentar les activitats econòmiques encapçalades per dones.
- Facilitar la conciliació de persones usuàries i treballadores al comerç de proximitat.

6. Enfortiment comunitari – Afavorir la configuració i gestió dels espais per tal que la gent pugui relacionar-se i crear xarxes comunitàries.

- Fomentar espais de trobada oberts i tancats.

En relació a aquestes directrius, el Pla parcial del sector C3b que ara es tramita proposa i justificar les següents accions:

1.1 – Facilitar la cura de la gent gran i les persones dependents

L'ordenació del pla parcial i la balança del còmput de les superfícies de sòls de cessió i de sòl edificable es decanta clarament pel costat dels sòls públics destinats als sistemes d'equipaments, d'espais lliures i de viari. La suma de sòl públic representa el 60,44% del total de l'àmbit del pla parcial. D'aquesta superfície el 39,26% correspon al sistema d'espais lliures, amb una superfície de 11.588 m2 distribuïts de nord a sud, al llarg del costat de llevant del barranc dels Capellans. I el 31,27% correspon al sistema d'equipaments comunitaris, amb una superfície de 9.232 m2, situats en un àmbit central del sector, i per tant molt ben comunicat amb els altres sistemes i zones.

D'altra banda, l'esquema viari proposat per al sector facilita la seva connexió amb la resta de la trama urbana de la ciutat de Reus, tant en el sentit Est/Oest, connectant al llarg de l'avinguda dels Països Catalans amb els carrers ja consolidats del nucli urbà, com en sentit Nord/Sud, facilitant també la connexió entre l'avinguda de Falset i la carretera de Riudoms i els espais del Parc dels Capellans i de les piscines municipals.

En l'àmbit del nou viari a urbanitzar es preveuen seccions i superfícies de carrer suficients per a garantir amplades de vorera suficients per al pas i circulació de vianants i de vehicles de mobilitat personal; espai per a la formació dels carril bici; zones d'aparcament suficients per a la reserva de places de càrrega i descàrrega, aparcament i aparcament reservat; i també amplex de via suficients per a la circulació de vehicles d'emergència i de suport a la salut.

En l'àmbit del sòl edificable, tots els solars projectats són accessibles des de la via pública, i en condicions que no han de requerir actuacions especials per a garantir l'accés adaptat a cadascun dels immobles resultants.

En aquest escenari, cal considerar que l'ordenació del sector urbanitzable, i les previsions normatives que n'han de regular l'execució de la urbanització i la seva futura consolidació, són coherents amb l'objectiu de facilitar l'atenció i cura de les

Aprovació Inicial

67



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

persones en general, i també particularment la de la gent gran i de les persones dependents.

1.2 – Facilitar la cura de la infància

De forma similar a la justificació del punt anterior, en aquest apartat cal destacar que la reserva de sòls públics, especialment els destinats a espais lliures, és molt superior a la requerida pel planejament general de Reus, i a més s'adapta a tot el traçat del barranc dels Capellans, des del límit del sector, al Nord, i fins a la zona de piscines i parc existents. La conseqüència és que el conjunt de la superfície destinada a espais lliures té capacitat suficient per absorbir els usos de lleure, esport i joc que li són propis, de connectar perfectament amb els espais lliures de caràcter estructural que es preveuen per al conjunt de la ciutat de Reus, i de situar-se propers a totes les zones edificables previstes en el sector, de forma que no es produeixen efectes de distanciament o de manca d'identificació de la zona verda amb el sector que li correspon.

D'altra banda, cal remarcar també en aquest punt la reserva important de sòl destinat al sistema d'equipaments, amb una superfície de 9.232 m² i de forma sensiblement rectangular. La superfície i forma indicades són perfectament compatibles amb usos de caire educatiu o esportiu, de forma que es facilita la possibilitat d'ubicar en aquest àmbit un centre escolar. En qualsevol cas els usos admesos en aquest àmbit admeten la pràctica totalitat dels usos previstos per al sòl d'equipaments en el PGOU de Reus.

2.1 – Dissenyar l'espai per millorar la percepció de seguretat des de la perspectiva de gènere

L'ordenació del sector preveu un viari i zones obertes de dimensions generoses, en les que és del tot compatible situar les bandes de circulació, de bicicletes, d'aparcament i de vianants de forma ordenada i suficient. Haurà de ser el projecte d'urbanització el document que defineixi amb detall la secció dels nous viaris, i que estableixi les condicions necessàries per evitar situacions de risc o de manca de seguretat (com pot ser la situació d'enllumenat suficient, homogeni i de qualitat lumínica, evitar zones d'arbrat dens al carrer i a les zones verdes, ordenar la senyalització vertical per evitar confusions i desorientació, etc.).

L'ordenació viària projectada evita la formació de vials estrets, en cul-de-sac, o amb girs sobtats que puguin comportar risc per a les persones o per a la seva seguretat.

3.1 – Fomentar la mobilitat activa

Amb l'ordenació proposada es promou la mobilitat de connexió amb el centre de la ciutat a peu o amb bicicleta, en base al concepte de la ciutat del 15 minuts, donant continuïtat als vials ja consolidats de la dreta de l'avinguda dels Països Catalans.

Aprovació Inicial

68



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
Reus – Baix Camp

Amb la normativa urbanística prevista es reserva espai obligatori a l'interior dels edificis d'habitatges per a l'aparcament de vehicles.

Tot i que haurà de ser el projecte d'urbanització el document que defineixi amb precisió i detall la secció dels vials i la seva organització, les amplades i tipologia de carrers resultants de l'ordenació del Pla parcial preveuen la reserva d'espais a la via pública per a l'aparcament de vehicles i reserva de places per a mobilitat reduïda, places de càrrega i descàrrega, aparcaments per a bicicletes, VMP i motocicletes, etc.

3.2 – Adequar els transport públic a les necessitats diverses de les persones

En el sector no es preveu la circulació interna del transport públic existent a la ciutat de Reus, pel fet que els seus límits coincideixen amb les avingudes de Falset i dels Països Catalans, i aquests dos àmbits constitueixen dos dels eixos estructurants de les línies d'autobús urbà de Reus.

4.1 – Densificar i diversificar el verd urbà

Tal i com ja s'ha descrit en apartats anteriors, l'ordenació proposada per al sector permet concentrar el sòl destinat a espais lliures en la franja oest del pla parcial, paral·lela al barranc dels Capellans. Aquest fet garanteix que tot el verd urbà projectat constitueixi una única entitat, i a la vegada, tingui un caràcter lineal que ha de permetre la connexió dels sòls verds del Barri Gaudí al Nord, amb el Parc dels Capellans i les piscines municipals, al Sud.

D'altra banda els espais lliures projectats es troben separats dels sòls edificables pel traçat del vial B (prolongació del carrer de la Ginesta actual), de forma que es redueix sensiblement la hipotètica afectació acústica que el joc i l'estada que es pugui produir en aquest àmbit pugui comportar a les zones residencials.

La creació d'un parc lineal paral·lel al barranc dels Capellans, però amb amplades que en alguns punts arriben a ser de 50 metres, ha de permetre la diversificació dels usos possibles dins els verds urbans projectats.

4.2 – Millorar la xarxa d'espais verds i saludables

La situació, característiques i orientació dels verds urbans projectats en el pla parcial s'integren en el concepte de V Verda que l'Ajuntament de Reus ha projectat en aquest municipi. El sector contribueix, doncs, a la consolidació d'un tram d'aquesta proposta municipal.

D'altra banda, la situació dels espais verds, paral·lela al barranc dels Capellans i des de l'extrem Nord fins a l'extrem Sud del sector, garanteix que per dins d'aquest àmbit es podrà disposar d'una 'via verda' que ha de facilitar la pràctica de l'esport de les persones residents del sector, però també la connexió de les rutes de running i de pràctica esportiva generals del municipi, en condicions que, per l'amplada i

Aprovació Inicial

69



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

característiques de les zones verdes, han de donar seguretat i confiança a les persones usuàries.

4.3 – Garantir les qualitats de l'espai públic com a determinants de salut

Ja s'ha fet referència a bastament en els punts anteriors sobre les bondats de la reserva d'espai públic en el sector, per la seva situació i característiques.

D'altra banda, la posició de l'espai públic verd en l'extrem oest del sector, en l'àmbit més allunyat de la trama urbana de la ciutat, ha d'assegurar nivells de contaminació més baixos en aquests àmbits, de forma que es millori la salut dels seus usuaris, i es fomenti la mobilitat personal, sostenible i no contaminant.

5.1 – Fomentar les activitats econòmiques encapçalades per dones

L'ordenació del sector preveu una reserva de sostre destinat a usos comercials que pràcticament esgota el màxim permès per a aquest ús en el PGOU de Reus. Aquest sostre es concentra en dues illes del sector, confrontants amb l'avinguda de Falset, la rotonda del Nucli, i l'avinguda dels Països Catalans. Es donen, doncs, les circumstàncies més favorables possible per a la creació de llocs de treball en el propi sector, i per tant la viabilitat de l'ocupació.

D'altra banda, en l'àmbit del sostre residencial s'obre la possibilitat d'introduir-hi altres usos, condicionat a la consideració d'un edifici exclusiu, i a petites activitats administratives i comercials tant en planta baixa com en planta pis.

5.2 – Facilitar la conciliació de persones usuàries i treballadores al comerç de proximitat

Ja s'ha destacat en el punt anterior les condicions i reserva de sostre destinat a usos no residencials dins el propi sector. D'altra banda la connexió viària amb els carrers de l'entorn ha de facilitar l'ús del comerç de proximitat, tant per a les persones residents en el sector com per a les residents en els teixits urbans confrontants. De l'operació de desenvolupament urbanístic d'aquest pla parcial se n'ha de beneficiar tant la població del propi sector com també la del seu entorn.

Cal indicar també que la previsió d'utilització del màxim sostre comercial possible en el sector permet facilitar la conciliació entre la vida familiar i les necessitats d'abastiment comercial, al reservar un espai important per a usos comercials, al promoure l'ús dels comerços del sector, i per tant incrementa la possibilitat de treballar-hi.

6.1 – Fomentar espais de trobada oberts i tancats

La situació i característiques de les zones verdes projectades ha de permetre la seva utilització interna i externa, del propi sector i de la població del municipi que practica esport, i per tant es facilitarà l'existència d'espais de trobada oberts i verds.

Aprovació Inicial

70



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 22/2020	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 14614742503314721355 Data d'emissió: 13/12/2023 14:55:33	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics	

Pla Parcial C3b – Barranc dels Capellans
 Reus – Baix Camp

D'altra banda la major part dels sòls edificables preveuen una ocupació limitada de la planta baixa (excepte en els sòls destinats a usos comercials), que ha de permetre també disposar d'espais lliures privatis, d'ús per a les persones residents dels habitatges projectats, que facilitin i millorin la connexió entre les veïnes i la seva socialització.

En base a les consideracions anterior, cal concloure que l'ordenació del sector C3b, del PGOU de Reus, dona compliment a les condicions de política de gènere que correspon considerar, i que també s'adequa a les directrius previstes en el Pla d'Acció per a l'Ordenació Urbanística des de la perspectiva de gènere i feminista de l'Ajuntament de Reus.

Aprovació Inicial

71

