

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la Junta de Govern Local en sessió de 27 de juny de 2024 va aprovar inicialment, amb condicions, l'Estudi de detall de reordenació volumètrica d'una part del Pla parcial del sector C.3a «Barranc dels Capellans», promogut per Unifamiliar Sant Jordi, SL i el Sr. Ramon Roset Pallicé. El secretari general, Jaume Renyer Alimbau.
2024.07.01 11:34:29 +02'00'

**ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART
DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"**
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE REUS

MEMÒRIA

PROMOU:

**UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ**

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

L.D. 15251122141737203351 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 15251122141737203351 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 1

Índex

0	EXPOSICIÓ	3
0.1	OBJECTE DEL ESTUDI DE DETALL	3
1	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	3
1.1	DADES DE L'EMPLAÇAMENT	3
1.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	4
2	NORMATIVA VIGENT	4
3	PARÀMETRES DE L'ESTUDI DE DETALL	4
3.1	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLIC I PRIVATS CONCURRENTS (ART 97 TRLU).....	4
3.2	PARÀMETRES.....	5
3.2.1	<i>Qualificació del sòl.....</i>	5
3.2.2	<i>Redistribució de l'edificabilitat.....</i>	5
3.2.3	<i>Distribució de la densitat.....</i>	6
3.2.4	<i>Ocupació planta soterrani.....</i>	6
3.3	CONDICIONS ESPECÍFIQUES.....	6
3.4	AFECTACIONS.....	6
3.5	SISTEMES.....	6
3.6	ORDENACIÓ	7
3.6.1	<i>Alineacions i rasants.....</i>	7
3.6.2	<i>Alçada de l'edificació.....</i>	7
3.6.3	<i>Espai privat lliure.....</i>	7
3.7	QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA MODIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL.....	7
3.8	QUADRE COMPARATIU ENTRE PARÀMETRES INICIALS I PARÀMETRES MODIFICATS	8
4	GESTIÓ DEL SECTOR C-3A "BARRANC DELS CAPELLANS"	8
4.1	SISTEMA D'ACTUACIÓ	8
5	NORMATIVA MODIFICADA.....	9
6	AVALUACIÓ ECONÒMICA I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT	9
7	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	9
8	MEMÒRIA SOCIAL.....	9
9	ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	9
10	INFORME AMBIENTAL	9
11	ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS.....	10
12	PROPUESTA DE MODIFICACIÓ	10
13	CÒPIA DIGITAL DE TOTS ELS DOCUMENTS QUE INTEGREN AQUEST ESTUDI DE DETALL... 10	

L'Obre Gestorada 40324033-40324033-202403090024012a011446s://SVE6526132400634714147 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 152511221331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 3

0 EXPOSICIÓ

0.1 Objecte del Estudi de Detall

Unifamiliars Sant Jordi S.L. i el Sr. Ramon Roset Pallicé, , com a promotors, proposen la reordenació volumètrica d'una part del Pla Parcial vigent en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993, –exp. RPUC 91/448/T-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C3 «Barranc dels Capellans» aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T- la normativa del Pla parcial i la modificació es va publicar a efectes d'executivitat en el DOGC núm. 4985 de 10 d'octubre de 2007, amb l'objecte d'adaptar i reajustar els volums definits de les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24 de l'illa B del Sector C-3a del "Barranc dels Capellans" d'acord amb Pla General d'Ordenació urbana de Reus, planejament general urbanístic vigent, aprovat definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el30 d'abril de 1999 –exp. RPUC 1998/764/Tels

En les parcel·les B23 i B24 del Sector C-3a "Barranc dels Capellans" hi ha un altre expedient simultani presentat a data 08/02/2024 a l'Ajuntament de Reus (núm exp. 2024015833) amb l'objecte de segregar la finca B24 i agregar a la finca B23.

1 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1 Dades de l'emplaçament

Les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24 de l'illa B del Sector C-3a del "Barranc dels Capellans" de Reus es desenvolupa sobre sòl urbà, en la zona oest del municipi.

Els terrenys compten amb el Projecte de Compensació del Polígon 1 del Pla Parcial del sector C.3 "Barranc dels Capellans" aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament el 27 de novembre de 1998 Exp 351/98-B-.

Projecte d'Urbanització aprovat i executat, exp 420/94, les obres d'urbanització varen ser rebudes per la Comissió de Govern de data 14 d'abril de 2000.

Els solars es troben lliures d'edificacions. Per trobar-se integrat en la trama urbana consolidada, es disposa de tots els serveis bàsics en els carrers perimetrals: sanejament, aigua, electricitat, telecomunicacions, gas, enllumenat públic, etc.

Segons la previsió del Pla Parcial del sector C.3a, la superfície dels tres solars són les següents:

	Superfície
Solar B3 :	1.852,05 m ²
Solar B21 :	2.463,11 m ²
Solar B22 :	1.111,72 m ²
Solar B23 :	1.319,67 m ²
Solar B24 :	1.086,40 m ²

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 4

1.2 Estructura de la propietat del sòl

L'àmbit d'actuació es correspon a tres finques independents, amb tres referències cadastrals independents, on UNIFAMILIAR SANT JORDI SL és el propietari del 100% de les tres finques.

	Referència Cadastral	Adreça	Propietari
Solar B3 :	0378406CF4507G0001PJ	C. Argentera 28	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L..
Solar B21 :	0378405CF4507G0001QJ	C. Doctor Ferran 63 n2-65	SR. RAMON ROSET PELLICÉ
Solar B22 :	0378404CF4507G0001GJ	C. Doctor Ferran 61	SR. RAMON ROSET PELLICÉ
Solar B23 :	0378403CF4507G0001YJ	Av. Països Catalans 39	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
Solar B24 :	0378402CF4507G0001BJ	Av. Països Catalans 37	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.

2 NORMATIVA VIGENT

Pla Parcial vigent en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C3 «Barranc dels Capellans» aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar [m²]	Sostre residencial [m²]	Sostre comercial [m²]	TT Sostre [m²]
B3	PB+6 (22m)	36	1.852,05	4.980,68	1.106,82	6.087,50
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12
B23	PB+6 (22m)	24	1.319,67	3.220,50	811,66	4.032,16
B24	PB+6 (22m)	24	1.086,40	3.220,50	811,66	4.032,16
		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20

3 PARÀMETRES DE L'ESTUDI DE DETALL

3.1 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públic i privats concurrents (Art 97 TRLU)

- **Dotar als habitatges resultants d'un molt millor aïllament, augmentant l'estalvi energètic i la seva sostenibilitat ambiental.** Amb la forma i dimensions dels volums plantejats actualment, els blocs amb una amplada de 25 metres generen habitatges amb patis interiors, provocant tenir gran part de les estances dels habitatges amb poc aïllament i una ventilació creuada més forçada. Amb els nous volums proposats, on es regularitza la forma i es redueix l'amplada dels blocs, s'aconsegueixen habitatges amb formes més regulars, passants i amb un aïllament i ventilació òptims. D'aquesta manera, s'aconsegueix un gran estalvi energètic.
- **Aconseguir millors distribucions regularitzant les formes i trobades de les mitgeres, així com dels edificis en conjunt.** El planejament actual proposa una sèrie de reculades en les trobades entre els diferents edificis, que desmilloren els espais interiors, creant racons sense ús i difícils de distribuir. Es proposa una rectificació de galíls màxims d'edificació en les mitgeres entre els blocs dels solars B3 i B21 per tal de facilitar la seva distribució interior dels habitatges, creant espais acollidors i òptims pel seu ús.

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 5

- **Aconseguir una major concentració del teixit comercial a l'Avinguda Països Catalans.** El planejament actual planteja un repartiment del sostre comercial de manera equitativa entre totes les parcel·les que formen part de la illa B sense diferenciar la tipologia de carrer on es situen. Aquesta distribució no afavoreix a la problemàtica actual que hi ha amb els locals comercials buits i tancats existents en les plantes baixes dels carreres secundaris que desmilloren el paisatge urbà. Amb la nova proposta es concentra la major part possible de sostre comercial a les parcel·les B23 i B24 per aconseguir potenciar l'eix comercial de l'Avinguda Països Catalans.
- **Sol·licitar Clau 0 en la parcel·la B22 per poder ocupar la planta soterrani i poder garantir així el correcte funcionament del teixit comercial agrupat a l'Avinguda Països Catalans.** El planejament actual permet ocupar en planta soterrani fins a un 30% de la parcel·la lliure d'edificació, permeten 555,00m² entre totes les parcel·les que componen aquest Estudi de Detall. Amb l'acceptació de la Clau 0 de la parcel·la B22 s'ocuparien 500,00m², per tant, en cap cas superariem la limitació establerta pel planejament en el global de l'illa. Amb aquesta ocupació de la planta soterrani conjuntament amb el soterrani de les parcel·les contigües, es cobreix la demanda de places d'aparcament de veïns i ús comercial, així com s'assegura un correcte funcionament de l'aparcament i es facilita l'accés i l'ús als seus usuaris.

3.2 Paràmetres

3.2.1 Qualificació del sòl

La present proposta manté la qualificació del sòl, d'acord amb les qualificacions previstes en el vigent PGOU de Reus:

- Ordenacions de volum definit.

3.2.2 Redistribució de l'edificabilitat

La present proposta no contempla cap augment ni disminució de l'edificabilitat prevista en el planejament vigent.

Al solar B3 el planejament actual preveu una edificabilitat residencial de 4.980,68 m² i una edificabilitat comercial de 1.106,82 m²; en el solar B24 preveu una edificabilitat residencial de 3.220,5 m² i una edificabilitat comercial de 811,66 m²; i, en el solar B23 preveu una edificabilitat residencial de 3.220,50 m² i una edificabilitat comercial de 811,66 m².

Pel que fa als solars restants de l'illa, al solar B21 es preveu una edificabilitat residencial de 4.830,75m² i una edificabilitat comercial de 1.217,51 m² i al solar B22 es preveu una edificabilitat residencial de 2.147,00m² i una edificabilitat comercial de 541,12 m²

Segons la *Disposició Transitòria Onzena* de l'actual Llei d'Urbanisme es manté la vigència dels Estudis de Detall fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

A més, l'article 217. *Condicions d'edificació* de l'actual Pla General d'Ordenació urbana de Reus, així com l'article B-5 *Estàndards resultants proposta Pla Parcial*, apartat n) *Obligatorietat o no d'Estudi de Detall* del Pla Parcial vigent en el Sector C-3 "Barranc dels Capellans" preveuen la possibilitat de modificar la distribució d'edificabilitats i densitats mitjançant un Estudi de Detall.

La present proposta sí contempla un moviment de l'edificabilitat, tant residencial com comercial, prevista entre les parcel·les B3, B23 i B24 objecte d'aquest estudi de detall, sense modificar el sostre total de la illa.

Es planteja traslladar 1.582,50 m² de sostre residencial del solar B24 al solar B23. Es planteja també moure 261,34 m² de sostre comercial del solar B3 al solar B23 i 151,34 m² de sostre comercial del solar B3 al solar B24. La resa de paràmetres es mantenen sense modificar.

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 6

A l'espai lliure d'edificació de la parcel·la B22 es preveu reservar un espai no cobert destinat a espai tècnic per tal de servir a l'ús comercial de les parcel·les contigües.

Tal com contempla l'article 194. Condicions d'Ús i l'article 217. Condicions d'edificació de l'actual Pla General d'Ordenació urbana de Reus les plantes baixes admeten l'ús d'habitatge sempre i quan les dependències no donin directament o indirectament al vial o a l'espai públic i tinguin una alçada mínima de 2,5m.

3.2.3 Distribució de la densitat

La present proposta no contempla cap augment ni disminució en la densitat prevista en el planejament vigent.

El planejament actual preveu les següents densitats residencials a les parcel·les objecte d'aquest estudi de detall: 36 habitatges al solar B3, 36 habitatges al solar B21, 16 habitatges al solar B22, 24 habitatges al solar B23 i 24 habitatges al solar B24.

Segons la *Disposició Transitòria Onzena* de l'actual Llei d'Urbanisme es manté la vigència dels Estudis de Detall fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

A més, l'article 217. Condicions d'edificació de l'actual Pla General d'Ordenació urbana de Reus, així com l'article B-5 Estàndards resultants proposta Pla Parcial, apartat n) *Obligatorietat o no d'Estudi de Detall* del Pla Parcial vigent en el Sector C-3 "Barranc dels Capellans" preveuen la possibilitat de modificar la distribució d'edificabilitats i densitats mitjançant un Estudi de Detall.

La present proposta només proposa desplaçar 2 habitatges del solar B24 al solar B3 i 10 habitatges del solar B24 al solar B23, sense alterar la densitat global del conjunt de la illa.

3.2.4 Ocupació planta soterrani

L'article 167. *Ocupació màxima de parcel·la* de l'actual Pla General d'Ordenació urbana de Reus, permet ocupar en planta soterrani fins a un 30% de la parcel·la lliure de l'edificació que sigui propietat privada.

En la proposta presentada, l'espai lliure d'edificació total entre les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24 és 1.850,00m², per tant, es permet ocupar 555,00m² en planta soterrani. Es sol·licita Clau 0 en l'espai lliure d'edificació de la parcel·la B22 per tal de poder ocupar els 500,00m² disponibles de planta soterrani, sense superar en cap cas el 30% del global de l'illa.

Superfície lliure d'edificació (B3+B21+B22+B23+B24)	Ocupació PSOT permesa (30% Sup. lliure edif.)	Clau 0 Parcel·la B22
1.850,00 m ²	555,00 m ²	500,00 m ²

3.3 Condicions específiques

Per tractar-se d'una parcel·la integrada plenament en el sòl urbà consolidat de la ciutat, es disposa de la presència de tots els serveis públics, i només resta pendent d'executar o actualitzar les connexions. Les instal·lacions de sanejament residual i pluvial, d'aigua corrent, d'electricitat, de telecomunicacions, de gas i d'enllumenat públic es troben soterrats a les voreres més pròximes. La instal·lació elèctrica és la única que s'haurà de reforçar convenientment segons acord amb la companyia subministradora.

3.4 Afectacions

No es detecten afectacions.

3.5 Sistemes

No es detecten sistemes.

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 7

3.6 Ordenació

Les determinacions del planejament general preveuen per al sector C.3a "Barranc dels Capellans" la "Clau VI - Volums Definit" del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Reus.

3.6.1 Alineacions i rasants

En la present proposta s'han modificat els gàlibs màxims d'edificació de les plantes tipus de les parcel·les B23 i B24, havent reduït la seva amplada, així com regularitzant les trobades entre les dues mitgeres, per tal d'aconseguir una millor qualitat dels habitatges que el formen.

A més, en la mitgera entre els blocs B3 i B21 també es rectifiquen els gàlibs màxims d'edificació, per tal de facilitar la distribució dels habitatges. Aquestes modificacions de volums i gàlibs proposades, es veuen reflectides en la documentació gràfica adjunta al present estudi de detall.

Les separacions als lindars de parcel·la es defineixen gràficament. Aquestes separacions es mesuraran en planta baixa o planta tipus i en el pla de façana principal de l'edifici. Els possibles cossos sortints, en qualsevol de les seves modalitats, es regularan d'acord a l'establert en la normativa del PGO.

3.6.2 Alçada de l'edificació

L'alçada prevista és de PB+6PP (22m), la mateixa prevista en el pla general vigent.

3.6.3 Espai privat lliure

Es preveu un espai privat lliure d'edificació. En aquest espai s'admeten les sortides d'emergències necessàries del bloc i de l'aparcament inferior, així com també les ventilacions o similars, il·luminació, mobiliari, jocs infantils, piscines, terrasses privades dels habitatges etc. A més, s'hi admet la ubicació de maquinària i instal·lacions tècniques vinculades als locals o habitatges. En cap cas qualsevol d'aquests elements, encara que estiguin coberts, es computaran a efectes d'edificabilitat.

3.7 Quadre de superfícies de la modificació del estudi de detall

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar [m²]	Sostre residencial [m²]	Sostre comercial [m²]	TT Sostre [m²]
B3	PB+6 (22m)	38	1.852,05	4.980,68	694,14	5.674,82
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12
B23	PB+6 (22m)	34	1.319,67	4.803,00	1.073,00	5.876,00
B24	PB+6 (22m)	12	1.086,40	1.638,00	963,00	2.601,00
		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

L'Obre Gestió del Territori - 20224033-4806220303002412a31144s://SVE65261324400634714147 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 152511231221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 8

3.8 Quadre comparatiu entre paràmetres inicials i paràmetres modificats

En la present proposta, en cap cas es modifiquen els sumatoris totals dels tres solars, només es contempla un moviment de l'edificabilitat, tant residencial com comercial, així com de la densitat prevista entre les tres parcel·les objecte d'aquest estudi de detall, sense modificar el total de la illa.

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05	1.852,05	0,00
Nº Habitatges	36	38	+2
Sostre Residencial [m²]	4.980,68	4.980,68	0,00
Sostre Comercial [m²]	1.106,82	694,14	-412,68
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11	2.463,11	0,00
Nº Habitatges	36	36	0
Sostre Residencial [m²]	4.830,75	4.830,75	0,00
Sostre Comercial [m²]	1.217,51	1.217,51	0,00
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72	1.111,72	0,00
Nº Habitatges	16	16	0
Sostre Residencial [m²]	2.147,00	2.147,00	0,00
Sostre Comercial [m²]	541,12	541,12	0,00
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67	1.319,67	0,00
Nº Habitatges	24	34	+10
Sostre Residencial [m²]	3.220,50	4.803,00	+1.582,50
Sostre Comercial [m²]	811,66	1.073,00	+261,34
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40	1.086,40	0,00
Nº Habitatges	24	12	-12
Sostre Residencial [m²]	3.220,50	1.638,00	-1.582,50
Sostre Comercial [m²]	811,66	963,00	+151,34
TOTAL			
Sup. Solar [m²]	7.832,95	7.832,95	0,00
Nº Habitatges	136	136	0
Sostre Residencial [m²]	18.399,43	18.399,43	0,00
Sostre Comercial [m²]	4.488,77	4.488,77	0,00

4 GESTIÓ DEL SECTOR C-3A "BARRANC DELS CAPELLANS"

4.1 Sistema d'actuació

No hi ha sistema d'actuació d'aquest sector ja que la parcel·lació de la illa ja està definida.

Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

**ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA PART DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 10**

Reduint l'amplada dels blocs i regularitzant la forma dels volums, s'aconsegueixen pisos passants on totes les estances principals dels habitatges donen a façana, aconseguint més privacitat pels residents, un millor aïllament, una ventilació creuada de tot l'habitatge i per tant, un estalvi energètic i un augment de la sostenibilitat ambiental.

11 ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

Sense afectació.

12 PROPUESTA DE MODIFICACIÓ

- Se propone la reordenación volumétrica de una parte del Plan Parcial vigente en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificado por la modificación puntual de las ordenanzas del Plan parcial del sector C3 "Barranc dels Capellans" aprobada el 3 de febrero de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T.

Solar	Plantas	Nº Hab.	Sup. Solar [m²]	Sup. Residencial [m²]	Sup. Comercial [m²]
Solar B3	PB+6 (22m)	38	1.852,05	4.980,68	694,14
Solar B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51
Solar B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12
Solar B23	PB+6 (22m)	34	1.319,67	4.803,00	1.073,00
Solar B24	PB+6 (22m)	12	1.086,40	1.638,00	963,00
		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77

- Se solicita la Clau 0 de la parcela B22 para poder ocupar en planta sótano el espacio libre de edificación del solar, sin superar el 30% de superficie libre de edificaciones del total de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle.
- Se regulariza la forma y se reduce el ancho de los bloques B23 i B24 consiguiendo viviendas pasantes con un asoleo y ventilación óptimos. Rectificación de los gálibos máximos de edificación, según la documentación gráfica adjunta en el presente Estudio de Detalle.
- Se rectifican los gálibos máximos de edificación en la medianera entre los edificios de los solares B3 y B21, para facilitar la distribución de las viviendas, según la documentación gráfica adjunta en el presente Estudio de Detalle.

13 CÒPIA DIGITAL DE TOTS ELS DOCUMENTS QUE INTEGREN AQUEST ESTUDI DE DETALL

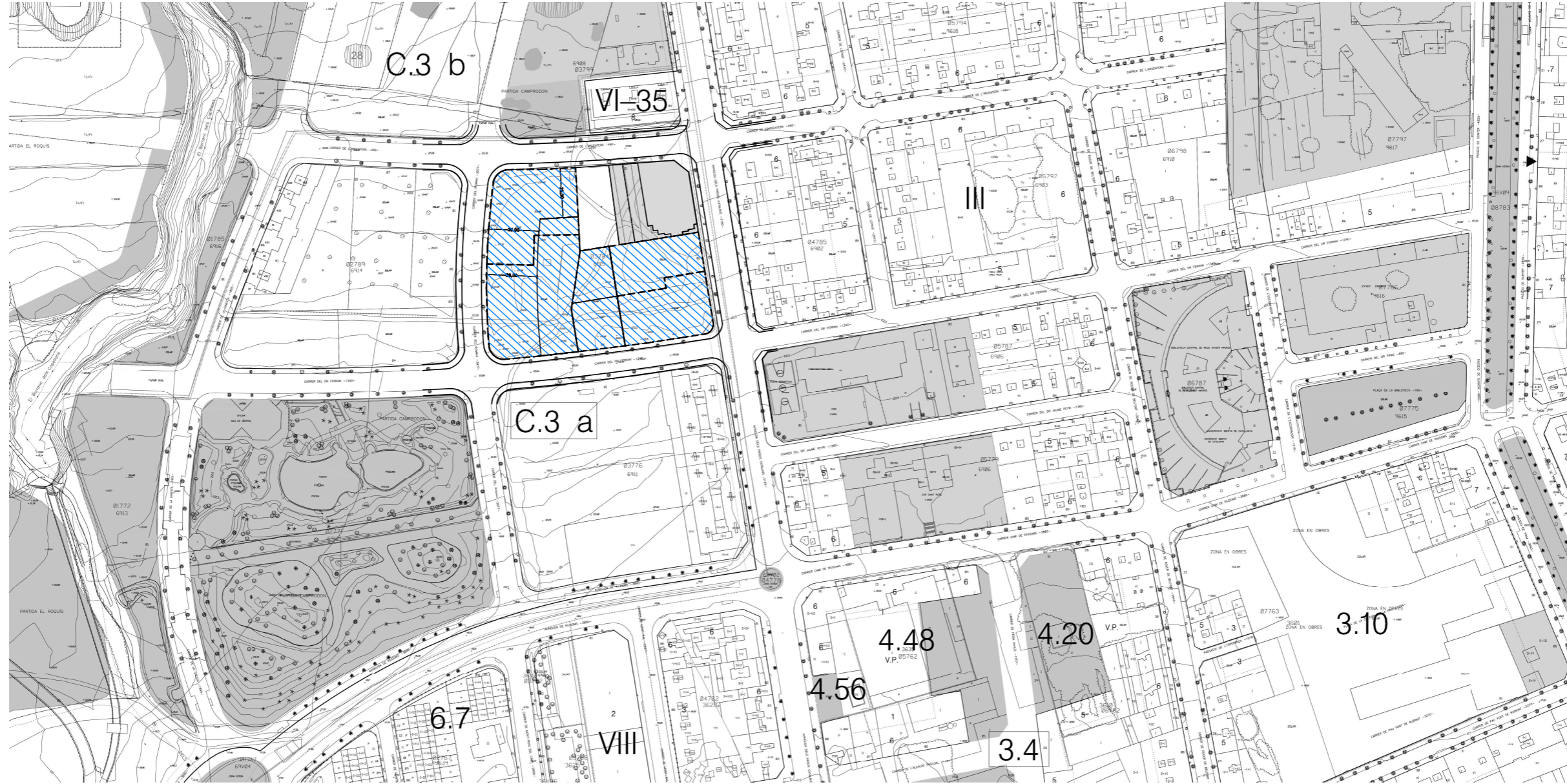
El CD que s'adjunta inclou:

- Memòria de l'Estudi de Detall en format PDF
- Memòria de l'Estudi de Detall en format editable Word, que inclou el text articulat en català i en castellà.
- Plànols en format PDF


Daniel Roig, arquitecte
21 de març del 2024

L'Obre Gestió del Territori - Extràctes - 40324033-9460624030302412a31144s://SVE65261324400634714147 Validar autenticat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	



L.0616 0366141 E031204 4202403348163210810241253 11415://SVE/45261421460634714147 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.01 Situació i Emplaçament 1:2000

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 152511221331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	


PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA BAIXA



PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA TIPUS



L'obra està inscrita a l'Inventari del Patrimoni Cultural de Reus amb el número 152511221331221453746. Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.02 | Planejament Vigent | 1:1000
Publicat

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 'Barranc dels Capellans', Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA n° 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	



L'Obra Gràfica d'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus. Codi de verificació: 15251121331221453746. Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21. Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

SUPERFÍCIES

PROPIETAT				
Solar	SUP [m ²]	%	Ref. Cadastral	Propietat
B3	1.852,05	100%	0378406CF4507G0001PJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
B21	2.463,11	100%	0378405CF4507G0001QJ	SR RAMON ROSET PELLICÉ (NIF 39 046 543-H)
B22	1.111,72	100%	0378404CF4507G0001GJ	SR RAMON ROSET PELLICÉ (NIF 39 046 543-H)
B23	1.319,67	100%	0378402CF4507G0001BJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
B24	1.086,40	100%	0378403CF4507G0001YJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
TOTAL	7.832,95	100%		

AMBIT D'ACTUACIO

1.03 | Topogràfic | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PELLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA n° 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	



L'obra està registrada a l'IBER 4-2024/03/03/48/6/2108/02/4/1 253 i té l'enllaç: /S/S/E/4526042/460634714147 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

--- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.04 | Ortofoto amb Topogràfic | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 'Barranc dels Capellans', Reus.
 Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
 SR. RAMON ROSET PALLICÉ
 Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
 Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	



L'obra està certificada a través de l'aplicació de verificació de serveis en https://serveis.reus.cat/cve

SUPERFÍCIES

PROPIETAT

Solar	SUP [m ²]	%	Ref. Cadastral	Propietat
B3	1.852,05	100%	0378406CF4507G0001PJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
B21	2.463,11	100%	0378405CF4507G0001QJ	SR RAMON ROSET PELLICÉ (NIF 39 046 543-H)
B22	1.111,72	100%	0378404CF4507G0001GJ	SR RAMON ROSET PELLICÉ (NIF 39 046 543-H)
B23	1.319,67	100%	0378402CF4507G0001BJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
B24	1.086,40	100%	0378403CF4507G0001YJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI SL
TOTAL	7.832,95	100%		

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1:05 Cadastre amb Topogràfic | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 'Barranc dels Capellans', Reus.

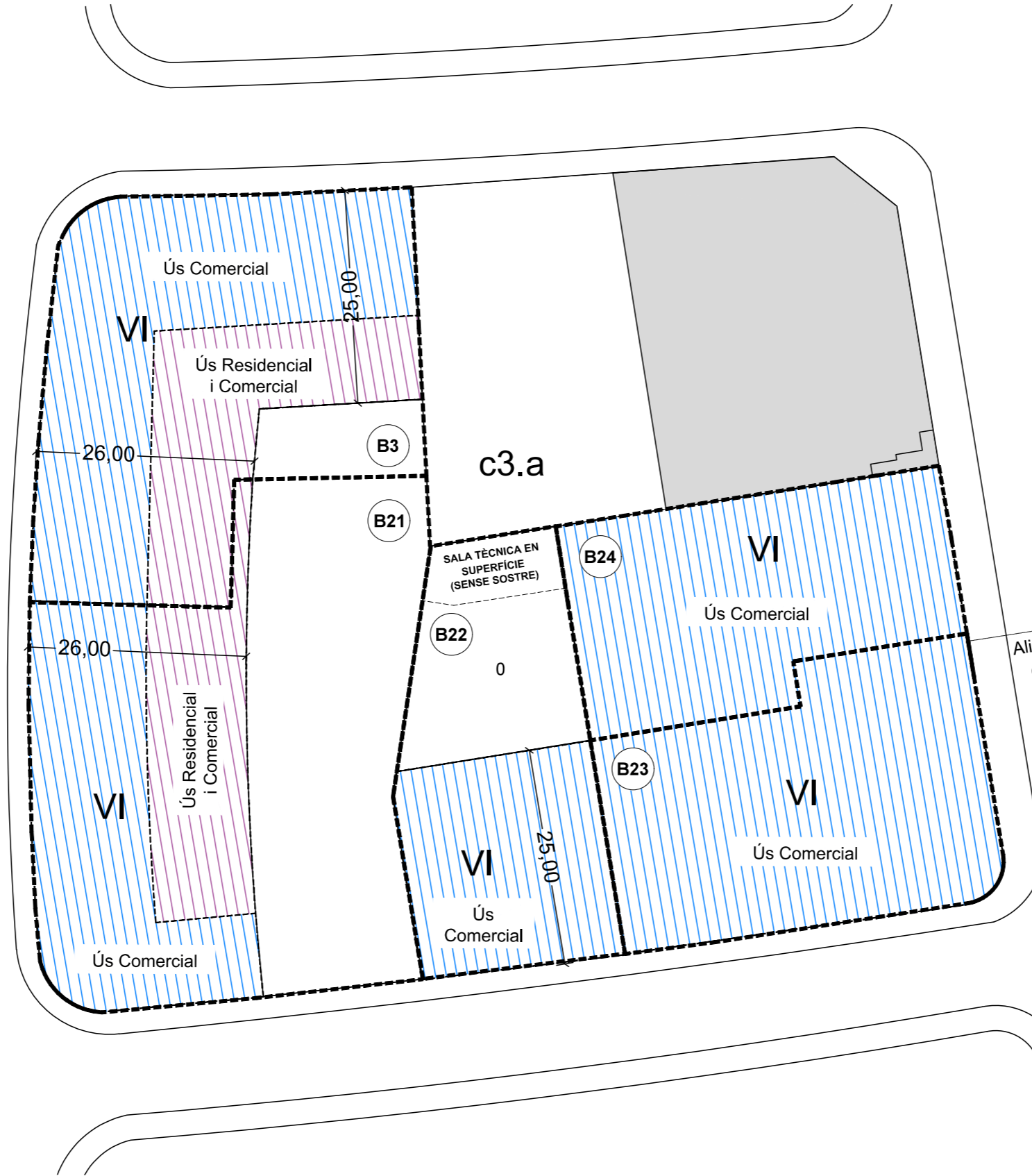
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PELLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA n° 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

L'obra està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Interès Públic amb el número de registre 024/2024 i està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Interès Públic amb el número de registre 024/2024. Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve



PROPOSTA

PARCEL·LA B3	
Sup. Solar	1.852,05 m ²
Nº Habitatges	38 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²
Sostre Comercial	694,14 m ²
PARCEL·LA B21	
Sup. Solar	2.463,11 m ²
Nº Habitatges	36 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²
PARCEL·LA B22	
Sup. Solar	1.111,72 m ²
Nº Habitatges	16 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²
PARCEL·LA B23	
Sup. Solar	1.319,67 m ²
Nº Habitatges	34 hab.
Sostre Residencial	4.803,00 m ²
Sostre Comercial	1.073,00 m ²
PARCEL·LA B24	
Sup. Solar	1.086,40 m ²
Nº Habitatges	12 hab.
Sostre Residencial	1.638,00 m ²
Sostre Comercial	963,00 m ²
PARCEL·LA B3+B21+B22+B23+B24	
Sup. Solar	7.832,95 m ²
Nº Habitatges	130 hab.
Sostre Residencial	18.399,43 m ²
Sostre Comercial	4.488,77 m ²

OCUPACIÓ P.SOTERRANI

Sup. lliure d'edif. (B3+B21+B22+B23+B24)	1.850,00 m ²
Ocupació PSOT permesa (30% Sup. lliure edif.)	555,00 m ²
Clau 0 Parcel·la B22	500,00 m ²

c3.a Àmbit d'actuació

VI Ordenacions de volum definit

--- Perímetre edificable

--- Alineació

0 Ocupació planta soterrani

▨ Volum Definit Edificació Planta Baixa

O.01 | Proposta d'Ordenació PB | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

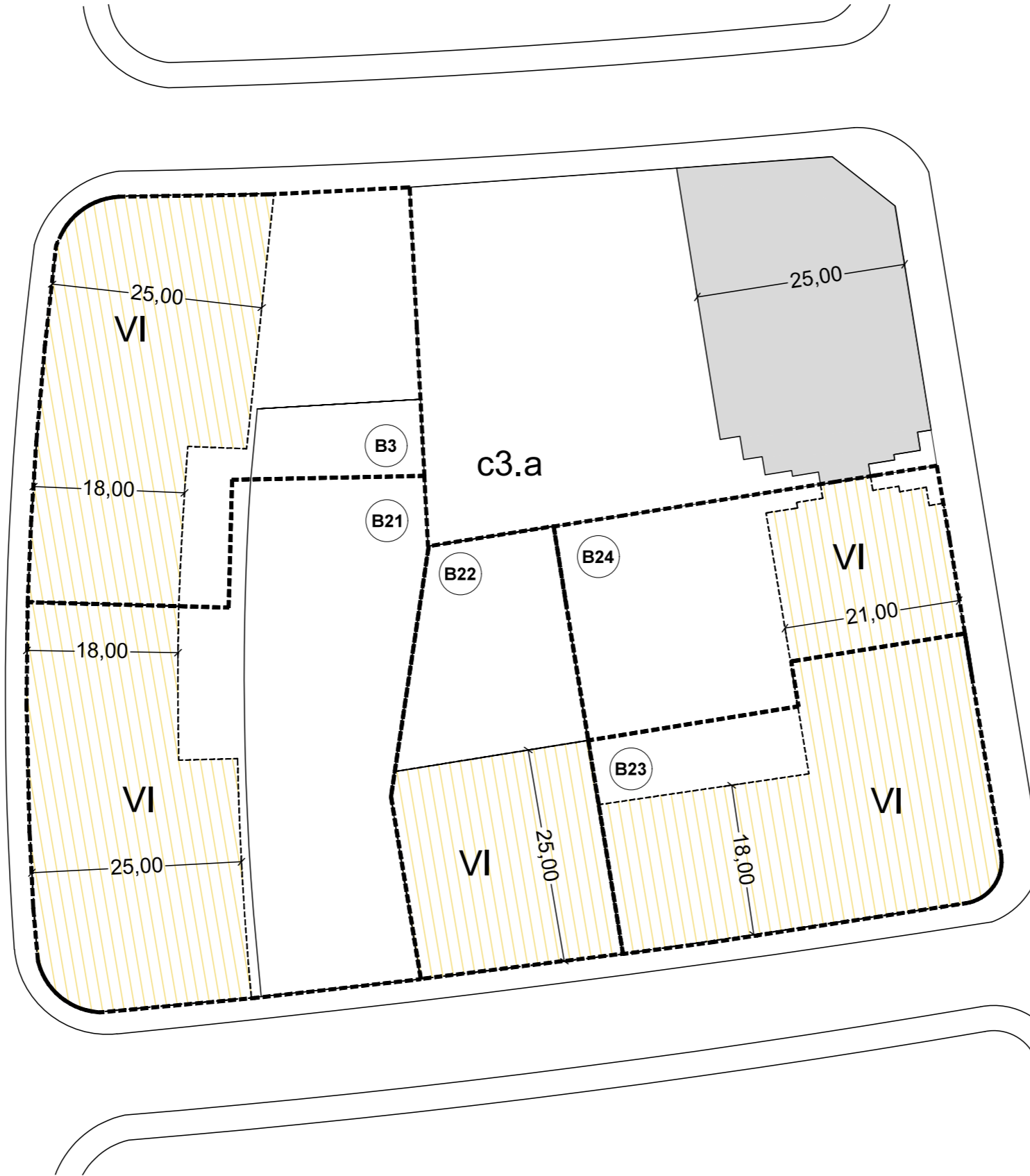
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 152511221331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

L.03165 C03165101 E03165101 A03165101 B03165101 C03165101 D03165101 E03165101 F03165101 G03165101 H03165101 I03165101 J03165101 K03165101 L03165101 M03165101 N03165101 O03165101 P03165101 Q03165101 R03165101 S03165101 T03165101 U03165101 V03165101 W03165101 X03165101 Y03165101 Z03165101 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve



PROPOSTA

PARCEL·LA B3	
Sup. Solar	1.852,05 m ²
Nº Habitatges	36 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²
Sostre Comercial	694,14 m ²
PARCEL·LA B21	
Sup. Solar	2.463,11 m ²
Nº Habitatges	36 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²
PARCEL·LA B22	
Sup. Solar	1.111,72 m ²
Nº Habitatges	16 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²
PARCEL·LA B23	
Sup. Solar	1.319,67 m ²
Nº Habitatges	34 hab.
Sostre Residencial	4.803,00 m ²
Sostre Comercial	1.073,00 m ²
PARCEL·LA B24	
Sup. Solar	1.086,40 m ²
Nº Habitatges	12 hab.
Sostre Residencial	1.638,00 m ²
Sostre Comercial	963,00 m ²
PARCEL·LA B3+B21+B22+B23+B24	
Sup. Solar	7.832,95 m ²
Nº Habitatges	136 hab.
Sostre Residencial	18.399,43 m ²
Sostre Comercial	4.488,77 m ²

- c3.a Àmbit d'actuació
- VI Ordenacions de volum definit
- Perímetre edificable
- Alineació
- 0 Ocupació planta soterrani
- Volum Definit Edificació Planta Tipus

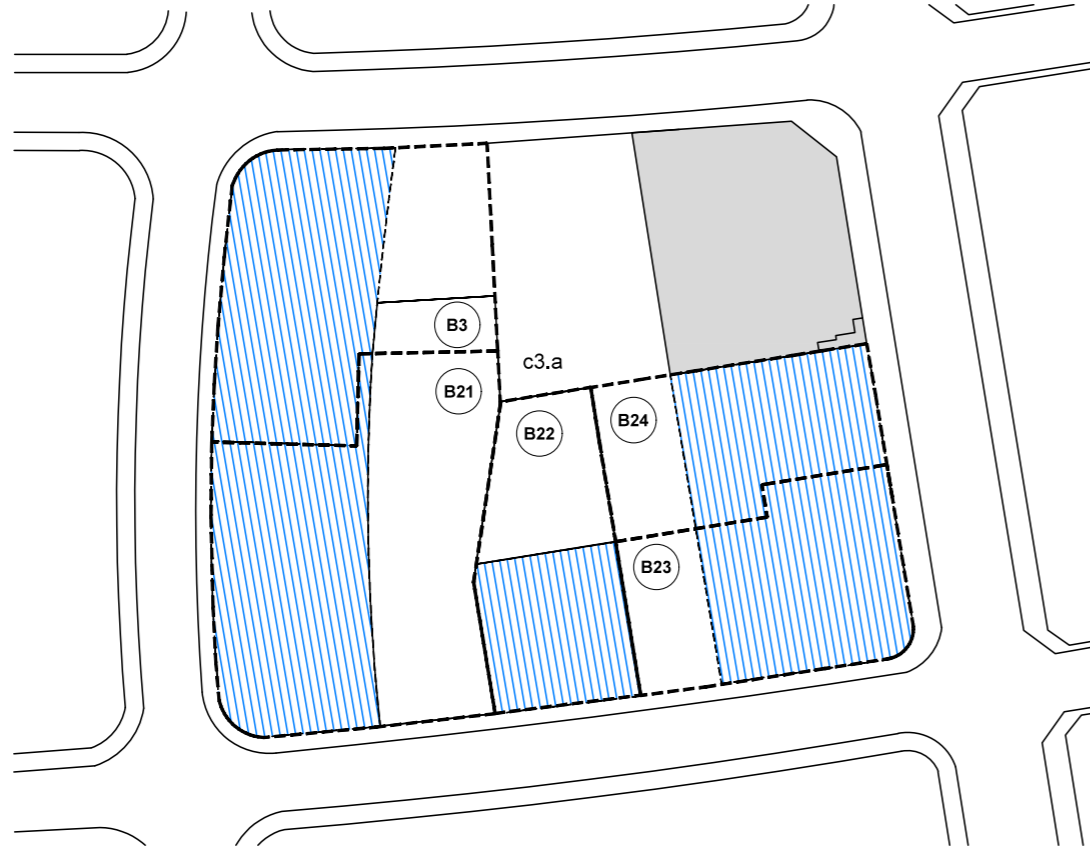
O.02 | Proposta d'Ordenació PT | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.
 Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L., SR. RAMON ROSET PALLICÉ
 Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985 Reus, a 21 de Març de 2024

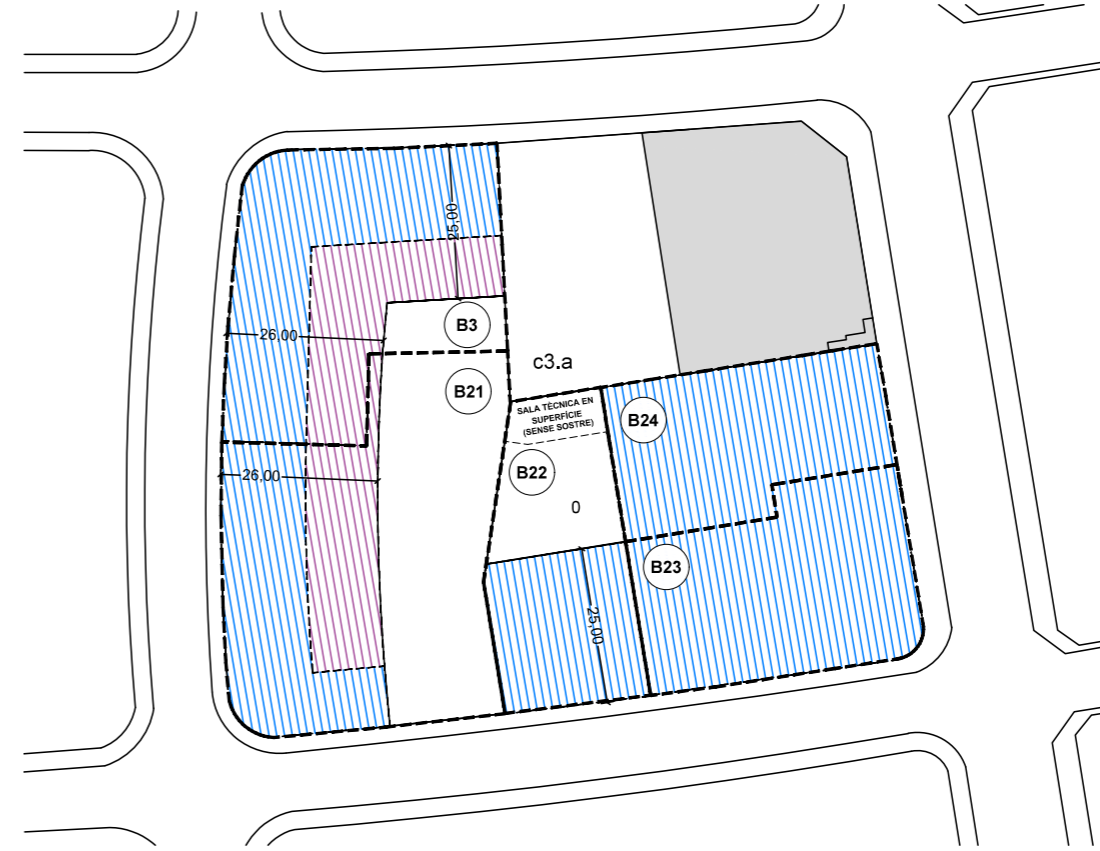


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA BAIXA



PROPOSTA
PLANTA BAIXA



L'obra està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024 i està disponible per a la consulta pública en https://serveis.reus.cat/cve

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar	1.852,05 m ²	1.852,05 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	38 hab.	2 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²	4.980,68 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.106,82 m ²	694,14 m ²	-412,68 m ²
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar	2.463,11 m ²	2.463,11 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²	4.830,75 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²	1.217,51 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar	1.111,72 m ²	1.111,72 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²	2.147,00 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²	541,12 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar	1.319,67 m ²	1.319,67 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	34 hab.	10 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	4.803,00 m ²	1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	1.073,00 m ²	261,34 m ²
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar	1.086,40 m ²	1.086,40 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	12 hab.	-12 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	1.638,00 m ²	-1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	963,00 m ²	151,34 m ²

- Ús Comercial
- Ús Comercial + Residencial
- Ús Residencial

O.03 | Comparatiu
Planejament i Proposta | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

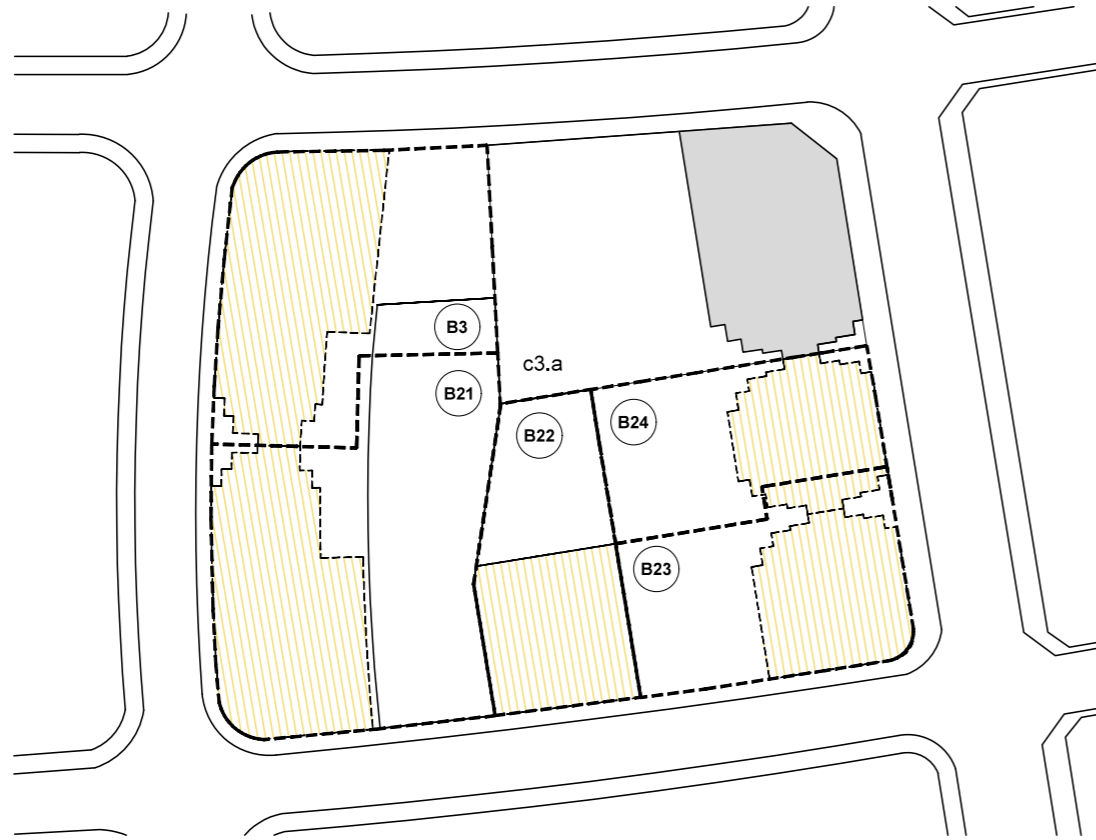
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024

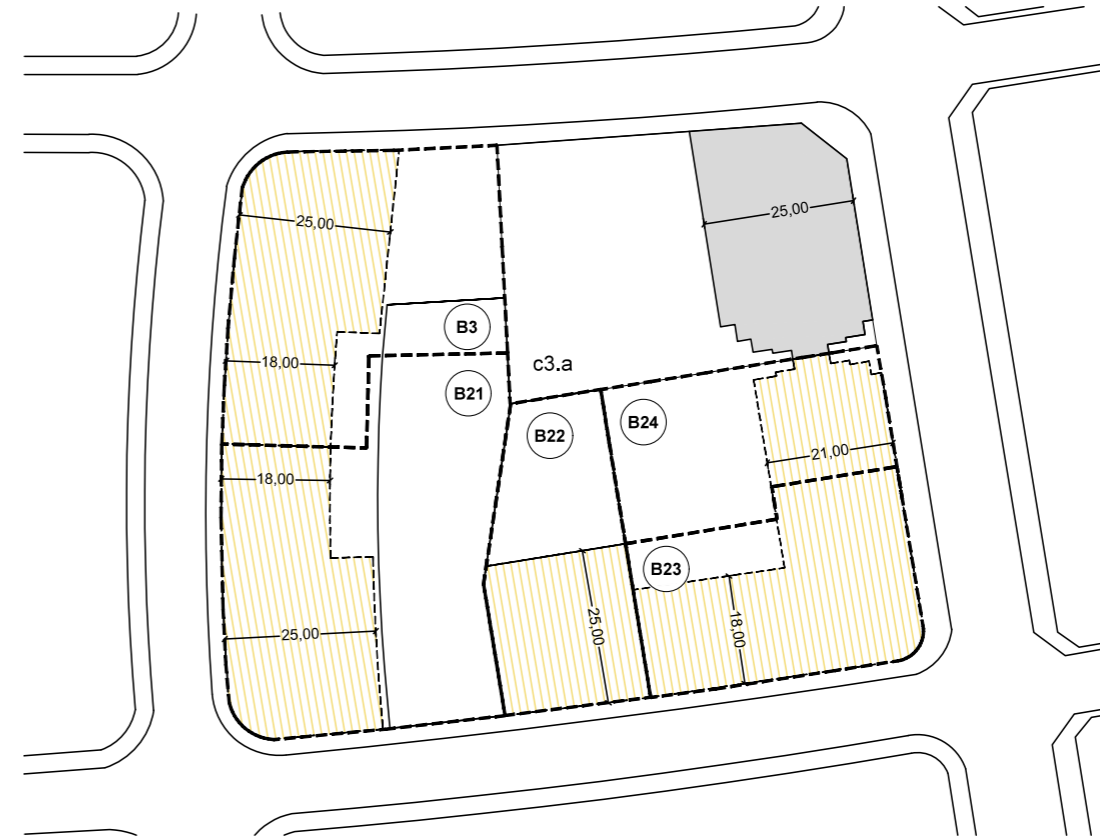


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA TIPUS



PROPOSTA
PLANTA TIPUS



L'obra està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024 i està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024. Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar	1.852,05 m ²	1.852,05 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	38 hab.	2 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²	4.980,68 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.106,82 m ²	694,14 m ²	-412,68 m ²
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar	2.463,11 m ²	2.463,11 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²	4.830,75 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²	1.217,51 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar	1.111,72 m ²	1.111,72 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²	2.147,00 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²	541,12 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar	1.319,67 m ²	1.319,67 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	34 hab.	10 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	4.803,00 m ²	1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	1.073,00 m ²	261,34 m ²
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar	1.086,40 m ²	1.086,40 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	12 hab.	-12 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	1.638,00 m ²	-1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	963,00 m ²	151,34 m ²

- Ús Comercial
- Ús Comercial + Residencial
- Ús Residencial

O.04 | Comparatiu
Planejament i Proposta | 1:500

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

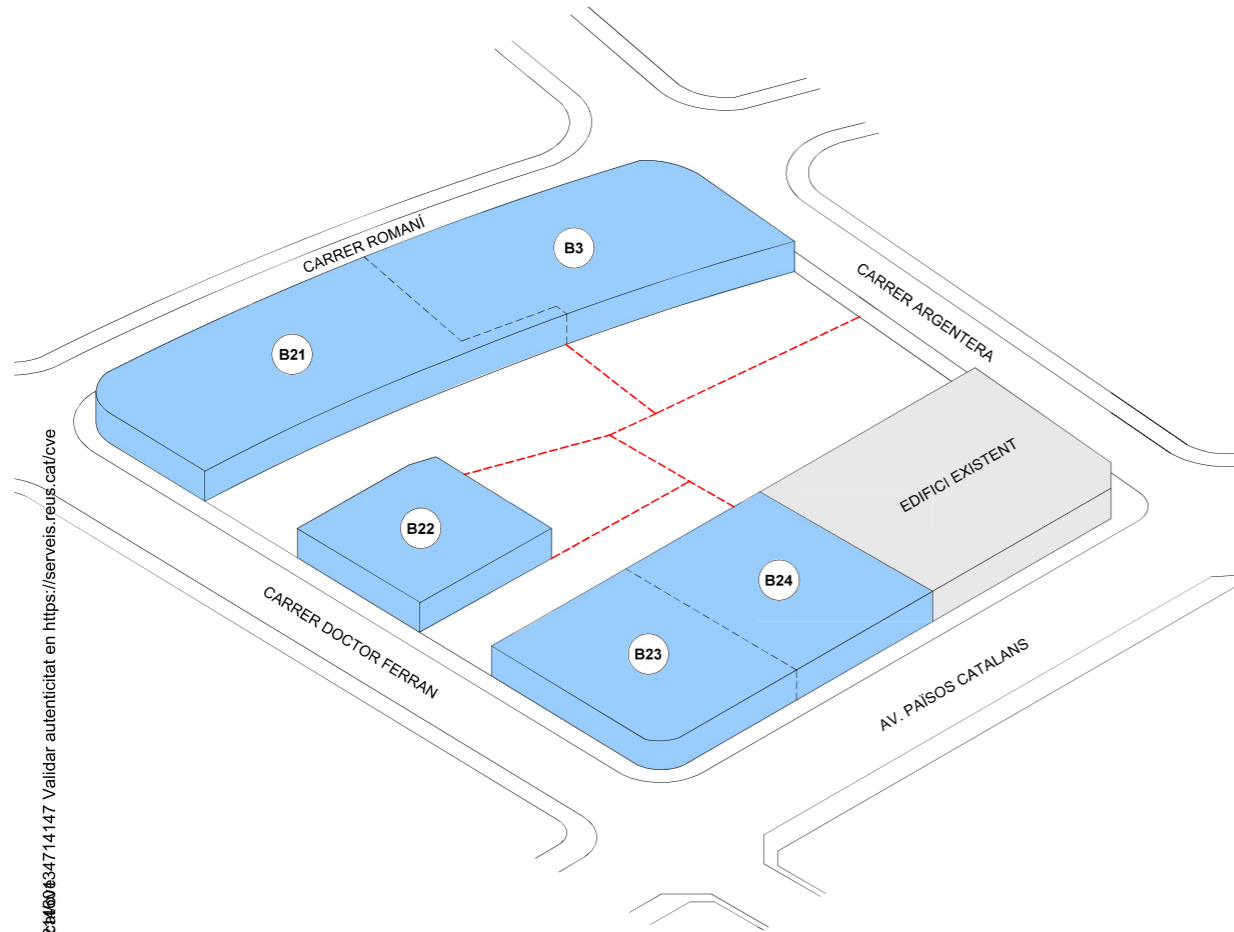
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



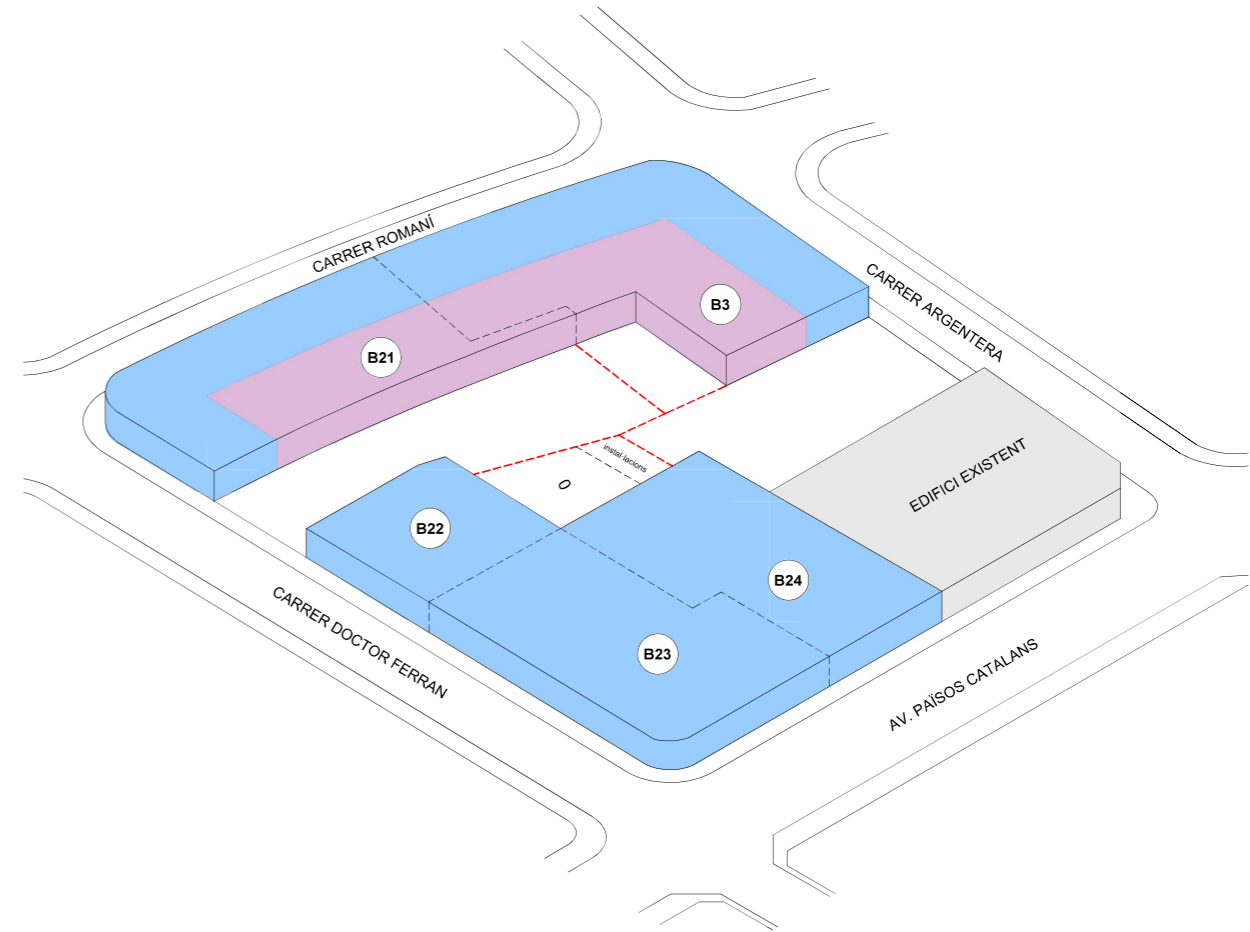
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

PLANEJAMENT VIGENT
PLANTA BAIXA



L'obra està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024 i està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024. Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

PROPOSTA
PLANTA BAIXA



	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar	1.852,05 m ²	1.852,05 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	38 hab.	2 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²	4.980,68 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.106,82 m ²	694,14 m ²	-412,68 m ²
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar	2.463,11 m ²	2.463,11 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²	4.830,75 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²	1.217,51 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar	1.111,72 m ²	1.111,72 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²	2.147,00 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²	541,12 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar	1.319,67 m ²	1.319,67 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	34 hab.	10 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	4.803,00 m ²	1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	1.073,00 m ²	261,34 m ²
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar	1.000,40 m ²	1.000,40 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	12 hab.	-12 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	1.638,00 m ²	-1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	963,00 m ²	151,34 m ²

- Ús Comercial
- Ús Comercial + Residencial
- Ús Residencial
- Ocupació planta soterrani

O,05 Comparatiu Volumètric PB

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

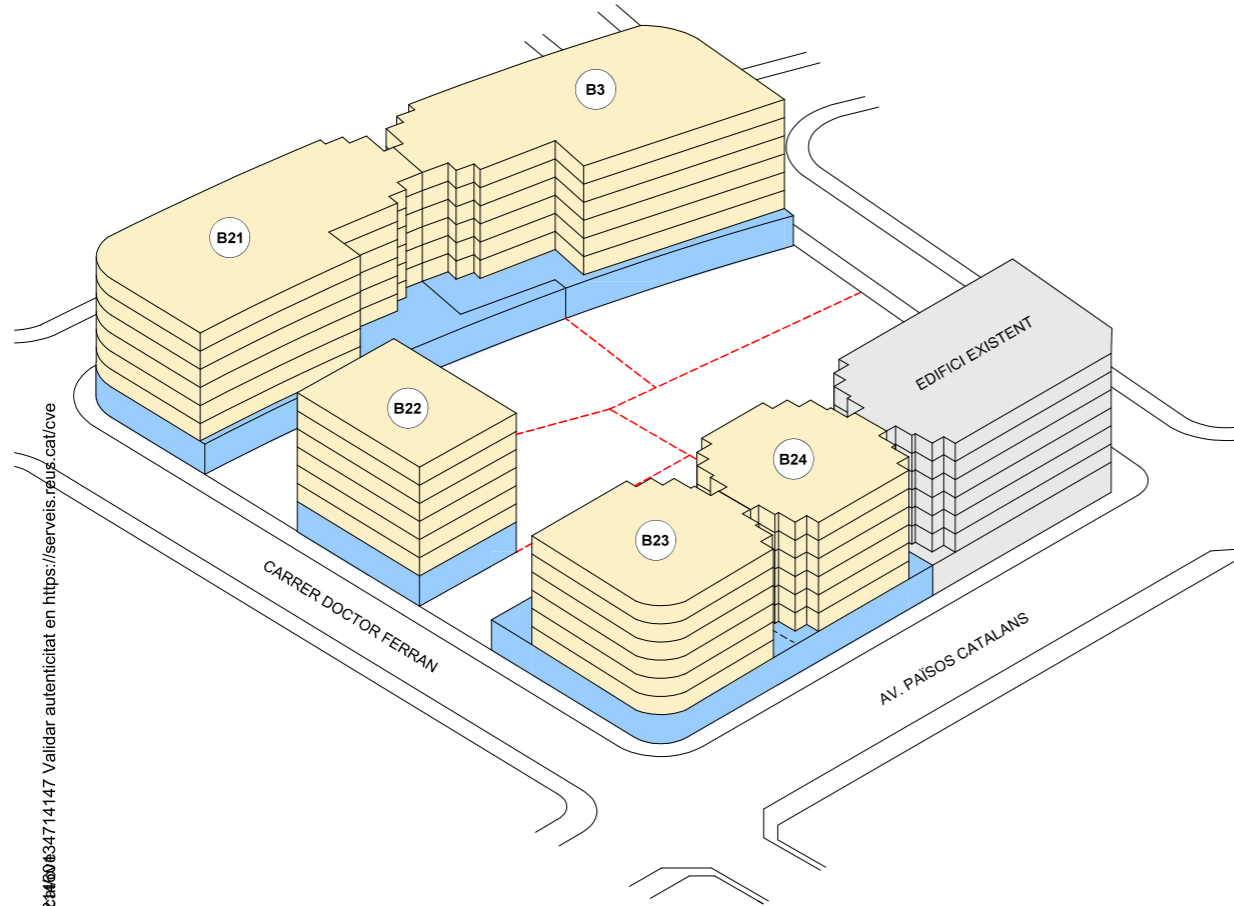
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024



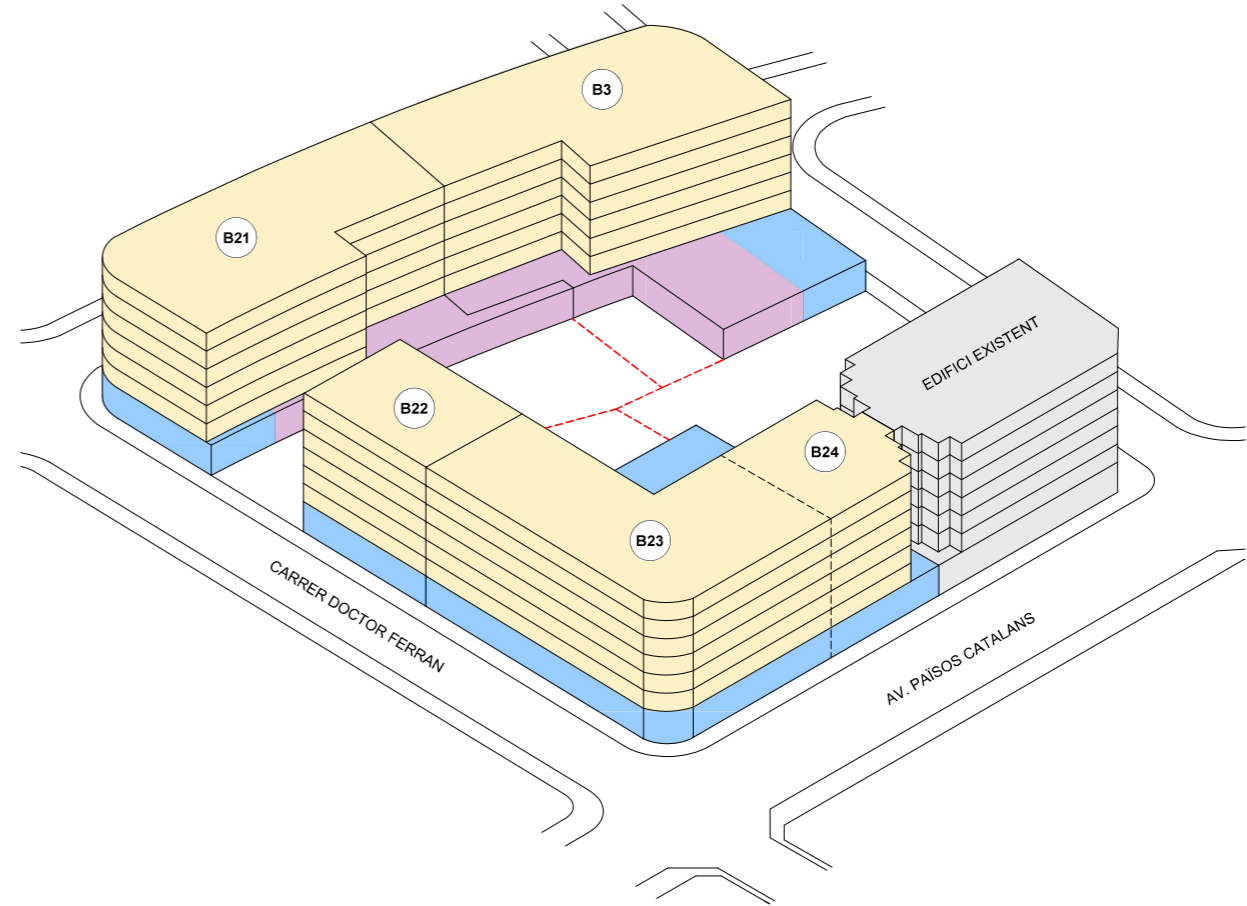
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15251121331221453746 Data d'emissió: 01/07/2024 12:42:21	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall	

PLANEJAMENT VIGENT



L'obra està inscrita a l'Inventari d'Obres d'Urbanisme de Reus amb el número 024/2024 i està disponible per a la consulta pública en https://serveis.reus.cat/cve

PROPOSTA



	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar	1.852,05 m ²	1.852,05 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	38 hab.	2 hab.
Sostre Residencial	4.980,68 m ²	4.980,68 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.106,82 m ²	694,14 m ²	-412,68 m ²
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar	2.463,11 m ²	2.463,11 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	4.830,75 m ²	4.830,75 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	1.217,51 m ²	1.217,51 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar	1.111,72 m ²	1.111,72 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Sostre Residencial	2.147,00 m ²	2.147,00 m ²	0,00 m ²
Sostre Comercial	541,12 m ²	541,12 m ²	0,00 m ²
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar	1.319,67 m ²	1.319,67 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	34 hab.	10 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	4.803,00 m ²	1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	1.073,00 m ²	261,34 m ²
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar	1.000,40 m ²	1.000,40 m ²	0,00 m ²
Nº Habitatges	24 hab.	12 hab.	-12 hab.
Sostre Residencial	3.220,50 m ²	1.638,00 m ²	-1.582,50 m ²
Sostre Comercial	811,66 m ²	963,00 m ²	151,34 m ²

- Ús Comercial
- Ús Comercial + Residencial
- Ús Residencial

O.06 Comparatiu Volumètric

Modificació de l'Estudi de Detall amb reordenació volumètrica del Pla Parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, a 21 de Març de 2024

