

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 7 de febrer de 2025, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona referents al municipi de Reus

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 4 de desembre de 2024, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2023 / 079619 / T

Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana. Delimitació de la UA 4.96 - Camí de Valls II (Antic sector E.2 Camí de Valls), al terme municipal de Reus

Acord de 4 de desembre de 2024

Vista la proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana. Delimitació de la UA 4.96 - Camí de Valls II (Antic sector E.2 Camí de Valls), de Reus, promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de data 10 de juliol de 2024.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 10 de juliol de 2024 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 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.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 10 de juliol de 2024

Vista la proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana. Delimitació de la UA 4.96 - Camí de Valls II (Antic sector E.2 Camí de Valls), de Reus, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal completar el document amb la relació de la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de la modificació, etc., en virtut de l'article 99.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme i també, cal aportar una memòria social, en virtut de l'article 59.1.g) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva

-3 Indicar a l'Ajuntament que la documentació en format digital que s'ha de presentar als efectes de l'aprovació definitiva, ha d'incloure una carpeta, anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada

CVE-DOGC-A-25038047-2025

d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla, en compliment de l'ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2023/79619/T&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Tarragona, 7 de febrer de 2025

Natàlia Hidalgo Garcia

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana. Delimitació de la UA 4.96 - Camí de Valls II (Antic sector E.2 Camí de Valls), de Reus

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(25.038.047)

NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA. DELIMITACIÓ DE LA UA 4.96 - CAMÍ DE VALLS II (ANTIC SECTOR E.2 CAMÍ DE VALLS), DE REUS

Art. 227 Definició i condicions (modif. 10/25.02.02)

Sòl urbà comercial provinent d'actuacions puntuals on es defineixen paràmetres d'ordenació específiques que seguidament es detallen. Per a la resta de paràmetres es mantenen els de la Clau VIII.

1. Camí de Valls, av. Marià Fortuny

Edificabilitat màxima. El perímetre dibuixat als plànols.

Alçada màxima: 2 plantes.

Usos: S'admet l'activitat de taller d'automoció existent amb les corresponents ampliacions.

2. Fustes Alberch (provinent U.A. 5.43)

Sostre màxim: 74.748 m².

Usos: magatzems i comercial.

3. Av. Sant Bernat Calbó, núm. 6, 8, 10 i 12

Alineació grafiada al plànol.

Alçada màxima: 6 m.

Edificabilitat: 1,2 m²/ m² s.

Volum màxim: 6 m³/ m².

Ocupació màxima: 80%.

4. Av. Marià Fortuny, Camí de Valls (provinent de la U.A. 4.96)

Alineació grafiada al plànol.

Alçada màxima: 2 plantes.

Sostre màxim: 4.901,42 m².

Ocupació màxima: 100% en planta baixa i 80% en planta pis.

Usos: comercial, bar, restaurant, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, lleure, administratiu i com a ús complementari aparcament.

El tractament de la coberta de l'edificació haurà de tenir en compte la integració paisatgística i funcional amb les edificacions d'habitatges que l'envolten.

5. Carretera de Montblanc (provinent de la U.A. 4.96)

Alineació grafiada al plànol.

Alçada màxima: mentre es mantingui l'ús de benzinera, la coberta dels sortidors tindrà una alçada màxima de 6 m i els edificis complementaris de 4 m. Quan s'hi desenvolupi l'ús comercial l'alçada màxima serà de 5 m.

Sostre màxim: 857,22 m².

Usos: comercial (l'ús actual de benzinera es podrà mantenir fins el dia 31 de desembre de 2040).

Mentre es mantingui l'ús de benzinera es podran conservar: el pilar situat a la carretera de Montblanc qualificat de sistema viari i la marquesina actual.

(...)

Art. 329v Àrea 4.96 CAMÍ DE VALLS II

Superfície: 49.194,97 m²

Zonificació: VOLUM DEFINIT Clau VI. Ordenació segons plànols.
COMERCIAL AMB NORMATIVA ESPECÍFICA Clau VIIIa.
Ordenació segons plànols.

Edificabilitat: 43.184,22 m² (47.982,47 m² (total superfície finques aportades) x 0,9 m²/m²)
857,22 m² (comercial/industrial (benzinera) d'acord amb els usos zona VIIIa)
3.050,29 m² (comercial)
4.901,42 m² (usos zona VIIIa)
34.375,29 m² (residencial)

Nombre màxim d'habitatges: 432 habitatges

Condicions de parcel·lació per illes:

- Illa núm. 1 : parcel·la mínima 1.000 m², front mínim de parcel·la 24 m.
- Illa núm. 2 : parcel·la mínima 1.000 m², front mínim de parcel·la 24 m.
- Illa núm. 3 : parcel·la única.

Condicions d'edificabilitat i ús per illes:

- Illa núm. 1 : illa núm. 1a amb 4.901,42 m² de sostre, en planta baixa i planta primera, d'acord amb els usos permesos a la zona VIIIa; illa núm. 1b amb 3.050,29 m² de sostre comercial en planta baixa, 14.490,44 m² de sostre residencial en les plantes superiors (12.316,87 m² de sostre lliure i 2.173,57 m² de sostre de protecció oficial de preu concertat) i 182 habitatges (155 habitatges lliures i 27 habitatges de protecció oficial de preu concertat).
- Illa núm. 2 : 19.884,85 m² de sostre residencial (3.645,42 m² de sostre lliure, 9.206,50 m² de sostre de protecció oficial i 7.032,93 m² de sostre de protecció oficial de preu concertat) i 250 habitatges (45 habitatges lliures, 116 habitatges de protecció oficial i 89 habitatges de protecció oficial de preu concertat).
- Illa núm. 3 : 857,22 m² de sostre comercial. L'ús actual de benzinera es podrà mantenir fins el dia 31 de desembre de 2040, en què s'extingirà de forma automàtica i sense cap dret a indemnització.

Perímetre edificable: segons plànols.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes per illes:

- Illa núm. 1 : segons plànols.
- Illa núm. 2 : 22,50 m (PB+6PP).

- Illa núm. 3 : mentre es mantingui l'ús de benzineria, la coberta dels sortidors tindrà una alçada màxima de 6 m i els edificis complementaris de 4 m. Quan s'hi desenvolupi l'ús comercial l'alçada màxima serà de 5 m.

Previsió de places d'aparcament: d'acord amb el PGO de Reus (en el cas d'existir legislació sectorial per a usos diferents de l'habitatge preval la regulació sectorial).

Reserves: segons plànols

16.904,29 m ² per a espais lliures públics
6.976,01 m ² per a equipaments públics
188,72 m ² per a infraestructures de serveis tècnics
12.172,69 m ² per a vialitat

Sistema d'actuació: Compensació bàsica.

Altres condicions:

- Es destinarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública 18.413,00 m² de sostre, del qual 9.206,50 m² es destinarà a 116 habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i 9.206,50 m² a 116 habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Del total d'habitatges en règim de protecció oficial (no concertat), al menys un 20% es construiran per a ser adjudicats en règim de lloguer.

- Les superfícies comercials que es puguin implantar en format gran o mitjà, hauran d'estar subjectes, incloses les excepcions previstes, al que estableix el Decret Llei 1/2009 o normativa que el substitueixi.

- En trobar-se l'àmbit dins de la Zona de Servitud Aeronàutica, s'hauran de complir les següents disposicions que permetin acreditar que, en cas de contradicció amb qualsevol disposició del planejament, prevaldrà el que estableix la normativa estatal en matèria de servituds aeronàutiques:

_ A les parcel·les 1, 2 i 3, les construccions i instal·lacions, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, no podran sobrepassar les següents condicions d'alçada i altitud màxima:

ZONA	ALÇADA (cota màxima sobre el terreny (metres))	ALTITUD (cota màxima sobre el nivell del mar (metres))
Parcel·la 1a	11,60	133,90
Parcel·la 1b (1)	25,50	149,49
Parcel·la 1b (2)	25,50	146,49
Parcel·la 2	25,50	153,30
Parcel·la 3	9,00	138,60

_ A les zones qualificades de sistemes d'Espais lliures públics i d'Equipaments, les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), plantacions, modificacions del terreny o objectes fixos o mòbils (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries, no poden

vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus, que venen representades al plànol O-03 de Servituds aeronàutiques, llevat que l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) emeti informe vinculant, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, en què s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes al Reial Decret 369/2023.

_ En cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duiguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

_ L'execució de construccions, instal·lacions (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantacions requerirà acord favorable previ d'AESA, d'acord amb els articles 31 i 33 del Reial decret 369/2023, en la redacció actual. Excepcionalment, d'acord amb l'article 34 del Reial decret 369/2023, AESA podrà autoritzar actuacions en aquells casos en què, malgrat constituir un obstacle, per penetrar o vulnerar les servituds aeronàutiques, quedi acreditat, a judici de l'òrgan competent, que no es compromet la seguretat, ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions d'aeronaus. De la mateixa manera, podrà autoritzar la construcció d'edificacions o instal·lacions que estiguin apantallades per altres obstacles naturals o artificials ja existents, segons el que estableix l'article 7 de l'esmentat Reial Decret.

_ En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística de la present Modificació puntual, o entre la normativa urbanística i els plànols recollits a la present Modificació puntual, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida al planejament urbanístic.

- Els promotors, a més de les obres d'urbanització de l'àmbit, formularan un projecte d'urbanització complementari que compregui la urbanització d'una rotonda de nova creació a la cruïlla de l'avinguda Marià Fortuny amb la carretera de Montblanc i la completa remodelació (nova secció de paviments, voreres, enllumenat i enjardinament) de la part de la mateixa Avinguda Marià Fortuny, entre la nova rotonda descrita i fins la cruïlla del Camí de Valls, segons el model i les qualitats existents a la l'illa veïna de la mateixa avinguda (la corresponent a l'edifici dels jutjats). Si l'Ajuntament acordés l'execució d'aquestes obres amb anterioritat a l'execució de la urbanització de l'àmbit, abonaran el cost a l'Ajuntament en el termini i condicions que aquest estimi. El pressupost d'aquestes obres d'urbanització es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació.

En els costos d'urbanització de la unitat d'actuació, quedarà inclosa la urbanització de tota la calçada fins a la rigola de la vorera confrontant, tant a la carretera de Montblanc, com al camí de Valls.

El projecte d'urbanització que es redacti, inclourà entre les càrregues d'urbanització, la construcció d'una passarel·la de vianants per sobre de la riera, que connectarà aquest àmbit amb l'àrea industrial situada a l'altra banda.

El projecte d'urbanització també haurà d'adaptar la cota de nivell a les proximitats del barranc (a la zona propera al Camí de Valls), per tal d'evitar la seva inundabilitat i contemplar la reconstrucció de la hidràulica del pont per sota el Camí de Valls, per tal

de reduir també la inundabilitat de les zones properes. Com es preceptiu, aquestes obres hauran de ser també aprovades per l'administració hidràulica competent.

El projecte d'urbanització haurà de donar compliment a les següents mesures de prevenció d'incendis: els vials davant de façanes accessibles hauran de tenir 5 m d'amplada lliure, s'haurà de definir la secció de tots els vials i els hidrants dels vials de voreres d'amplada superior a 1,8 m hauran de ser aeris.

- S'haurà de garantir la visibilitat i la correcta il·luminació (sense ser obstruïda per arbres o altres elements), la claredat i l'alternativa de recorreguts. El parc haurà de ser flexible en el seu disseny per a afavorir diferents usos i activitats en un mateix espai (pensant en totes les edats i condicions de les persones que el faran servir i incorporant espais específicament pensats per a grups concrets d'usuaris i usuàries). El disseny i la col·locació del mobiliari urbà hauran de facilitar i potenciar els usos i les activitats de forma igualitària.

- En relació al risc químic per transport de mercaderies perilloses per ferrocarril, el vèrtex qualificat d'espais lliures públics proper al creuament de la carretera de Montblanc amb la riera de l'Abeurada afectat per l'escenari de núvol tòxic de curt abast (ZIF de 300m), s'haurà de dissenyar evitant grans aglomeracions de persones, no s'hi podran instal·lar parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable; i no s'hi podran realitzar activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. amb una assistència igual o superior a 1000 persones.

- Les excavacions que pugui precisar la urbanització, es faran sota supervisió arqueològica. Cal realitzar, abans de l'execució de qualsevol actuació de la unitat, l'excavació arqueològica en extensió de les zones on es documentin restes i/o nivells d'interès arqueològic. Des de la Direcció General del Patrimoni Cultural es determinarà el tractament idoni per les restes documentades, sens perjudici de les possibles modificacions que es puguin derivar, si és el cas, per fer compatibles les restes amb la unitat d'actuació.

- S'haurà de justificar la disponibilitat de subministrament d'aigua i la disponibilitat de sanejament que puguin donar servei a la nova urbanització. Els promotors que desenvolupin la unitat d'actuació hauran d'assumir el compromís de fer-se càrrec dels costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures del sistema públic de sanejament, a través del pagament de la "Taxa per l'accés a les infraestructures en alta", prevista a la Llei de taxes i preus públics. El cost d'aquesta taxa és d'aproximadament uns 72.360,00€. L'ACA emetrà la liquidació d'aquesta taxa, juntament amb l'informe favorable del projecte d'urbanització. En el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de restar acreditat que el subjecte passiu ha satisfet l'esmentada taxa a l'ACA.

- La menor reserva de sòl de cessió per Equipaments, és deguda a la compensació de cessions efectuada amb la UA 4.77.

- El corresponent projecte de reparcel·lació concretarà el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

- AGENDA: Les obres d'urbanització s'executaran en una fase i en un termini de quatre anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual per part de la CTUCT.

La construcció de l'habitatge protegit, que es barrejarà amb el sostre destinat a l'habitatge lliure, s'iniciarà en paral·lel a les obres d'urbanització. D'acord amb l'article 83.2e) del Decret 305/2006, en els habitatges amb protecció oficial, el terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les

obres, a comptar des que la parcel·la té la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

(...)

Art. 469 (Article suprimir)