

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en https://

PLA ESPECIAL PER A LA REGULACIÓ DE L'EQUIPAMENT SITUAT AL CARRER
CONDESITO, 5 A REUS
NOVEMBRE 2025

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

BTA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'EQUIPAMENT SITUAT AL CARRER CONDESITO, 5 A REUS

I.MEMÒRIA

1. Objectius

L'objectiu d'aquets Pla Especial és definir ús sanitari assistencial de l'equipament i l'ordenació volumètrica degut a la necessitat d'adaptar el centre per tal de complir les noves normatives establertes pel Departament de Drets Socials i Inclusió i en especial les normes d'acreditació de forma de garantir un increment de la qualitat assistencial a les persones grans dependents que hi viuen.

2. Promotor, Propietari, Operador i Redactor

El promotor, propietari i operador del present Pla Especial és:

- La societat ITACA FORTUNY, SL
- CIF: B43875657
- Representant: Josep Maria Uriol, administrador amb NIF :
- Domicili de la societat: Carrer Condesito, 5, Reus (43205)
- Domicili a efectes de notificacions: Avda. Diagonal 538, 3-1, 08006-Barcelona

Redactor del PEU: Batllori&Trepat arquitectes SLP, representat per Marc Trepat Carbo-nell, col·legiat 17892/6.

Col·laborador en l'anàlisi exhaustiu de l'arbrat de la finca i proposta de trasplantaments, Fernando Lafuente, Enginyer Tècnic Agrícola, Col·legiat CETAFC número 4243.

Col·laborador en topografia: G3 Consulting representat per Artur Vilalta, topògraf.

3. Àmbit de planejament

L'àmbit d'actuació del present Pla Especial Urbanístic comprèn la parcel·la corresponent al **número 5 del carrer de Condesito** de Reus.

La superfície total de l'àmbit d'actuació en planta que s'ha obtingut a partir de la cartogra-fia del cadastre és de **1687,00 m²** i la superfície de la finca segons el topogràfic aixecat actualitzat és de **1.695,20 m²**

Referència cadastral: **1568713CF4516H0001BD**



4. Planejament vigent i antecedents urbanístics

El planejament vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus aprovat definitiva-ment el 30 d'abril de 1999. Més en concret, la finca ha quedat qualificada amb la clau VI-62 i el catàleg.

5. Aspectes relatius al catàleg de la finca

Per altra banda, la casa original sobre la que s'ha ubicat la residència assistida està cata-logada amb la fitxa codi E-061 amb el nivell C de protecció. (Veure fitxa als plànols d'informació). Aquesta fitxa autoritza a fer obres segons es defineix en l'article 29 del Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic historicoartístic i natural de la ciutat de Reus.

En aquest article 29 en el seu punt 3, s'admeten ampliacions de volum sempre que res-pectin i no es perjudiqui el ben protegit. En el cas que ens ocupa la ampliació es fa con-nectada a l'anterior ampliació que s'havia fet per la qual cosa no s'intervé exteriorment amb el be protegit. Per altra banda en el seu punt 1, s'admeten obres de manteniment, consolidació i modernització, sempre i quan es mantinguin els valors que justifiquen la

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

protecció. En aquest cas les obres interiors que es proposaran, són per acomplir la normativa sectorial, però al mateix temps també es proposa una recuperació dels valors que la casa ha tingut sempre, com la recuperació d'una zona d'estar en planta primera amb sortida a la terrassa actual que busca, també, la millora de la concepció de l'espai original de la casa.

6. Estat actual

6.1. Dades de l'entorn.

La finca està ubicada en una zona de cases unifamiliars, però té un entorn molt urbà a la part del darrera. Per tant es tracta d'una finca que fa frontera entre una zona de cases baixes i una zona d'edifici alts, la qual cosa permet pensar en la possibilitat de establir unes condicions que permetin adaptar el programa funciona creant una volumetria intermèdia entre una zona de cases baixes i la zona de edifici alts.

6.2. Dades del solar o parcel·la

Dins de la finca hi ha la residència actual que esta formada per l'edifici catalogat que era el Mas de Llopard que es va ampliar per la part posterior en una primera ampliació de la residència. A la banda dreta queda una zona de jardí de la qual s'ha fet un estudi tipològic i d'estat dels arbres que hi ha. La proposta del present Pla Especial es fixar els paràmetres que permetin l'ampliació de la residència a partir del respecte de la casa catalogada i els espais naturals que hi ha actualment.

De tots els arbres que hi ha, es proposa la tala d'algunes espècies sense massa importància sigui epl seu estat de conservació o pel tipus d'espècie corresponent. Però hi ha un pi de grans dimensions que proposem de talar, doncs considerem que entranya molt de perill de caiguda per la seva inclinació i altura. Cal fer esment que la inclinació és precisament cap el carrer. Per altra banda, els pins tenen una xarxa de arrels molt estesa i poc profunda, el que dificulta molt la seva conservació en el moment de construir l'edifici.

7. Justificació qualitativa

7.1. Implementació de l'atenció centrada en la persona

L'Atenció Centrada en la Persona és la metodologia que tot el sector residencial per a gent gran està implementant en la gestió dels seus centres. Fonamentalment, la ACP tracta de posar al centre de tot a la persona, fugint de qualsevol sistema basat en un reglament de règim interior igualitari per a tots els residents. Es tracta, en definitiva, de que les persones puguin seguir fent la vida que feien un cop hagin decidit establir la seva residència en un equipament especialitzat per a la seva atenció.

La residència Ítaca Fortuny, ja fa temps que està implementant l'atenció integral i centrada en la persona, però per poder-ho fer d'una forma més eficient requereix d'una modificació

de les seves instal·lacions amb un increment de la seva superfície construïda amb un doble objectiu, eliminar les habitacions triples, incrementar els espais de convivència en base a crear unitats de convivència i, finalment, incrementar la capacitat final del centre per tal de poder assumir els costos que representa les obres que es requereixen per tal d'aconseguir els objectius assistencials descrits.

7.2. Perquè proposar el model d'Atenció Integral i Centrada en la Persona en l'arquitectura

Cal tenir un coneixement de les necessitats de les persones que han de viure a l'edifici per tal de decidir quin projecte és el més adequat. Aquestes persones que hem de conèixer són els residents en primer lloc i també els treballadors, així com les famílies.

Les persones grans que habitualment viuen en una residència assistida, solen se persones que tenen algun tipus de dependència. Tot i que aquesta sigui lleugera, cal tenir present que totes les persones, siguin vàlides, amb dependència lleugera o més severa, han de poder viure la seva vellesa de forma activa, i com ells vulguin. Ara be, les persones que hem de tenir més en compte, són les que pateixen una dependència més severa, que, habitualment, ve acompanyada d'algun tipus de dèficit cognitiu que, per una banda, les fa tenir moltes dificultats per entendre el que està passant al seu voltant, i, per una altra banda, també els provoca grans dificultats per poder expressar el que no són capaços d'entendre. Si ens posem en una situació com la que acabo de descriure, és fàcil d'entendre que, si ens trobem en unitats molt grans amb moltes persones en aquesta situació, el nostre estat d'ansietat, de depressió i d'estrès seria molt alt i difícil de contenir.

A aquesta situació hem d'afegir que l'ingrés en una residència, sigui pel motiu que sigui, sol ser un canvi en la vida d'una persona moltes vegades no voluntari, encara que si per necessitat i consentit, que genera d'entrada una sensació difícil de suportar.

El model ACP, entès com aquell que permet que cada una de les persones ateses pugui seguir fent la seva vida, és el que ajuda a aquestes persones a gaudir de la vida en espais agradables però al mateix temps fàcils d'assimilar. Es tracta, en definitiva, de saber què desitgen fer i què poder fer per davant del que no poden fer o entendre. Es tracta de conciliar un envelliment actiu que permeti a les persones desenvolupar-se tot i les seves dependències i/o discapacitats amb un tracta personalitzat, però no necessàriament individualitzat.

És evident que un espais que promouen aquesta sensació de seguretat i tranquil·litat fan que el treball dels assistents sigui més fàcil. Però a banda de facilitar la feina als treballadors, aquesta tranquil·litat que podem obtenir de l'arquitectura, ara ja sabem que redueix significativament les necessitats de contencions tant químiques com físiques, el que reporta una millor vitalitat de les persones grans afectades. Aquesta vitalitat dels residents facilita la feina dels assistents, i crea un cercle virtuós en el conjunt de les activitats de la residència.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

7.3. Principals característiques de l'edifici per implementar de forma eficient l'ACP.

Si observem alguns exemples de països nòrdics, dels quals neix l'ACP, veurem que es tracta d'edificis molt diferents als que tenim al nostre país. Les seves principals característiques són:

- Imatge més domèstica
- Eliminen, de forma força radical, la imatge institucional.
- Residències distribuïdes en unitats de convivència estanques e independents molt més petites.
- Habitacions concebudes com autèntics habitatges més grans i individuals.
- Espais més petits on les persones puguin trobar la tranquil·litat i el confort necessari.

És una evidència que no tots aquest aspectes es poden aconseguir amb les condicions econòmiques que tenim a Catalunya, però si hem pensat que ens podem acostar al concepte a partir de la creació d'edificis suficientment flexibles com per poder acceptar el model dintre d'una sostenibilitat econòmica raonable.

En el cas que ens ocupa, la residència Ítaca Fortuny de Reus, es necessita una reforma important de les seves instal·lacions per tal d'aconseguir una implantació d'aquesta Atenció Centrada en la Persona de forma més eficient, per a la qual cosa és necessari un increment de la seva edificabilitat.

8. Justificació quantitativa.

Com és públic i notori, ens torbem en un procés imparable d'envelliment de la població. Actualment tots els nascuts en el conegut com a Baby Boom estem arribant a la vellesa, la qual cosa generar en un futur immediat una necessitat molt gran de places en residències assistides per atendre a les persones grans que anirem envellint en els proper mesos. El criteri comunament acceptat pel que fa a la necessitat de places de residència assistida és de disposar d'un 5% del nombre de persones més grans de 65 anys. Per tant necessitem saber les places de residència assistida que hi ha en l'actualitat i comparar-ho amb el 5% del nombre de persones més grans de 65 anys que hi ha a la comarca.

Per tal justificat quantitativament la necessitat d'incrementar les places de residència, a banda de la justificació per la necessitat de complir amb els criteris d'acreditació i la normativa vigent, fem dues coses, trobar el nombre de places de residència assistida autoritzades pel Registre d'Establiment, Serveis i Entitats Socials (RESES) i comparar-ho amb el nombre de persones més grans de 65 anys que hi ha a la comarca del Baix Camp, àrea d'influència de la residència Ítaca Fortuny. El nombre de persones l'hem obtingut de la

pàgina WEB de l'Idescat, tot i que només hi ha publicades les dades de 2024 i com hem dit el grau d'envelliment de la població és imparable.

El nombre de places de residència assistida que hi ha al Baix Camp és de 1.639 places:

Núm. de res.	Nom del servei	Tipologia del servei	Data d'ins.	Cap.	Adreça	Municipal	Codi postal	Comarca
S01206	Residència-Casal dels Aus d'Alforja	Residència assistida per a gent gran	24/04/1991	41	Pça. Dalí, 1	Alforja	43385	Baix Camp
S01467	Residència Mare de Déu de la Riera	Residència assistida per a gent gran	18/10/1991	33	C/ Mossèn Jacint Verdaguer, 13 bis	Borras del Camp, les	43390	Baix Camp
S01809	Col·legi Cambrils	Residència assistida per a gent gran	06/11/1992	109	C/ Camí Corrallet, 41	Cambrils	43850	Baix Camp
S01448	Residència per a Gent Gran Baix Camp	Residència assistida per a gent gran	04/11/1991	52	C/ Batllon de Cambrils, 2	Cambrils	43850	Baix Camp
S02763	Residència Cançons Gots	Residència assistida per a gent gran	24/04/1995	119	C/1. Cambrils a Montblanc, Km 3	Cambrils	43850	Baix Camp
S00559	Anillo de Ancianos Hermanitas de los Pobres Surver	Residència assistida per a gent gran	25/07/2000	24	Pleg. de Surver, 14	Reus	43002	Baix Camp
S10068	Col·legi - Reus	Residència assistida per a gent gran	26/09/2019	177	C/ Baldot, 98	Reus	43001	Baix Camp
S04676	Natura Residencial	Residència assistida per a gent gran	01/10/1998	70	Pleg. Mata, 1	Reus	43002	Baix Camp
S00247	Residència per a Gent Gran Reus	Residència assistida per a gent gran	18/01/1989	112	Av. Temple XX s/n	Reus	43002	Baix Camp
S00239	Residència per a Gent Gran Roger de Llúria	Residència assistida per a gent gran	06/09/2012	99	C/ Roger de Llúria, 2 B-B	Reus	43001	Baix Camp
S11626	Residència Amador Reus	Residència assistida per a gent gran	28/10/2024	142	C/ Carles Riba, 15-16	Reus	43004	Baix Camp
S00504	Residència Mare de Mè	Residència assistida per a gent gran	22/02/2018	58	C/ Maria Antònia Pells, 10	Reus	43004	Baix Camp
S00211	Residència Ítaca Fortuny	Residència assistida per a gent gran	18/12/1998	81	C/ Cordonedo, 5	Reus	43005	Baix Camp
S00371	Residència Maria Fortuny	Residència assistida per a gent gran	29/09/2012	84	C/ Escullor Surver, s/n	Reus	43005	Baix Camp
S00077	Residència Penada Prim (gent de residència assistida)	Residència assistida per a gent gran	18/07/2015	63	C/ Baldomer Galdra, 3,5	Reus	43005	Baix Camp
S00592	Residència assistida Col·legi Misericòrdia	Residència assistida per a gent gran	03/08/2013	148	C/ Isabel Vilens, 2	Reus	43005	Baix Camp
S00772	Residència Centro Euzaleko F.I.E.D.E. de Asistencia a la Tercera Edad	Residència assistida per a gent gran	10/10/1990	22	C/ Cervantes, 1	Reus	43003	Baix Camp
S00398	Residència Ítaca Reus	Residència assistida per a gent gran	28/09/1990	74	C/ Vilanova, 8	Reus	43005	Baix Camp
S00827	Residència San Jaime	Residència assistida per a gent gran	20/10/1990	25	C/ Riera Mitg, 123	Reus	43001	Baix Camp
S00889	Residència Ja Esclat. Centre de Santes L'Onada Roldans	Residència assistida per a gent gran	29/04/2024	54	C/ Salvem Espells, 85	Ruadell	43336	Baix Camp
S00633	Residència per a la gent gran el Vilar	Residència assistida per a gent gran	18/07/2003	60	C/ del Vilar, 2	Santa del Camp, la	43470	Baix Camp
S00504	Residència Vandellòs	Residència assistida per a gent gran	19/11/2017	183	C/ Dr. Alfredo Simon, 2	Vandellòs i l'Hoquepaler de l'Inda	43891	Baix Camp

El nombre de persones més grans de 65 anys al Baix Camp és de 38.417 persones

Població. Baix Camp: Any · Edat / Sexe				
		Homes	Dones	Total
2024	De 0 a 15 anys	17226	16139	33365
	De 16 a 64 anys	66536	66140	132676
	65 anys o més	17109	21308	38417
	Total	100871	103587	204458

Per tant, el 5% del nombre de persones més grans de 65 anys és 1.921 persones. Com que el Baix Camp té autoritzades 1.639 places és pot entendre que **hi ha una manca de 282 places.**

9. Proposta del projecte

La proposta consta de dos objectius, el primer és una ampliació de volum per tal de poder construir un edifici que permeti ampliar les places que per necessitat de compliment de la normativa relativa a l'acreditació del centre es perdent a la residència actual més un nombre de places que facin viable la operació. El segon objectiu és reforma els interiors de la residència actual, per tal de eliminar aquelles places que no compleixen la normativa actual per una banda, i crear en la mesura del possible unes unitats de convivència que millorin de forma significativa l'atenció a els persones grans dependents.

Per això es proposa la construcció d'un edifici de planta soterrani, planta baixa i 3 plantes pis. A la planta soterrània es situen els servis principal, com són bugaderia, cuina, vestidors pel personal, office pel personal, magatzems i cambres per a les instal·lacions.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

Les plantes superior des de la planta baixa fins a la planta tercera, s’han generat 4 unitats de convivència per a 12 persones cada una, amb 4 habitacions individuals i 4 dobles. Cada una d’aquestes unitats té el seu propi espai de convivència, les qual els dona la imatge de ser com un habitatges compartit per a les 12 persones totalment separada del conjunt de la residència, el que millora significativament la seva atenció.

La coberta es deixa planta per tal de poder disposar de les instal·lacions necessàries de climatització, ventilació i captació fotovoltàica.

Pel que fa a la residència actual només s’intervé en l’interior conservant les façana tal i com estant pel seu bon estat de conservació. Ara be, a l’interior es modifica la distribució amb els següents:

- Mantenim l’entrada principal perquè és la imatge de la residència i és una manera també de respectar el caràcter del Mas de Llopard
- Eliminar tots els dormitoris triples.
- Generar un nou espai de fisioteràpia en planta baixa.
- Eliminar l’escala original que és molt petita i no compleix en cap normativa d’evacuació aprofitant que en l’ampliació es genera una nova escala d’emergència.
- Creació d’una sala d’estar nova en planta primera que gaudirà de la terrassa original de la casa el que per una banda generar una nova unitat de convivència i al mateix temps recupera l’ús de la terrassa com un dels elements importants des del punt de visita patrimonial.
- Millora dels banys en general per fer-los més accessibles i confortables.

10. Desenvolupament, gestió i pla d’etapes

Es preveuen una sola etapa de 4 anys pel desenvolupament del Pla. La gestió és privada i el pressupost es el de la nova construcció i la reforma de la residència actual. No es preveu cap urbanització que hagi de mantenir l’ajuntament, el queal millorarà la seva econòmic doncs amb la nova construcció podrà cobrar un IBI més alt degut a l’increment de l’edificabilitat.

Per tant es garanteix la sostenibilitat econòmica del planejament que es proposa.

11. Justificació legal de l’instrument de planejament, amb referència al Text refós de la Llei d’Urbanisme

L’objecte del Pla s’ajusta a les finalitats típiques dels plans especials, definides a l'article 67 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’Urbanisme, segons la nova redacció que li dona la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i a les previsions de l’article 92 del Reglament de la Llei d’Urbanisme.

La documentació del Pla Especial Urbanístic d’Ordenació per a la regulació de l’equipament situat al Condesito, 5, de Reus, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents, d’acord amb el que preveuen l'article 69.1 i l'article 66, en relació al 70.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’Urbanisme.

El Pla es redacta en compliment de l’article 137 del PGOU de Reus i les seva modificació.

La documentació de que es compona, el pla especial compta amb les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, reflectides en els documents següents:

- I. Memòria
- II. Normativa aplicable
- III. Plànols
 - Plànols d’informació
 - Reportatge fotogràfic
 - Plànols d’ordenació
- IV. Annexos
 - Annex 1: Avantprojecte no vinculant
 - Annex 2: Informe inicial sobre l’arbrat existent a la finca (en document a part)

La proposta arquitectònica és la de construir una ampliació de la residència assistida per agent gran amb la reforma de l’existent per tal de complir amb els criteris d’acreditació fixat pel Departament de Drets Social i Inclusió.

12. Informe ambiental

Es tracta d’una actuació en cas urbà, però que té un jardí amb un arbrat que s’ha analitzat en l’annex 1 per tal de justificar la proposta de la millor manera possible salvant el màxim nombre d’arbres amb l’objectiu final de disposar d’un espai de jardí el més agradable possible per a les persones grans que hi viuen i hi viuran. Tot i això, es preu que no es podrà salvar tots els arbres que hi ha, especialment el pi de grans dimensions doncs la construcció de l’edifici no podrà salvar les seves arrels i per altra banda es troba en un estat inclinat molt perillós per als vianant donada la seva situació al costat de la tanca amb el carrer.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T+34 934 585 804
www.bta.cat

B\T
A

L'edifici es separar prudencialment del carrer per tal de poder enjardinar les tanques i també es situa a la part nord del solar per a que la part que dona al carrer Condesito quedi enjardinada en la seva totalitat.

L'objectiu final és aconseguir que la residència existent millor de forma significativa la seva qualitat a banda d'incrementar lleugerament la seva capacitat per tal de fer-la viable, salvaguardant el màxim que es pot les diferents espècies que hi ha al jardí actual i millorant el seu aspecte amb noves espècies autòctones de fàcil manteniment hídric.

13. Mobilitat sostenible

La proposta del Pla té poca incidència en la mobilitat generada doncs la residència ja existeix i el seu increment de volum reflecteix una ampliació controlada de poca entitat. Com es pot comprovar en el avantprojecte no vinculant la reducció de places a la residència actual fa que l'increment sigui força reduït comparativament amb la superfície total que es proposa.

La finca es troba en una àrea urbana consolidada amb serveis de transport públics. El nombre de transports diari serà inferior a 5.000, segons requeriments de implantació singular, per a que sigui necessari un estudi de mobilitat segons el Decret 344/2006. Per altra banda no es tracta d'una nova instal·lació, sinó de l'ampliació d'una existent amb l'objectiu de compliment de normatives noves aplicables amb una reducció de capacitat de l'edifici actual remarcable.

L'actual residència no disposa de places d'aparcament però si s'ha fixat una zona a l'interior de l'àmbit per a la càrrega i descàrrega així com per a l'accés de les ambulàncies que requereix l'activitat.

II. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Els documents vinculants en el Pla Especial Urbanístic són la normativa aplicable i els plànols d'ordenació.

Art. 1. Objecte del Pla

Constitueix l'**objecte** del present Pla Especial Urbanístic per a la l'Ordenació Volumètrica dins de l'àmbit determinat per la finca situada en el carrer Condesito, 5 de Reus on hi ha la **Residència Assistida i Centre de Dia per a Gent Gran Fortuny**.

Art. 2. Àmbit del Pla

La present normativa es d'aplicació per al solar abans descrit que té la **qualificació urbanística clau VI-62**. L'**àmbit** té una superfície total de sòl en planta de **1.687 m²** i està situat al **carrer Condesito, 5 de Reus**.

Art. 3. Qualificació del sòl

La finca objecte del present Pla Especial està qualificada amb la clau VI-62, Ordenació de volum definit).

Aquest article contindrà la normativa següent

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LA FINCA

Art 4. Usos

Sanitari Assistencial.

Art. 5. Condicions de l'edificació

Aquest article complementa els plànols d'ordenació que tenen caràcter normatiu.

1. Tipus d'ordenació: Volumetria específica segons el gàlib del plànol d'ordenació OR-01.
2. Altura reguladora PB+3PP amb una altura màxim fins a la part superior de l'estructura de coberta de 13,50 m.
3. Altres condicions:
 - Millora de la tanca a l'avinguda Sant Bernat Calbó
 - Millora de la casa original catalogada en la seva distribució en planta primera.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat



- Tractament de l'enjardinament amb l'aprofitament de l'arbrat existent sempre que sigui possible, trasplantant els exemplars segons s'indica en l'annex 1 corresponent a l'informe sobre l'arbrat existent.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SUBSÒL

Art. 6. Regulació del subsol

- Es permet l'ocupació del subsol en la superfície corresponent als gàlibs marcats en els plànols d'ordenació sota l'edifici.

Barcelona, 26 de setembre de 2022

Marc Trepà Carbonell
Arquitecte
BTA Arquitectura

MARC BERNAT
TREPAT (R: B62890660)

Firmado digitalmente por
MARC BERNAT TREPAT
(R: B62890660)
Fecha: 2025.11.06 18:51:16 +01'00'

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 – Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
Informació

Plànol:
Situació. Imagen aérea satélite.

IN.01

TIPUS DOCUMENT

Projecte

EXPEDIENT

GESUR 183/2025

DOCUMENT

ALTRES DADES

Codi de verificació: 16341460335306741622
Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58

TIPUS / SUBTIPUS

Expedients d'Ordenació Urbanística
Plans Especials Urbanístics i modificacions

Pla Especial de

Protecció del Patrimoni

Arquitectònic, Històric-artístic i Natural de Reus

nivell de protecció

C

Codi fixa

E-061

Data actualització fixa

07/07/2004

Denominació

Mas de Llopard

Il·la

0305001

Parcel·la

2507013

Aadreix

Condesito (carrer del)

Tipologia i estat

Mas

Any

-

Estat conservació

Regular

Autor

-

Ús predominant actual

Equipament Residència d'avis

Tipus de propietat

Vertical

Informació urbanística

PGOM:

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Arts. 132 a 137)
ZONA VI. ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT (Arts. 215 a 219)

IDENTIF. PLANT.	SITUACIÓ EXISTENT	HABITATGE EXISTENTS	HABITATGE PER CONSTRUIR	SUP. D'ÀMBIT m2	NÚM. PLANTES	EDIFICI m2 a m2
VI-62	C/ Condesito, 5	rehabilitar i edifici existent	Ús sanitari assistencial	1.67m2	1 i 3	1m2m2 ocupació màx 40%

Sup. parcel·la

1670m2

Ús principal parcel·la

030-02

Ús principal parcel·la

Dif. ocupació

Sostre edificat

Sostre edificable

Dif. sostre

Nº plantes edificades

3

Nº plantes permeses

Dif. nº plantes

Altura edificable

Conclusions urbanístiques i patrimonials

La protecció afecta l'arquitectura original de l'edifici i els seus elements ornamentals i decoratius i l'àmbit del mas assenyalat al gràfic "Planejament actual i catalogació" d'aquesta fitxa.
Com que té un nivell de protecció "C", es poden realitzar en aquest element les obres i intervencions assenyalades en l'art. 29de les NN UU del present Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONDESITO 5 N2-5
43205 REUS (TARRAGONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Sanidad,Benefic
Superficie construida: 1.773 m2
Año construcción: 1889

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
SANIDAD	/00/01	337
SANIDAD	/01/01	261
SANIDAD	/02/01	262
SANIDAD	/00/02	271
SANIDAD	/01/02	311
SANIDAD	/02/02	311
SANIDAD	/03/02	20

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1568713CF4516H0001BD

PARCELA

Superficie gráfica: 1.687 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

- CVE-16341460335306741622 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

Condesito (carrer del)
C-001
Mas i Llopard

Es tracta d'un edifici amb una volumetria molt definida, de planta baixa i dues plantes, coronat per un ampli d'obra. Les seves façanes són simètriques. En l'accés principal hi figura un cos afegit que singularitza una porxada d'accés, i configura una terrassa al pis superior. Aquesta porxada és definida per unes arcades.

Actualment hi ha una residència per a la gent gran.

Bibliografia i documentació:

AMIGÓ, Ramon: Materials per a l'estudi dels noms de lloc i persona i renoms, del terme de Reus. Associació d'Estudis Reusencs. Reus, 1988.

CAMPÍ I ARIÓ, Joaquim: La masia catalana. Història-Arquitectura-Sociologia. Segona edició. Ed. PAEDOS. Barcelona, 1969. (1a ed. 1927)

IGLESIÀS, Josep: SANTAS PALLA. Invenim: Del camp de Tarragona a l'Ebre. Reus, 1931.

Zona: Residencial, Ordenació oberta

Informació

R4

- Descripció de la qualificació del sòl d'acord amb la llegenda del MUC sintètic: Residencial, Ordenació oberta

- Sistema de codificació estàndard: R4

- Descripció de la qualificació del sòl segons l'Ajuntament de Reus: Ordenació de volum definit

- Codi de qualificació del sòl segons el planejament de l'Ajuntament de Reus: VI

- Codi INE del municipi: 43123

[Veure llegenda ampliada i dades informatives de la Generalitat de Catalunya](#)

[Veure metadades oficials](#)

© Ajuntament de Reus

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

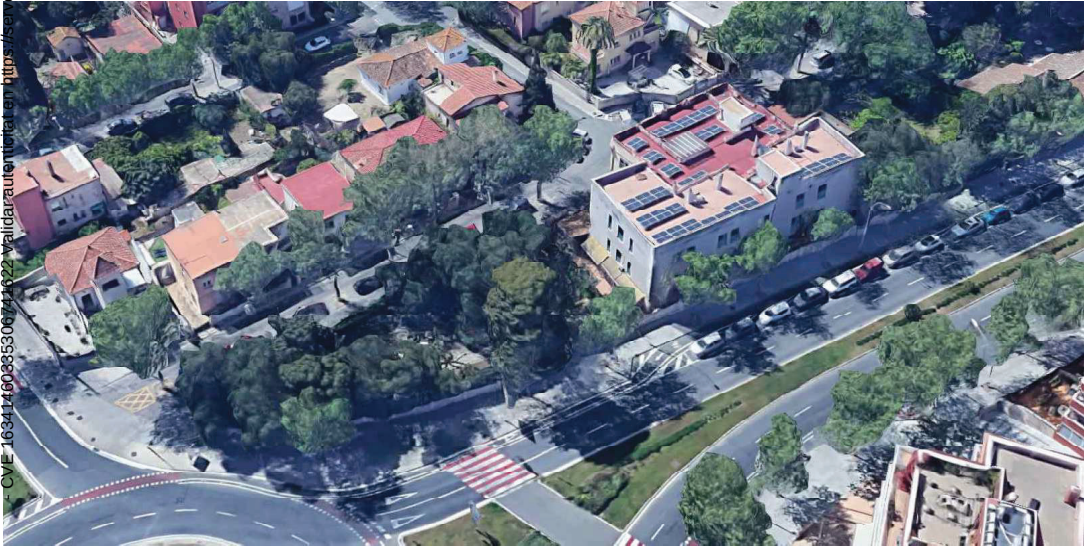
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
Informació

Plànol:
Fitxes: Patrimoni, Catastre i Urbanisme

IN.02

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloï & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

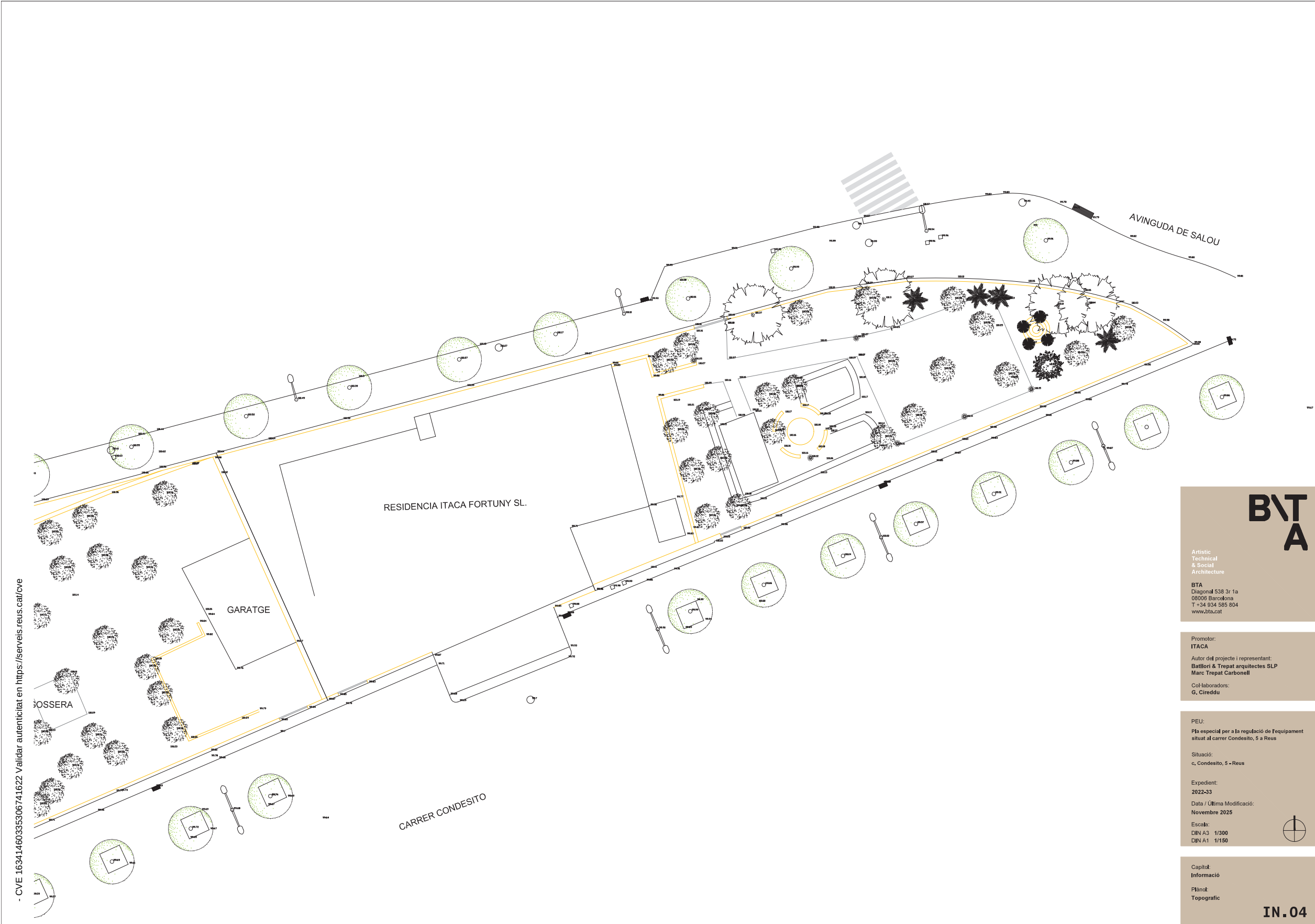
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
Informació

Plànol:
Fotos

IN.03

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

BTA
Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloir & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capítol:
Informació

Plànol:
Topogràfic

IN.04

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- LLEGGENDA
- arbre a conservar
 - arbre a trasplantar
 - arbre a eliminar

BT
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BT
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloir & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capítol:
Informació

Plànol:
Estudi Arbres

IN.05

INVENTARI DE L'ARBRAT EXISTENT AL JARDI DE LA RESIDÈNCIA ITACA FORTUNY DE REUS																						
Nº PLÀNOL	ESPÈCIE	NOM COMÚ	ALTURA (m)	PERÍMETRE DEL TRONC A 100cm D'ALÇADA				FORMA			ESTAT GENERAL DE CONSERVACIÓ						TIPUS D'INTERVENCIÓ en cas d'afectació				OBSERVACIONS	
				1ª Cat. (≤40cm)	2ª Cat. (40-60cm)	3ª Cat. (61-100cm)	EXTRA (≥101cm)	Copat	Multitronc	Flexat	Soca	Mort	Deficient	Regular	Bé	Molt bé	Conservar	Trasplantable	No Trasplantable	Eliminar		
1	Morus alba	Morera		68				x					x							x	Tronc cargolat. Podridures a la creu. Revisar risc.	
2	Citrus limon	Llimoner	26					x							x					x	Exemplar petit i poc vigorós. Sense valor.	
3	Morus alba	Morera					105	x					x							x	Presenta podridures a la creu.	
4	Morus alba	Morera					105	x					x							x	Podridures i esquerda vertical al tronc. Presència cossos fructífers fongs.	
5	Morus alba	Morera				88		x					x							x	Podridures al tronc i creu. Esquerd vertical al tronc. Cavitats a la creu.	
6	Morus alba	Morera		72				x							x						Estat correcte.	
7	Morus alba	Morera				91		x						x						x	Presenta forquilla a la creu.	
8	Morus alba	Morera		76				x					x							x	Podridures al tronc i creu. Cavitats a la creu. Creu molt descompensada	
9	Schinus molle	Fals pebrer					108	x					x							x	Vitalitat molt baixa. Capçada descompensada. 1/3 capçada està seca.	
10	Schinus molle	Fals pebrer					262	x						x			x				Arbre exemplar amb aspecte senescent. S'han trencat branques principals anteriorment.	
11	Schinus molle	Fals pebrer					149	x						x						x	Tronc i capçada desequilibrats. Manca part important capçada. Vitalitat mitja.	
12	Schinus molle	Fals pebrer	39					x							x					x	Exemplar petit i amb poc valor.	
13	Schinus molle	Fals pebrer				98		x						x						x	Capçada completa però desequilibrada. Vitalitat mitjana	
14	Schinus molle	Fals pebrer					122	x					x							x	Capçada totalment de costat. Poca vitalitat. Molla branca secundària seca.	
15	Morus alba	Morera					101	x								x					Estat correcte.	
16	Morus alba	Morera		80				x						x						x	Presenta algunes podridures. Capçada molt descompensada per manca d'espai aeri.	
17	Morus alba	Morera		76				x						x						x	Presenta algunes podridures i cossos fructífers fongs.	
18	Morus alba	Morera				99		x						x						x	Presenta algunes podridures a la creu.	
19	Morus alba	Morera		75				x								x					Estat correcte.	
20	Pinus sp.	Pi					260	x						x					x		Tronc inclinat. Podridura 100x25cm a la base. Vitalitat mitjana-baixa. Secrecions resina al tronc.	
21	-	-	32					x													Mort	
22	Pinus sp.	Pi					121	x					x							x	Sense guia. Inclinat. Vitalitat baixa. Sense valor.	
23	Phoenix sp.	Palmera	1,2					x							x					x	Es una palmera de llavor. petita i sense valor especial.	
24	Schinus molle	Fals pebrer					123	x					x							x	Presenta arrels estrangulants. Poca Vitalitat. Tronc molt inclinat.	
25	Phoenix sp.	Palmera	0,5					x							x					x	Es una palmera de llavor. molt petita i sense valor especial.	
26	Yucca sp.	Yucca	39					x							x					x	Es una palmera petita i sense valor especial.	
27	Cupressus sempervirens	Xiprer	2,3							x					x					x	Exemplar de mida comercial amb una vitalitat mitjana. Sense valor.	
28	Cupressus sempervirens	Xiprer	2,1							x					x					x	Exemplar de mida comercial amb una vitalitat mitjana. Sense valor.	
29	Cupressus sempervirens	Xiprer	2,5							x					x					x	Exemplar de mida comercial amb una vitalitat mitjana. Sense valor.	
30	Cupressus sempervirens	Xiprer	2,2							x					x					x	Exemplar de mida comercial amb una vitalitat mitjana. Sense valor.	
31	Yucca sp.	Yucca				82		x							x					x	Vitalitat mitjana. Poc valor.	
32	Cupressus sp.	Xiprer	5,0							x			x						x		Sense guia. Aspecte senescent i poca vitalitat.	
33	Pinus sp.	Pi					139	x					x						x		Tronc inclinat. Capçada desequilibrada amb moltes branques seques. Vitalitat baixa.	
34	Schinus molle	Fals pebrer					143	x						x						x	Capçada desequilibrada i branca principal podada. Presenta podridures. Vitalitat mitjana.	
35	Schinus molle	Fals pebrer					146	x						x						x	Capçada molt descompensada. Vitalitat mitjana.	
36	Schinus molle	Fals pebrer		70				x					x							x	Arbre mal format i molt inclinat. Sense valor.	
37	Trachycarpus fortunei	Palmera xinesa	5,0	42				x							x			x			Estat correcte. Vitalitat mitjana. Presenta alguna afectació al tronc.	

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- CVE 16341460335306741622 Validat i autenticat en <https://serveis.reus.cat/cve>

Ús:	Sanitari Assistencial
Superfície de la finca:	1 687,0 m²
Ocupació màxima:	60% 1 012,2 m²
Nombre de plantes:	PB+3PP
Separació a carrer:	0 m
Separació a veïns:	0 m

Limit gálip	---
Proposta perímetre ampliació	---

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08009 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllo i Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capítol:
Ordenació

Plànol:
Ordenació

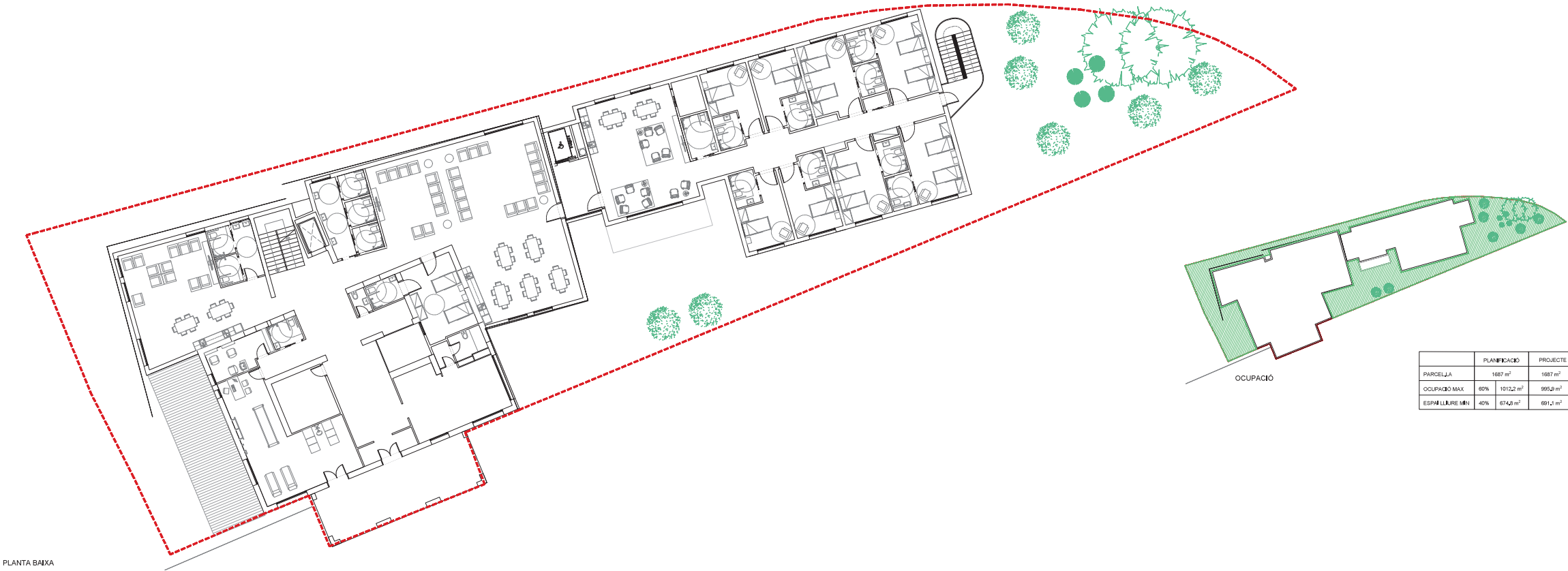
OR.01

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

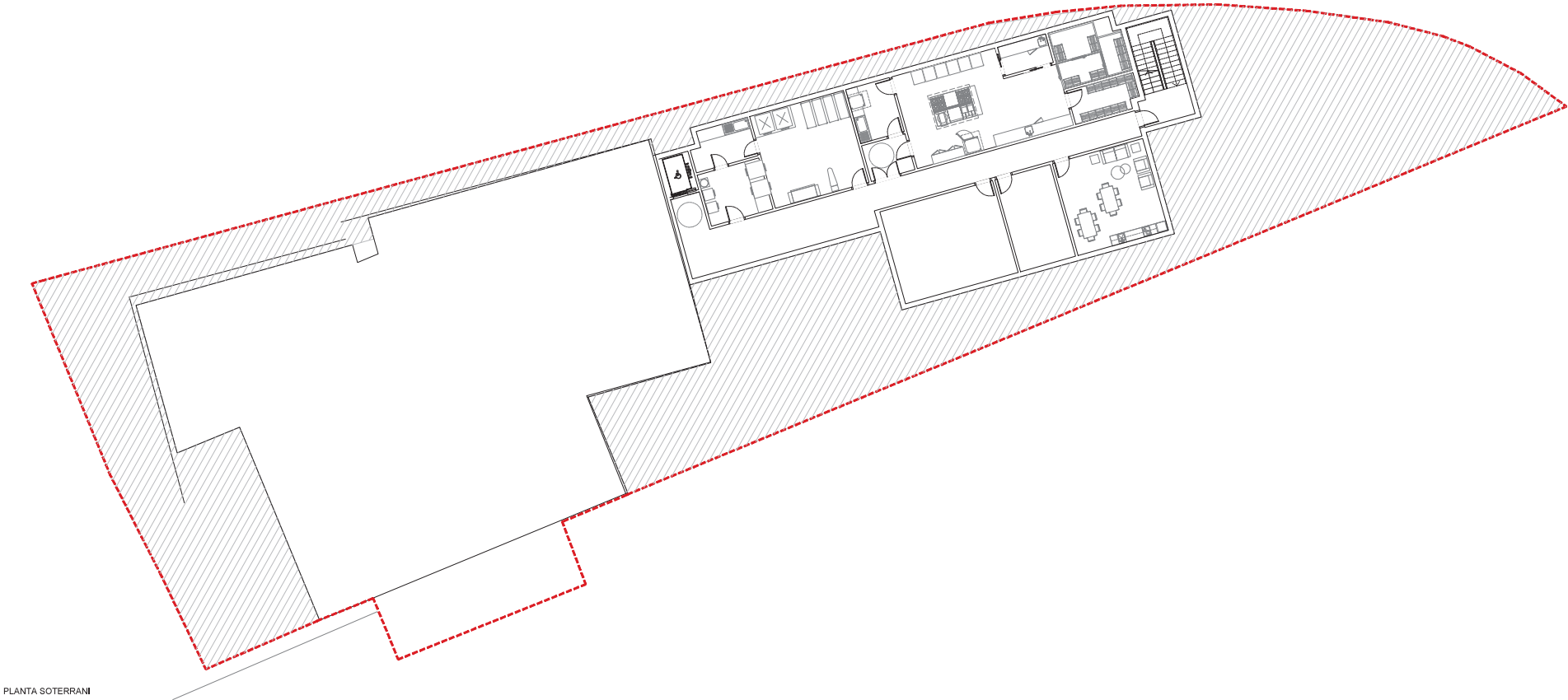
ANNEX 1: PLANOLS NO VINCULANTS

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



	PLANIFICACIÓ	PROJECTE
PARCEL·LA	1687 m²	1687 m²
OCUPACIÓ MAX.	62% 1012,2 m²	995,9 m²
ESPAI LLURE MIN.	40% 674,9 m²	691,1 m²

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



BTA
Artistic
Technical
& Social
Architecture
BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

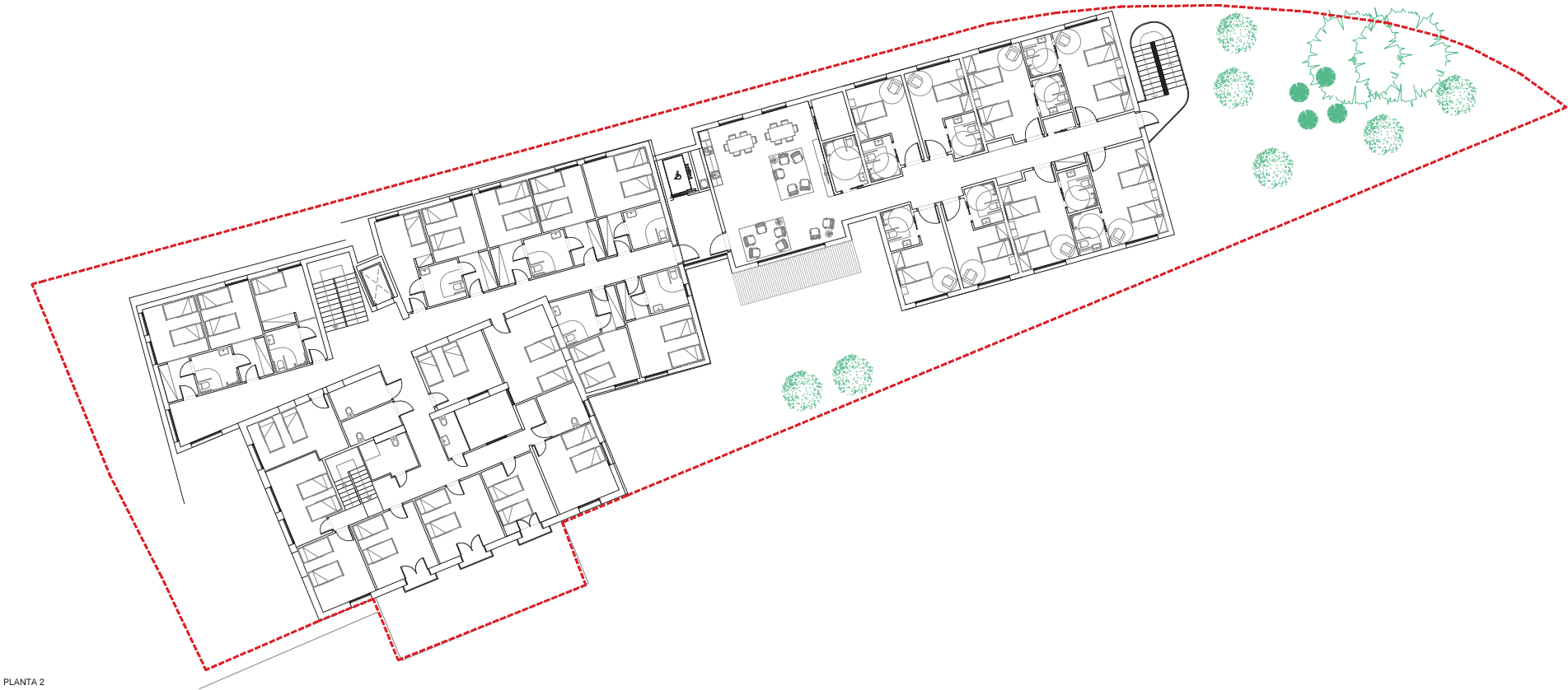
Promotor:
ITACA
Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell
Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus
Situació:
c. Condesito, 5 – Reus
Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025
Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capitol:
Plans No Vinculants
Plànol:
Planta Baixa i Soterrani

NV.01

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



PLANTA 2



PLANTA 1

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

**B\T
A**

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

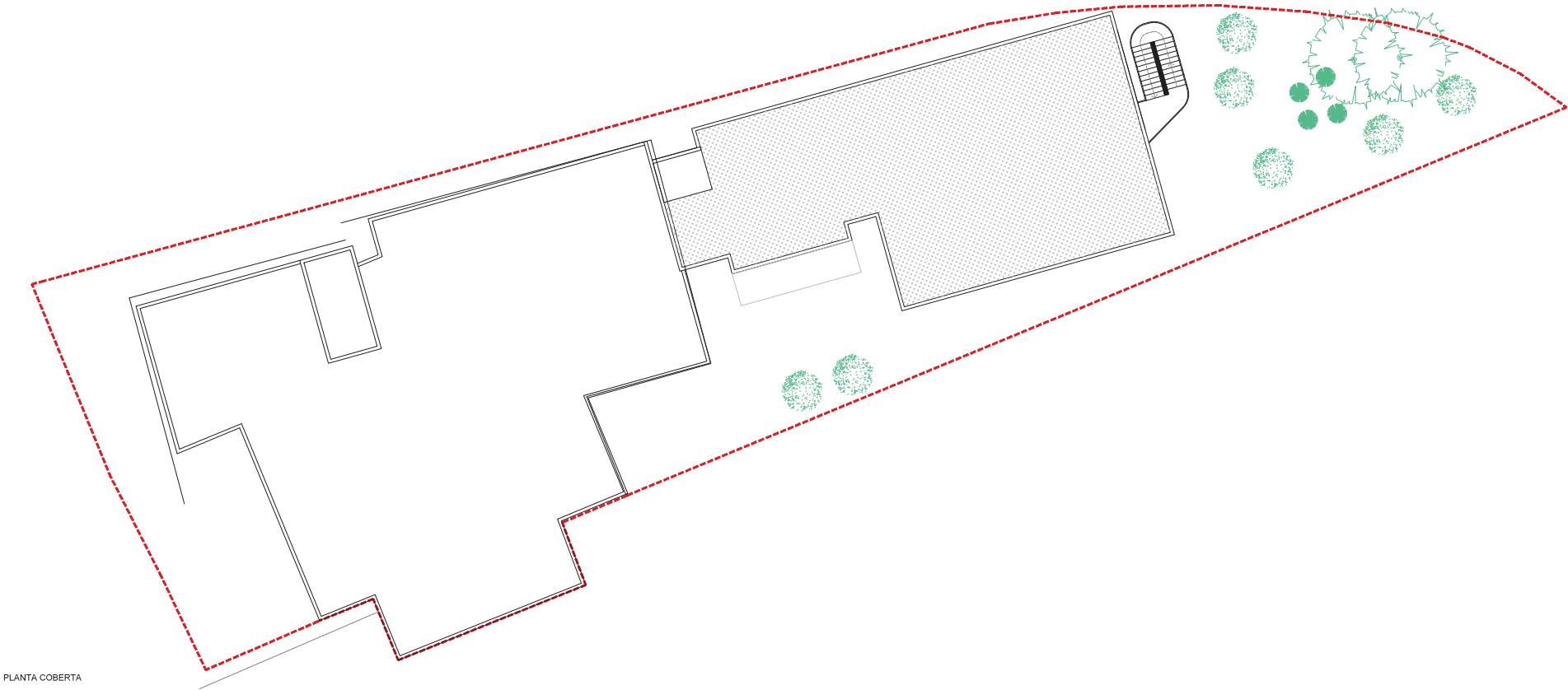
Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capitol:
Planols No Vinculants

Plànol:
Planta 1 i Planta 2

NV .02

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



PLANTA COBERTA



PLANTA 3

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33

Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capitol:
Planols No Vinculants

Plànol:
Planta 3 i Planta Coberta

NV.03

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

PLANTA COBERTA

PLANTA 3

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTADiagonal 538 3r 1a08009 BarcelonaT +34 934 585 804www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/200
DIN A1 1/100

Capitol:
Plans No Vinculants

Plànol:
Planta 3 i Coberta

NV.06

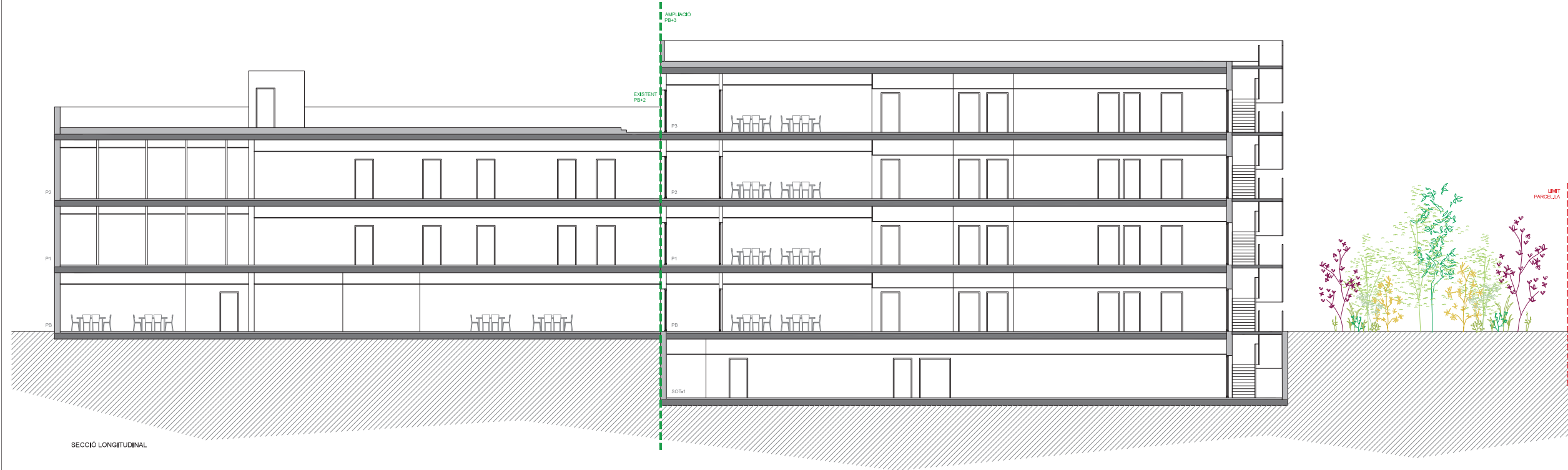
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

	ESTAT ACTUAL				PROPOSTA EDIFICI EXISTENT				PROPOSTA AMPLIACIÓ				TOTAL ACTUACIONS							
	HAB. IND.	HAB. DOBLES	HAB. TRIPLES	TOTAL PLACES	HAB. IND.	HAB. DOBLES	HAB. TRIPLES	TOTAL PLACES	HAB. IND.	HAB. DOBLES	HAB. TRIPLES	TOTAL PLACES	HAB. IND.	HAB. DOBLES	HAB. TRIPLES	TOTAL PLACES	HAB. IND.	HAB. DOBLES	HAB. TRIPLES	TOTAL PLACES
PLANTA BAIXA	0	1	2	8	0	1	0	2	4	4	0	12	4	5	0	14	4	4	-2	6
PLANTA PRIMERA	2	9	3	29	3	10	0	23	4	4	0	12	7	14	0	35	5	5	-3	6
PLANTA SEGONA	2	9	8	44	2	17	0	36	4	4	0	12	6	21	0	48	4	12	-8	4
PLANTA TERCERA				0				0	4	4	0	12	4	4	0	12	4	4	0	12
TOTALS	4	19	13	81	5	28	0	61	16	16	0	48	21	44	0	109	17	25	-13	28

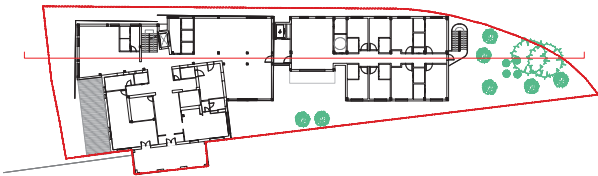
SUP. CONSTRUÏDES				
	ESTAT ACTUAL	EDIFICI EXISTENT	AMPLIACIÓ	TOTAL
PLANTA SOTANO	0 m2	0 m2	370 m2	370 m2
PLANTA BAIXA	657,3 m2	557 m2	341 m2	898 m2
PLANTA PRIMERA	557 m2	557 m2	341 m2	898 m2
PLANTA SEGONA	557 m2	557 m2	341 m2	898 m2
PLANTA TERCERA	0 m2	0 m2	343 m2	343 m2
TOTAL SOBRE RASANT	1771,3 m2	1671 m2	1366 m2	3037 m2
TOTALS	1771,3 m2	1671 m2	1736 m2	3407 m2
RATIO m2/p	21,9 m2/r	27,4 m2/r	36,2 m2/r	31,3 m2/r

- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 – Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3 1/200
DIN A1 1/100

Capitol:
Plans No Vinculants

Plànol:
Secció Longitudinal

NV.07

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



**B\T
A**

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloï & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:

Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 – Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capitol:
Plans No Vinculants

Plànol:
Vista 01

RE.01

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



- CVE 16341460335306741622 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloï & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:

Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 – Reus

Expedient:
2022-33

Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capitol:
Plans No Vinculants

Plànol:
Vista 02

RE.02

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	



B\T
A

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batlloï & Trepat arquitectes SLP
Marc Trepat Carbonell

Col·laboradors:
G. Ciredru

PEU:

Pla especial per a la regulació de l'equipament
situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c, Condesito, 5 – Reus

Expedient:
2022-33

Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
Plans No Vinculants

Plànol:
Vista 03

RE.03

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 183/2025	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460335306741622 Data d'emissió: 03/02/2026 09:25:58	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Especials Urbanístics i modificacions	

Motiu: DILIGÈNCIA: Per a fer constar que la Junta de Govern Local de 30 de gener de 2026 aprovà inicialment, amb condicions, el Pla especial urbanístic per a la regulació de l'equipament situat al carrer del Condesito 5 de Reus. El secretari en funcions, Luis Martin Montull.

Data: 2026.02.02 17:29:43 +01'00'



CVE 16341460335306741622 Verificació: https://serveis.reus.cat/cve

**B\T
A**

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 985 804
www.bta.cat

Promotor:
ITACA

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
G. Cireddu

PEU:
Pla especial per a la regulació de l'equipament situat al carrer Condesito, 5 a Reus

Situació:
c. Condesito, 5 - Reus

Expedient:
2022-33
Data / Última Modificació:
Novembre 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capitol:
Planols No Vinculants

Plànol:
Vista 04

RE.04