

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****CORRECCIÓ D'ERRADES a l'Edicte de 2 de maig de 2013, sobre una resolució referent al municipi de Reus (DOGC núm. 6374, de 13.5.2013).**

Havent observat una errada en la normativa que figura a l'annex de l'Edicte de 2 de maig de 2013, sobre una resolució referent al municipi de Reus, publicat al DOGC núm. 6374, pàgina 1/7, de 13.05.2013, es torna a publicar l'Edicte.

Exp.: 2012/047519/T

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Reus, a l'illa situada entre els carrers Montserrat, Hospital, Presó i la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 7 de juny de 2012, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Reus, a l'illa situada entre els carrers Montserrat, Hospital, Presó i la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent la seva executivitat i publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya fins que, mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Cal determinar la regulació normativa de l'àmbit de manera unívoca, de manera que o bé tot l'àmbit es qualifica amb la zona VI-65, en els termes descrits a la Modificació puntual, o bé les parcel·les núm. 8, 9 i 10 mantenen la qualificació amb la zona I 'Nucli Antic'.
2. Cal modificar la traça del carrer de la Presó de manera que el seu entroncament amb el carrer de l'Hospital sigui ortogonal.
3. Cal corregir l'apartat O.7.1 de la memòria, en el sentit que la modificació sí que comporta la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 26 de febrer de 2013, l'assumpte que s'indica a continuació:

-1 Donar conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Reus, a l'illa situada entre els carrers Montserrat, Hospital, Presó i la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat d'aprovació definitiva, de data 7 de juny de 2012.

-2 Publicar aquesta resolució i la d'aprovació definitiva de 7 de juny de 2012 al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Contra aquesta resolució, 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 publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3, de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els

CVE-DOGC-A-13142016-2013

articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense 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 des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1, Tarragona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut 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, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/47519/T&set-locale=ca>

Barcelona, 21 de maig de 2013

M. Dolors Vergés i Fernández

Secretària de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Reus, a l'illa situada entre els carrers Montserrat, Hospital, Presó i la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies

(Vegeu la imatge al final del document)

[12T47519cat.pdf](#)

(13.142.016)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DE MONTSERRAT, DE L'HOSPITAL, DE LA PRESÓ, I LA PLAÇA D'EVARIST FÀBREGAS I PÀMIES, AL TERME MUNICIPAL DE REUS.

ÍNDEX DE NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1.1 Àmbit d'actuació
- Art. 1.2 Marc legal de referència
- Art. 1.3 Desenvolupament del contingut de la present Modificació Puntual del PGM
- Art. 1.4 Modificacions
- Art. 1.5 Interpretació de les determinacions del Pla

CAPÍTOL II PARÀMETRES URBANÍSTICS BÀSICS I ZONIFICACIÓ

- Art. 2.1 Paràmetres urbanístics bàsics
- Art. 2.2 Zonificació àmbit
- Art. 2.3 Cessions
- Art. 2.4 Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus

CAPÍTOL III SISTEMES

- Art. 3.1 Definició i règim general
- Art. 3.2 Sistema viari

CAPÍTOL IV GESTIÓ URBANÍSTICA

- Art. 4.1 Gestió Urbanística
- Art. 4.2 Pla d'etapes

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.1 Àmbit d'actuació

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Sector, segons queda delimitat als plànols que formen part del present document de Modificació Puntual del PGOU a l'illa delimitada per la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies, carrer Montserrat, carrer de la Presó i carrer de l'Hospital, al municipi de Reus.

Art. 1.2 Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació Urbana de Reus (març 2005), la modificació del PERI del nucli antic que afecta al polígon II de l'Àrea del Pallo (juliol 2001) i la Modificació PG dels sistemes d'equipaments i d'habitatges dotacionals públics (gener 2007).

Art. 1.3 Desenvolupament del contingut de la present Modificació Puntual del PGOU

Pel desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana no caldrà cap figura de planejament derivat sempre i quan els projectes s'ajustin a les determinacions establertes en aquest document, donat que aquest ja incorpora en el seu contingut el grau de concreció suficient.

Relació de documents:

Memòria, Normativa, plànols informatius, plànols d'ordenació de l'àmbit i plànols d'urbanització del vial.

Art. 1.4 Modificacions

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions resultants d'una millor adaptació sobre el terreny dels projectes. En aquest cas seran d'aplicació els articles 188.4 del TRLUC i 251 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme, en relació a reajustament d'alineacions i rasants i l'article 188.5 del TRLUC i l'article 252 del Decret 305/2006, pel que fa a concreció de l'ordenació de volums.

Per modificar l'ordenació, i/o les condicions de l'edificació, sense alterar els paràmetres urbanístics bàsics, serà necessària la tramitació d'un pla de millora urbana.

Art. 1.5 Interpretació de les determinacions del Pla

La present normativa i els plànols d'ordenació són normatius.

En cas d'imprecisió i/o contradicció entre els documents normatius del present Pla, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.

Per a tot allò que no quedi expressament definit en aquesta normativa, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus (recollides al text refós aprovat el 30 de març de 2005 i publicat al DOGC el 06/05/2005) i el PERI del Casc Antic de Reus (aprovat el 05/04/1986) i les seves modificacions.

CAPÍTOL II PARÀMETRES URBANÍSTICS BÀSICS I ZONIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PGOU

Art. 2.1 Paràmetres urbanístics bàsics

Els paràmetres urbanístics bàsics i/o la zonificació urbanística definida per aquesta modificació al sector afectat és la que es grafia en el plànol d'ordenació 01.- Zonificació Nova Ordenació, que es correspon amb el següent quadre:

QUALIFICACIONS	MODIFICACIÓ PGOU		
	Superfície m2	Sostre màxim m2	Densitat màxima
SISTEMES			
Vials	43,64		----
Total espais lliures públics	43,64		----
ZONES			
Ordenació de volum definit (VI-65)	1.592,36	8.601,91	----
Total zones	1.592,36	8.601,91	
TOTAL SISTEMES	43,64		
TOTAL ZONES	1.592,36		
TOTAL	1.636,00	8.601,91	

	Superfície inicial m2	Superfície final m2	Coef participació privada %	Sostre màxim edificable m2	Densitat màxima
PARCEL·LES - Clau VI-65					
Parcel·la 1 (VI-65)	829,00	820,61	0,00 %	4.132,89	----
TOTAL propietat pública	829,00	820,61		4.132,89	----
Parcel·la 2 (VI-65)	70,00	65,38	8,47 %	426,40	----
Parcel·la 3 (VI-65)	42,00	36,59	4,74 %	238,63	----
Parcel·la 4 (VI-65)	38,00	31,99	4,15 %	208,63	----
Parcel·la 5 (VI-65)	73,00	59,50	7,71 %	388,05	----
Parcel·la 6 (VI-65)	96,00	96,00	12,44 %	626,10	----
Parcel·la 7 (VI-65)	248,00	242,29	31,39 %	1.580,17	----
Parcel·la 8 (VI-65*)	117,00	117,00	15,16 %	468,00	----
Parcel·la 9 (VI-65)	64,00	64,00	8,29 %	297,04	----

CVE-DOGC-A-13142016-2013

Parcel·la 10 (VI-65)	59,00	59,00	7,64 %	236,00	----
TOTAL propietat privada	807,00	771,75	100,00 %	4.469,02	----
TOTAL	1.636,00	1.592,36		8.601,91	----

Art. 2.2 Zonificació àmbit.

L'àmbit quedarà després de la modificació compostat per la parcel·la 1 propietat de GUPSA i les 9 parcel·les de propietat privada, sobre les que s'alçarà l'edifici destinat a hotel i comercial, i també per la superfície de cessió per a espais públics, que passarà a formar part dels vials existents.

El tipus d'ordenació serà el de volum definit **clau VI-65**, segons els articles 215 al 219 de les NNUU del PGOU de Reus. S'ordenarà establint perímetres i alçada reguladora dels blocs on és permesa l'edificació.

Els cossos sortints oberts, els porxos oberts i els patis i celoberts no coberts no computaran a efectes d'edificabilitat, la planta altell a planta baixa sí computarà, segons l'article 49 de les NNUU. La superfície destinada al públic en planta soterrani -1 i altell també computarà.

Pel que fa als paràmetres no especificats en aquest articulat prevaldran els del PGOU vigent.

Quadre resum:

ÀMBIT	
	Superfície de sòl (m2) (%)
Parcel·la 1 (clau VI-65) - pública	820,61 m2 51,53%
Resta de parcel·les (clau VI-65) - privades	771,75 m2 48,47%
TOTAL superfície aprofitament	1.592,36 m2 100,00%
PARAMETRES URBANÍSTICS	
Tipus d'ordenació	Ordenació de volum definit (VI-65)
Ordenació de l'edificació	Segons plànol 05. <i>Regulació de l'edificació</i>
Usos	Els permesos al PGOU vigent excepte el d'habitatge El comercial en plantes soterrani -1 i baixa L'hoteler en totes les plantes amb un mínim 50% de l'edificabilitat En la clau VI-65* es podrà utilitzar tota l'edificabilitat pel mateix ús
Parcel·la mínima	No s'estableix
Ocupació màxima	Soterrani: 100% Baixa, 1a i 2a: 100% àtic: reculada
Alçada màxima	19,85 m (PB amb altell + 2PP + Àtic) La alçada màxima de la planta baixa serà de 8,50m
Punt aplicació ARM	Cota de referència definida al PERI d'El Pallol aprovat definitivament en data 25/07/01. Cota +116,10 Està definida als plànols 05. <i>Regulació de l'edificació</i>
Alineacions obligatòries.	S'ajustaran als perímetres indicats als plànols d'ordenació.
Vol màxim sobre l'alineació de vial	Segons els paràmetres de la Zona III
Edificabilitat màxima	8.601,91 m2 (*Dels quals 1.755,95 m2 sota rasant)

(*) Computen com a sostre edificable sota rasant només les zones comercials destinades al públic, excloent els espais tancats annexes com són magatzems, zones tècniques, de servei i d'instal·lacions.

Parcel·la mínima:

No s'estableix parcel·la mínima per a edificar. No es preveu cap reparcel·lació de tot l'àmbit, però estarà permesa l'agrupació de dues o més parcel·les per a edificar conjuntament.

Reculades (clau VI):

Es permetrà l'edificació d'una planta altell dintre de la planta baixa, vinculada a l'ús de planta baixa, reculada 3,00m en al menys el 50% de la longitud de l'alineació a la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies.

La planta àtic haurà de recular com a mínim de l'alineació a la plaça Evarist Fàbregas i Pàmies 5,00m, de l'alineació al C/ Hospital 5,00m i de la nova alineació al C/ de la Presó i de

l'alineació al C/ Montserrat 3,00m. Tanmateix els elements de comunicació, escales i ascensors, podran envair aquestes reculades.

Regulació d'usos:

Els usos permesos seran expressament l'hoteler i el comercial, a més de tots els permesos pel PGOU vigent amb excepció de l'ús d'habitatge.

Sobre rasant l'ús hoteler haurà d'ocupar al menys un 50% de la superfície edificada de cada nou edifici, podent-se dedicar la resta a ús comercial.

Sota rasant, la planta -1 i l'altell podrà dedicar-se a ús comercial. Les actuals edificacions existents sota rasant, que per causa de la regularització de l'alineació del C/ Presó quedaran fora d'aquesta alineació es podran seguir utilitzant amb els usos actuals de parking als nivells 2- i -3 i comercial al nivell -1.

En la Clau VI-65* es podrà dedicar tota l'edificabilitat a un mateix ús, dels usos permesos.

Respecte a l'Ús Comercial es tindran en compte els següents punts:

- L'ús comercial s'adaptarà al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, (DOGC núm. 5534) i normativa posterior que pugui modificar aquest Decret Llei.
- Que d'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei 112009, els petits establiments comercials (PEC), de superfície de venda inferior a 800m2, es poden implantar en sol urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i sense arribar a configurar un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- Que d'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei 1/2009 esmentat, els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) dels municipis de més de 5.000 habitants. Els grans establiments comercials territorials (GECT) es poden implantar en la TUC dels municipis de més de 50.000 habitants o que siguin capital de comarca. En aquest sentit es poden implantar a Reus atès que ja té delimitat el perímetre corresponent a la seva TUC, i l'Àmbit objecte d'aquest informe es troba dins els seus límits.
- Que els establiments comercials singulars (ECS), concretament de venda a l'engròs, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament i els centres de jardineria i vivers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi, d'acord amb les determinacions dels articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, esmentat.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, es dona compliment al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100 m2 edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 112009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

Garatges:

No serà necessari fer noves places d'aparcament per a la nova edificació sigui quin sigui el seu ús (comercial, hoteler o habitatge), quins mínims normatius estan sobradament coberts per les places existents al subsòl del polígon de El Pallol, del qual la parcel·la 1 ja en forma part.

Composició de façanes:

Al carrer Hospital, per a la conservació ambiental seguint el criteri del PEPPAHN-05, les façanes de les parcel·les amb número 22, 24, 26, 28, 30 i 32 d'aquest carrer respectaran el següent:

- Es prohibeix la unió de forats arquitectònics que pertanyin a diferents plantes.
- El color de la façana s'acollirà a la carta de colors definida per l'Ajuntament.
- El color i material de la fusteria haurà d'estar en harmonia amb els materials i colors de la façana.
- No es permeten les persianes enrotllables de tambor.

- Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de dolent comportament a la intempèrie.

Als plànols d'Ordenació (sèrie o8) es fa una proposta esquemàtica de composició de façana pel carrer Hospital que segueix els criteris anteriors de conservació ambiental, en la qual la façana del número 28 es conserva, tots els forats arquitectònics tenen proporcions verticals i estan alineats en eixos verticals, les finestres de les dues plantes d'hotel tenen balcons individuals i la planta de l'altell comercial té balcons correguts cada 2 finestres, la planta baixa anirà revestida en pedra natural i la resta de façana serà estucada en colors terrossos clars. S'intentarà recuperar i reutilitzar els elements petris de les façanes en la mida de lo possible.

Art. 2.3 Cessions

Aquest augment d'edificabilitat de 1.000 m² sota rasant i 241,02 m² sobre rasant que recau als solars de titularitat privada, determina l'obligació dels beneficiaris de facilitar la participació de la comunitat en aquesta plusvàlua (art 4 TR 1/20010), per la qual cosa en la declaració d'Obra Nova de l'edifici s'haurà d'acreditar aquesta participació mitjançant un mecanisme de cessió d'aprofitament a GUPSA equivalent al **15% de l'aprofitament mig** obtingut amb aquesta modificació.

Si dividim l'escreix d'aprofitament mig $1.241,02 \times 15\% = 186,15$ m² entre 7 plantes, que són les que originen aquesta edificabilitat, es pot dir que aquest 15% equival a $186,15 / 7 = 26,59$ m² de sòl. Es preveu que es faria una cessió de sòl mitjançant una reparcel·lació, augmentant la superfície de la parcel·la de GUPSA en **26,59** m² de sòl. Es a dir que la parcel·la de GUPSA després de la reparcel·lació tindria un total de $820,61 \text{ m}^2 + 26,59 \text{ m}^2 = 847,20 \text{ m}^2$. Aquella reparcel·lació preveuria fer un límit, entre la parcel·la de GUPSA i la resta de parcel·les, amb una geometria més lineal i no tant trencada.

Les noves alineacions disminueixen la superfície de les parcel·les mitjançant la cessió d'una superfície de **46,64 m²** per a sòls de sistema d'espai públic.

Es farà la cessió d'ús, per a ús públic, del porxo de planta baixa al front a la Plaça Evarist Fàbregas i Pàmies amb una superfície de **128,85 m²**.

Segons l'article 100.1 del TRLUC s'ha d'incrementar, a raó de 5m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable, el sòl per a espais lliures. Es a dir, $1241,02 \text{ m}^2 \times 5\% = \mathbf{62,05 \text{ m}^2}$. Donades les característiques físiques de l'àmbit, en el qual no hi han espais verds, no és materialment possible aquest increment, i per tant s'optarà per una compensació econòmica.

Art. 2.4 Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus

Dintre de l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual del PGOU de Reus cap construcció pot ultrapassar les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus, inclosos tots els seus elements com son antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc..., ni tampoc les grues per a la seva construcció o elements similars.

CAPÍTOL III SISTEMES

Art. 3.1 Definició i règim general

1. La present Modificació qualifica diferents sòls amb destí als següents sistemes:
Sistema viari.
2. En tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el règim urbanístic establert pel sistema viari en els art. 106 a 113 de les NNUU del PGOU vigent.

Art. 3.2 Sistema viari

Constitueixen aquest sistema el conjunt de les vies existents amb les ampliacions i regularitzacions definides per les alineacions d'aquesta Modificació.

CAPÍTOL IV GESTIÓ URBANÍSTICA

Art. 4.1 Gestió Urbanística

Polígon d'actuació:

No es defineix cap polígon d'actuació urbanística.

No es preveu cap reparcel·lació de l'àmbit, per tant no caldrà constituir Junta de Compensació, que només seria necessària pel repartiment equitatiu de drets i càrregues.

Art. 4.2 Pla d'etapes

S'estableix una fase d'execució i el termini per a l'execució de les actuacions definides en aquesta MP del PGOU.

Obres de construcció de l'edifici destinat a establiment comercial i hotel·ler:

Inici, màxim 1 any des de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació Puntual.

Finalització de les mateixes, 2 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.