

**Ref.: 200606
PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS.
ILLES DELIMITADES PELS CARRERS E. FÀBREGAS, DE LA SEDERA, AVDA.
PERE EL CERIMONIÓS I PASSEIG DE LA MISERICÒRDIA.**

*Exemplar per a l'aprovació inicial.
Març 2008*

ÍNDEX

I . DOCUMENTACIÓ ESCRITA

0. Antecedents

1. Memòria de la informació

- 1.1. Situació i àmbit
- 1.2. Topografia, estat actual i usos
- 1.3. Infraestructures existents
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Determinacions del Planejament vigent
 - 1.5.1. Classificació del sòl
 - 1.5.2. Qualificació del sòl
 - 1.5.3. Normes urbanístiques i ordenances d'edificació vigents
- 1.6. Característiques del sector
- 1.7. Servituds imposades pel Pla Director de l'aeroport de Reus

2. Memòria d'actuació

- 2.1. Objecte de la Modificació Puntual del PGO
- 2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual del PGO
- 2.3. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació
 - 2.3.1. Criteris i objectius de l'ordenació
 - 2.3.2. Solucions de planejament adoptades
 - 2.3.3. Justificació de l'acompliment dels standards previstos a la Llei d'Urbanisme
 - 2.3.4. Identificació de les determinacions gràfiques i escrites que es modifiquen o substitueixen respecte de les actualment vigents.
 - 2.3.5. Quadres Generals
- 2.4. Memòria Social
- 2.5. Informe Ambiental
- 2.6. Mobilitat Sostenible
- 2.7. Participació Ciutadana

3. Normes Urbanístiques

- 3.1. Títol I. Disposicions generals
- 3.2. Títol II. Règim urbanístic del sòl
- 3.3. Títol III. Normes de l'edificació i ús

II . DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

INFORMACIÓ

01. Situació dins PGO
02. Qualificació segons PGO vigent
03. Topogràfic estat actual
04. Cadastre del sector
05. Reportatge fotogràfic 1
06. Reportatge fotogràfic 2

ORDENACIÓ

07. Àmbit modificació grafiat sobre plànol ordenació PGOU
08. Delimitació polígon actuació urbanística
09. Establiment d'alineacions i rasants
10. Qualificació del sòl
11. Sobreposició cadastre amb vialitat proposada
12. Ordenació volumètrica (planta)
13. Ordenació volumètrica (secció)
14. Delimitació unitats de projecte i principals paràmetres
15. Ordenació general

0. ANTECEDENTS

El Text Refós de la revisió del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Reus va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de març de 2005, publicant-se al DOG del 6 de maig del mateix any.

Les dues illes delimitades pel Passeig de la Misericòrdia, els carrers Evarist Fàbregas, de la Sedera, Monestir de Ripoll i l'Avinguda de Pere el Cerimoniós, estan ocupades, de molt abans de l'aprovació de la revisió del PGOU, per un únic titular cadascuna d'elles i destinades a l'activitat industrial i comercial, respectivament, pel que a l'esmentada revisió del PGOU, se'ls va incloure dins l'àmbit del sòl urbà, qualificant-les com a clau VII "Industrial" i clau VIII "Comercial".

L'illa delimitada pel Passeig de la Misericòrdia, carrers Evarist Fàbregas, Monestir de Ripoll i de la Sedera, està ocupada per la fàbrica tèxtil "Pasarela Tèxtil" (d'ara endavant Illa 1). Ateses les seves característiques d'ocupació de sòl, sostre edificat, superfície de parcel·la i alçada de l'edificació, es troba en situació de volum disconforme respecte les previsions del planejament vigent.

L'illa delimitada pels carrers Monestir de Ripoll, Evarist Fàbregas, de la Sedera i Avinguda de Pere el Cerimoniós (d'ara endavant Illa 2), està ocupada per la Federació Farmacèutica, que hi té el seu magatzem general. Atesa la seva ocupació del 100%, no s'ajusta a la normativa vigent.

Es dona la circumstància que tant l'activitat industrial com comercial que s'hi desenvolupa s'ha acabat o està en vies de fer-ho, doncs les empreses han cercat nous emplaçaments fora del centre urbà i amb millors condicions d'accessibilitat. Sembla, per tant, evident, que ens trobem davant una oportunitat d'ordenar aquest sector de ciutat, introduint l'ús plurifamiliar normal a la zona i obtenint importants cessions d'equipaments.

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Situació i àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual és el grafat al plànol núm. 08 i comprèn les dues illes delimitades pel Passeig de la Misericòrdia, els carrers Evarist Fàbregas, de la Sedera, Monestir de Ripoll i l'Avinguda de Pere el Cerimoniós, i estan separades entre elles pel tram del carrer Monestir de Ripoll situat entre els carrers abans esmentats.

El criteri emprat per a la delimitació del sector és el d'incloure els sòls privats actuals, així com el tram parcialment obert del carrer Monestir de Ripoll. La superfície total és de 13.227,02 m².

1.2. Topografia, estat actual i usos

Les dues illes que conformen el sector objecte de la Modificació puntual, tenen una forma conjunta sensiblement rectangular, amb els cantons curts amb front al Passeig de la Misericòrdia i Avinguda de Pere el Cerimoniós, d'uns 79 metres i fronts llargs als carrers de la Sedera i Evarist Fàbregas de 167 metres. L'eix llarg correspon a l'orientació Nordoest.

La superfície total de l'àmbit és de 13.227,02 m², dels que 8.232,14 m² corresponen a l'illa 1 i 4.308,85 m² a l'illa 2, essent els restants 686,03 m² de vialitat existent, tal com es desprèn de l'aixecament taquimètric realitzat per Prisma, Gabinet Topogràfic que s'adjunta com a plànol núm. 03 i que ha estat validat pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

El punt més alt es troba a la intersecció del carrer Evarist Fàbregas amb el Passeig de la Misericòrdia (cota 108,05) i baixa fins a la 107,53 a la intersecció del Passeig amb el carrer de la Sedera, amb un desnivell total de 0,52 metres, que equival a un 0,57% de pendent. En sentit contrari els desnivells són més importants, doncs el carrer Evarist Fàbregas té una diferència de cotes de 3,52 metres, equivalent a un 2,03%, i el de la Sedera de 3,69 metres, equivalent a un 2%. En el front de l'Avinguda de Pere el Cerimoniós el desnivell és de 0,69 metres, equivalents a un 0,80 %.

El passeig de la Misericòrdia, el carrer E. Fàbregas i l'Avinguda de Pere el Cerimoniós estan totalment urbanitzats. El carrer de la Sedera es troba urbanitzat només en un tram de 92 metres lineals, a comptar des del Passeig, mancant la resta, en la que només existeix un carril sense pavimentar. Igualment, el tram del carrer Monestir de Ripoll en l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual, es troba parcialment obert, sense ajustar-se a les alineacions del PGOU de Reus i sense urbanitzar.

L'illa ocupada per "Pasarela Tèxtil" es destina a indústria tèxtil, en procés de tancament per trasllat. Pel que fa a la de Federació Farmacèutica, es destina a magatzem logístic, per distribució de medicaments entre els seus associats.

1.3. Infraestructures existents

Com s'ha dit, la majoria de vials del sector estan totalment urbanitzats i disposen de tots els serveis. Les excepcions són el carrer Monestir de Ripoll i el tram final del carrer de la Sedera, que no estan oberts segons les determinacions del vigent PGOU ni disposen de tots els serveis.

1.4. Estructura de la propietat

L'illa 1 és propietat de Hercesa Inmobiliària S.A. i l'illa 2 de l'empresa Federació Farmacèutica. S'adjunta fitxa del plànol cadastral del sector.

Les parts de sòl, fora de l'àmbit d'actuació, afectades per l'obertura del carrer de la Sedera, estan adscrits, en part, a la Unitat d'Actuació 4.27, en tràmit, i la resta són ja de propietat municipal, tot i que no estan urbanitzades.

1.5. Determinacions del Planejament vigent

1.5.1. Classificació del sòl

Els terrenys objecte de la present Modificació Puntual estan inclosos dins l'àmbit del sòl urbà pel vigent PGOU de Reus.

1.5.2. Qualificació del sòl

L'illa 1 està qualificada com a clau VII "Industrial" pel vigent PGOU, i l'illa 2 està qualificada com a clau VIII "Comercial".

1.5.3. Normes urbanístiques i ordenances d'edificació vigents

La clau VII "Industrial" està regulada pels Articles 220,221 i 222 de les Normes Urbanístiques del PGOU de Reus, que es transcriuen a continuació:

Art. 220 "Definició"

Comprèn els terrenys dedicats a allotjar les activitats industrials i d'emmagatzematge tradicionalment ordenades en illes d'edificació i en alguns casos exempts.

Art. 221 "Paràmetres d'edificació"

1. La parcel·la mínima és de 300 m² i la màxima de 7.200 m².
2. Els senyals d'altura, inclosos als plànols d'ordenació, correspondran a les altures reguladores màximes, les intensitats d'edificació i la volumetria assenyalades al quadre següent:

	<u>Altura</u>	<u>intensitat</u>	<u>volum</u>
1.	8 m	1,2 m ² /m ²	6 m ³ /m ²
2.	8 m	1,5 m ² /m ²	8 m ³ /m ²
3.	11 m	2 m ² /m ²	11 m ³ /m ²

L'alçada màxima només es podrà superar en els elements tècnics de les instal·lacions. L'ocupació màxima de la planta (dels quals) no podrà superar el 15% de la superfície total.

3. Es permet l'ocupació total de la parcel·la excepte en solars majors a 2000 m² en el moment de l'aprovació del Pla, l'ocupació màxima serà del 70%.

4. Per a la instal·lació de noves activitats o divisió de les existents caldrà preveure i ubicar les zones d'aparcament (segons les previsions de l'art. 93), zones d'accés, i càrrega i descàrrega en funció de l'activitat que generin; reservant quan calgui, sòl privat per aquest ús.
5. En general, les edificacions podran situar-se alineades al carrer. En casos especials, mitjançant un estudi de detall, es podran recular o col·locar exemptes sempre que no desmereixi l'ordenació de l'illa de la qual formen part.
6. Quan per les raons assenyalades en aquest article o perquè així vingui grafiat als plànols, la nova ordenació deixi mitgeres vistes caldrà donar-li el tractament de façana.
7. Els espais no edificables generats per la reculada no es poden destinar a altre ús que el d'aparcament, zones de maniobres i zones verdes. Es permeten en ells para-sols desmuntables i independents d'altre edificació per protegir els vehicles estacionats.
8. En sòl privat al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit, s'hi plantaran arbres per reduir el seu impacte visual.

Art. 222 "Condicions d'ús i vials"

(modif. 20-08-2004)

S'admet l'ús industrial condicionat a les determinacions a què les Disposicions comunes fan referència i al quadre que limita les molèsties segons la situació en relació a la zona d'habitatge.

S'admeten tots els usos complementaris a l'ús industrial com són els de:

1. Habitatge per a indústria aïllada implantada
4. Bars, restaurants o similars
5. Comercial
7. Magatzem
11. Cultural
12. Religiós
13. Lleure
14. Esportiu
15. Administratiu
16. Proveïment
18. Serveis funeraris

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

En el plànol d'ordenació del PGOU s'indica que el nombre d'alçades, per l'illa de referència, és de 2, el que equival a 8 m d'altura, 1,5 m²/m² d'intensitat d'edificació i 8 m³/m³ de volumetria.

La tipologia VIII "Comercial" està regulada pels Articles 224, 225 i 226 que es transcriuen a continuació:

Art. 224 "Definició"

Comprèn les construccions dedicades a l'activitat comercial.

Art. 225 "Paràmetres de l'edificació"

Els mateixos que la Clau VII Industrial, art. 221.

Art. 226 "Condicions d'ús i vials"

(Corregit 20-05-2000 i modif. 7.1/15-03-2001)

S'admet l'ús comercial, de bar, restaurant, hotel, oficines, l'ús sanitari-assistencial, educatiu, cultural, religiós, de lleure, proveïment i serveis funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet excepcionalment:

- a) Com a ús complementari, no principal, sempre i quan es tracti d'activitats incloses en l'annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i del Reglament general de desplegament aprovat per Decret 136/1999, de 18 de maig, així com d'activitats no subjectes a l'esmentada normativa.*
- b) Com a ús complementari, no principal, en el cas d'usos comercials inclosos dins l'àmbit de l'automoció quan es tracti d'activitats definides en l'apartat 12.17 de l'annex II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. (Manteniment i reparació de vehicles amb motor i materials de transport amb una superfície superior a 500 m² i tots aquells que facin operacions de pintura amb independència de la superfície).*

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

1.6. Característiques del sector

Les illes 1 i 2 s'insereixen dins el sector conformat pel trident d'avingudes que conflueixen al Santuari de la Misericòrdia, en una zona que ha tingut un ràpid desenvolupament residencial en els darrers vint anys.

Com a conseqüència d'aquest procés de transformació, el vigent PGO, aprovat el 2005, ha delimitat diverses unitats d'Actuació en aquesta àrea (Àrea 4.27 "Monestir de Ripoll", Àrea 4.29 "E. Fàbregas" i Àrea 4.66 "Carrer Miami"), per tal de realitzar operacions de reforma urbana per completar la xarxa viària i el sistema d'espais lliures.

El sector té molt bones condicions residencials, en disposar d'una bona dotació d'espais lliures, articulats, al llarg del Passeig de la Misericòrdia, trobar-se a prop del centre històric i comercial.

1.7. Servituds imposades del Pla Director de l'aeroport de Reus.

El Pla Director de l'aeroport de Reus determina que el planejament urbanístic i les seves modificacions han de respectar les servituds aeronàutiques i acústiques derivades de la presència de la pista. En Annex 1 s'inclou un extracte de les referides servituds, que suposen limitar l'altura de les edificacions a la cota +138 m respecte al nivell de mar.

2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

2.1. Objecte de la Modificació Puntual del PGO

És el de modificar la qualificació de les illes 1 i 2 degut al trasllat dels usos industrials i comercials existents, passant de les actuals claus VII "Industrial" i VII "Comercial" a la clau VI "Volum definit". A tal fi, es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) en sòl urbà, a desenvolupar mitjançant el sistema d'Actuació Urbanística per reparcel·lació, modalitat Compensació bàsica, i es determinen les cessions per equipaments i sistema d'espais lliures, així com l'ordenació de l'edificació i les obligacions urbanístiques. Dins el PAU s'estableixen similars drets i càrregues per a cadascuna de les illes, que són de dos propietaris diferents, per tal de simplificar la reparcel·lació i permetre, si s'escau, la seva execució per separat.

2.2. Justificació de la conveniència i oportunitats de la Modificació Puntual del PGOU.

La conveniència de la Modificació Puntual deriva d'aprofitar l'ocasió que representa el trasllat de dues activitats industrials i comercials, que ocupen dues illes senceres d'un sector de l'eixample de la ciutat, amb una superfície de 13.227,02 m², per dur a terme una operació de reforma urbana que augmenti la dotació de sistemes i la qualitat ambiental de l'àrea.

A nivell d'oportunitat sembla evident que s'ha de fer en el moment en què es produeix el canvi de titularitat i es planteja el trasllat de les activitats, car, altrament, se'n consolidaran de noves, d'acord amb les previsions de l'actual PGOU, que faran impensable, a mig termini, acometre una operació de renovació urbana com la que ara es planteja.

A nivell d'interès públic, els motius que justifiquen la conveniència de la modificació són els següents:

- a) Convertim l'àrea en un sector residencial, com els adjacents, eliminant uns usos industrials i comercials intensius existents, que generen moltes molèsties pels veïns i que poden allotjar-se en altres emplaçaments més qualificats que preveu el PGOU.
- b) Obtenim uns importants cessions de sòl destinat a sistema d'espais lliures i equipaments, molt superiors als standars fixats a l'Art. 94.4 de la Llei d'Urbanisme.
- c) Obtenim la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.
- d) Aconseguint que el 50% del sòl destinat a habitatge privat tingui algun tipus de règim de protecció, el que sumat al 10% d'aprofitament mig conforme una important bossa d'habitatge assequible situat en una posició de centralitat, superant amb escreix els mínims que imposa l'Art. 57.3 de la Llei d'Urbanisme i Art. 66 del Reglament de Planejament.

2.3. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

2.3.1. Criteris i objectius de l'ordenació

Els objectius adoptats per a l'ordenació són:

- Dissenyar una proposta que tregui partit de les dimensions de les parcel·les, fent un conjunt residencial unitari i permeable des de l'entorn proper.
- Aconseguir una ordenació endreçada, amb bona qualitat ambiental, que permeti diversitat de tipologies residencials, totes exteriors i amb ventilació creuada.
- No segregar per posició ni tipologia l'habitatge protegit, sinó distribuir-lo dins el conjunt.
- Fer un recorregut pietonal que connecti el Passeig de la Misericòrdia amb l'Avinguda de Pere el Cerimoniós i la de Sant Bernat Calbó. Situar les zones verdes a l'interior de les illes, per a què tinguin millors condicions ambientals i no trenquin la imatge de les alineacions.
- Distribuir els beneficis i càrregues de manera equitativa entre les dues illes per facilitar-ne la reparcel·lació.

2.3.2. Solucions de planejament adoptades

Partint de l'anàlisi de la informació del sector i dels objectius adoptats s'ha dissenyat una proposta que es basa en els següents punts:

1. Es modifica la zonificació existent a les illes 1 i 2, passant de les claus VII "Industrial" i VIII "Comercial" actuals, a la clau VI: " Volum definit", ordenant-se amb detall la volumetria dels edificis que s'hi poden construir.

2. Les illes es tracten de manera global tot i que, a nivell de gestió, està previst que puguin executar-se separatament. La idea bàsica de l'ordenació es la creació d'una gran zona verda central, de 30,20 metres d'ample que travessa el conjunt des del Passeig de la Misericòrdia fins l'Avinguda de Pere el Cerimoniós. Aquest gran espai públic divideix les illes en dues bandes destinades a sòl privat: la situada amb front al carrer d'Evarist Fàbregas acull una sèrie d'edificis en torre i l'equipament públic, mentre que la que té front al carrer de la Sederà acull blocs lineals.

3. La vialitat del sector és la prevista al PGOU, tot i que s'eixampla la secció dels carrers (mantenint les voravies existents però desplaçant l'alineació oficial dins l'àmbit de la Modificació Puntual) per tal d'aconseguir una millor mobilitat pietonal. Així, l'amplada de la vorera del Passeig de la Misericòrdia serà de 7 metres, la del carrer Evarist Fàbregas de 5 metres i les de la resta de 4. Igualment, per millorar la mobilitat i l'accessibilitat a l'espai lliure central, els espais entre les torres del front al carrer Evarist Fàbregas, que tenen la consideració de verd privat, han d'estar oberts al trànsit pietonal, i en el front del carrer de la Sedera a l'illa 1 l'espai lliure hi connecta directament amb dos passos pietonals, de 5 m d'ample i 10 m d'alçada, que actuen com a pòrtics.

4. L'ordenació volumètrica de les edificacions, es fa contraposant edificis torre, situats al front del carrer Evarist Fàbregas i blocs lineals, situats a l'alineació del carrer de la Sedera. Les primeres tenen una alçada de planta baixa i set/vuit plantes pis a l'illa 1. Els blocs lineals es desenvolupen en planta baixa i quatre plantes pis a l'illa 1. A l'illa 2, els paràmetres són els mateixos, però s'hi preveuen cinc plantes pis que, atès el desnivell del carrer, s'igualen amb alçada amb el bloc de l'illa 1, amb una fondària edificable de 16,50 metres, en planta baixa, i de 14 metres màxim en plantes pis.

5. Les edificacions, corresponen a la tipologia d'edificació exempta, tal com es defineix a l'Art. 50 de les Normes Urbanístiques del PGOU, establint-se la regulació dels paràmetres que s'indiquen als Art. 166, 167, 168, 169, 170 i 171 de les referides Normes Urbanístiques.

6. La densitat total d'habitatges de l'àmbit del PAU és de 218, amb el següent desgloss:

Bloc lineal illa 1:	70 ut. (65 m ² promig)
Bloc lineal illa 2:	52 ut. (65 m ² promig)
Torre 1:	32 ut. (100 m ² promig)
Torre 2:	32 ut. (100 m ² promig)
Torre 3:	32 ut. (100 m ² promig)

El 50 % del sostre destinat a habitatges tindrà algun règim de protecció, fent-ne un 25 % de HPO, un 12,50 % de concertats i un 12,50 % de concertat català. Els habitatges protegits se situaran preferentment als dos blocs lineals.

7. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, tal com es defineix a l'Art 115.2 de la Llei d'Urbanisme i als 124, 125, 126, 127 i 128 de la mateixa Llei. A nivell de gestió s'estableix un únic sector, establint-se les obligacions i compromisos i definint-se, igualment, les obligacions d'urbanització fora de l'àmbit estricte de la Modificació Puntual. L'execució es farà directament mitjançant l'aprovació d'un Projecte de Reparcel·lació i d'un Projecte d'Urbanització.

2.3.3. Justificació de l'acompliment dels standars previstos a la Llei d'Urbanisme.

La Modificació Puntual es troba dins els supòsits indicats a l'Art. 94.4 de la Llei d'Urbanisme, havent-se de preveure una cessió mínima de 22,5 m² per a cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics, i de 7,5 m² per a cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Superfícies àmbit modificació puntual :	13.227,02 m ²	(100%)
Vialitat existent:	686,03 m ²	(5,187%)
Sòl privat inicial:	8.232,14 m ² illa 1	(62,237%)
	4.308,85 m ² illa 2	(32,576%)
Sostre resultat Modificació Puntual:	20.100	m ²
Sostre residencial:	17.530	m ²
Sostre altres usos:	2.570	m ²
Sostre total:	20.100	m ²

Mínim cessió derivada sostre residencial:
 $17.530/100 \times 22,5 = 3.944 \text{ m}^2$

17.530 m² /100x15 = 2.630 m² espai lliure
 15.530 m² /100x7,5= 1.315 m² equipament

Mínim cessió derivada altres usos:
 $2.570/100 \times 7,5 = 193 \text{ m}^2$

Total cessions mínimes: 4.137 m²

2.823 m² espai lliure
 1.315 m² equipament

Cessions efectives Modificació Puntual: 5.633,57 m²

Desgloss cessions:
 Espai lliure: 4.214,64 m²
 Equipament: 1.418,93 m²

2.3.4. Identificació de les determinacions, gràfiques i escrites que es modifiquen o substitueixen respecte de les actualment vigents.

Les determinacions que es modifiquen són el canvi de zonificació de les dues illes incloses dins l'àmbit de la Modificació Puntual, que passen a estar qualificades com a zones VI: volum definit, espai lliure i equipament.

Afecten, per tant, únicament a les determinacions, gràfiques dels plànols d'ordenació del PGOU de Reus.

2.3.5. Quadres Generals**Quadre 1. Dades inicials**

Superfície àmbit Modificació Puntual del Polígon d'Actuació Urbanística:	13.227,02 m ² (100 %)
Sòl privat illa 1:	8.232,14 m ² (62,237 %)
Sòl privat illa 2:	4.308,85 m ² (32,576 %)
Vialitat existent: (C. Monestir de Ripoll)	686,03 m ² (5,187 %)
Sòl privat inicial:	12.540,99 m ² (100%)
Illa 1:	8.232,14 m ² (65,64%)
Illa 2:	4.308,85 m ² (34,36%)

Quadre 2. Qualificació del sòlSuperfície àmbit PAU: 13.227,02 m² (100 %)

<u>Sòl privat</u>	<u>Sistemes</u>
<u>Illa 1</u>	<u>Illa 1</u>
Solar 1: 2.423,75 m ²	Espai lliure: 2.644,55 m ²
Solar 2: 2.013,95 m ²	
Sumen: 4.437,70 m ²	
<u>Illa 2</u>	<u>Illa 2</u>
Solar 3: 1.121,80 m ²	Espai lliure: 1.570,09 m ²
	Sumen: 4.214,64 m ² (31,86%)
	Equipament: 1.418,93 m ² (10,73%)
	Vialitat: 2.033,95 m ² (15,38%)
	686,03 vial exist.
	1.347,92 nou vial

Total SÒL PRIVAT: 5.559,50 m² (42,03%)**Total SISTEMES: 7.667,52 m² (57,97%)****Quadre 3. Aprofitament privat**

Índex edificabilitat brut:	1,603 m ² /m ²
Sostre total PAU:	20.100 m ² (1,603 m ² /m ² x 12.540,99 m ² sòl privat inicial = 20.100 m ²)

Solar 1:

Sostre total:	9.600 m ²
Densitat màxima:	96 habitatges
Places aparcament mínimes:	144

Solar 2:

Sostre total:	6.210 m ²	1.660 m ² ús comercial 4.550 m ² plurifamiliar
Densitat màxima:	70 habitatges	
Places aparcament mínimes:	98	

Solar 3:

Sostre total:	4.290 m ²	910 m ² ús comercial 3.380 m ² plurifamiliar
Densitat màxima:	52 habitatges	
Places aparcament mínimes:	68	

2.4. Memòria Social

El Pla General d'Ordenació Urbana de Reus vigent no està encara adaptat a la Llei d'Urbanisme, essent, per tant, d'aplicació el previst a la Disposició Transitòria novena del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En el seu apartat 1 es regula l'obligatorietat d'aplicar les reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública en els sectors de sòl urbà no consolidat, com el que ens ocupa. Igualment, a l'apartat 3 s'indica que cal definir els sistemes d'equipaments i d'habitatges dotacionals públics, mitjançant la tramitació d'una modificació puntual del planejament, el que s'ha fet i aprovat (DOG 13-08-07). Aquest document conté annexes amb estudis redactats per la Universitat Politècnica de Catalunya i la Rovira Virgili sobre les necessitats d'habitatge del municipi, la mobilitat urbana i l'oferta d'allotjament hotel·ler a la ciutat, pel que constitueix un marc de referència sobre les necessitats d'habitatge a Reus. Finalment, s'ha d'indicar que l'Ajuntament, tal com informa a la seva pàgina web, està elaborant, a través de l'Oficina d'Habitatge, el Pla Local de l'Habitatge. Aquest document tècnic haurà de definir les estratègies i actuacions a promoure en relació al sòl i al sostre residencial de nova creació, amb l'objectiu de facilitar l'assoliment del dret dels ciutadans a un habitatge digne i en condicions assequibles. Per aquest motiu, en aquest apartat s'indiquen les opcions que s'han considerat per tal d'afavorir l'accés a l'habitatge assequible en l'àmbit de la present Modificació Puntual.

Quantificació de les reserves mínimes obligatòries.

La Llei d'Urbanisme i, en concret, el seu Reglament, estableixen a l'Art. 66.2.a i 66.2.b l'obligatorietat de reservar un mínim del 20 % del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de Protecció Oficial, i un altre 10 % addicional per a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul a l'habitatge assequible. A la present Modificació Puntual aquestes reserves es fixen en un 25 % d'habitatges de Protecció Oficial, un 12,5% d'habitatges concertats i en un 12,5 % d'habitatge concertat català, el que representa que el 50 % del sostre residencial total gaudeix d'algun tipus de mesura d'estímul de l'habitatge assequible.

Mecanismes previstos per a l'obtenció de sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut per la iniciativa pública.

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

En el Projecte de Compensació el PAU s'haurà de situar l'aprofitament mig que correspondrà a l'Administració actuant. En aquest sector no es preveu situar-hi habitatges dotacionals públics, ni hi ha tampoc previsions de real·lotjament per a col·lectius afectats, doncs a menys de 300 metres de distància, es localitza l'Àrea 6.17 "Entorn Passatge Mare de Déu de Misericòrdia" del Sistema d'Habitatges Dotacionals de Reus (Fitxa hd4).

Finalment, s'ha d'indicar que, atès que s'efectua una modificació d'usos, són d'aplicació les previsions de reserva de sistema d'espais lliures i equipaments previstos a l'Art. 94.4 de la Llei d'Urbanisme. Com es demostra a l'apartat 2.3.3 "Justificació de l'acompliment dels standards previstos a la Llei d'Urbanisme" de la Memòria, s'acompleixen amb escreix les cessions.

Ordenació prevista per al sostre residencial i localització de l'habitatge protegit.

En l'ordenació proposada en la present Modificació Puntual, el sòl destinat a usos residencials se situa a les dues illes en tres solars, que ocupen els fronts dels carrers Evarist Fàbregas i de La Sedera, deixant a l'interior una àmplia zona verda que va des del Passeig de la Misericòrdia a l'Avinguda de Pere el Cerimoniós. El solar 1, amb front al carrer E. Fàbregas, acull tres edificis, en torre, pensats per a habitatges de 100 m² construïts promig, amb una densitat màxima de 96 unitats, mentre que als solars 2 i 3 s'hi disposa un bloc lineal per a 70 i 52 unitats, respectivament, de 65 m² construïts promig.

L'habitatge protegit (8.765 m² de sostre) se situa als solars 2 i 3, col·locant-se la diferència a la torre central del solar 1. El criteri pel repartiment és el de no segregar l'habitatge assequible, distribuint-lo a les dues illes, i concentrar-lo en la tipologia que, dins de les previstes a la Modificació Puntual, és la més adequada per compacitat i flexibilitat: bloc lineal de 14 metres de fondària, amb habitatges passants, desenvolupat en planta baixa i quatre/cinc plantes pis.

2.5. Informe Ambiental

En afectar la present Modificació Puntual sòl qualificat com urbà pel present PGOU, no inclòs en cap Unitat d'Actuació, limitant-nos a fer una reordenació d'usos, és d'aplicació la Disposició Transitòria Sisena de la Llei d'Urbanisme, que determina que la present Modificació Puntual no és objecte d'avaluació ambiental, tot i això, relacionem a continuació els aspectes mediambientals que s'han considerat en la redacció de la present Modificació Puntual.

- A. El primer efecte important és el d'eliminar d'aquest sector de la ciutat dues activitats que generen molèsties al teixit residencial veí, especialment pel tràfic pesant i induït i l'emissió de sorolls i vibracions.
- B. Es completa la xarxa viària prevista pel PGOU amb l'obertura de dos trams dels carrers de La Sedera i de Monestir de Ripoll ara impracticables, el que facilita la mobilitat i connectivitat el sector.
- C. L'ordenació proposada implica passar d'una ocupació de l'edificació privada del 100% actual al 42,03%, amb l'obtenció de 7.667,52 m² de sistemes, que representen el 57,97% de l'actuació.
- D. La situació del sistema d'espais lliures, de 4.214,64 m², permet configurar un ampli corredor que connecta el Passeig de la Misericòrdia amb l'Avinguda de Pere el Cerimoniós. Igualment, l'ordenació preveu passos pietonals en sentit transversal, per tal que l'espai lliure central sigui accessible als veïns colindants.

- E. Tots els habitatges resultants (218) són exteriors, amb almenys dues façanes, per tal d'obtenir circulacions creuades i tots disposen de façanes a Sud, no produint, per altra banda, ombres projectades sobre els edificis veïns.
- F. S'eixamplen totes les voreres de les dues illes, amb amplades mínimes de 4 metres, per tal de facilitar la mobilitat, eliminant-se les barreres arquitectòniques a tot l'àmbit.
- G. Es preveuen en el subsòl aparcaments per a un mínim de 310 places, mancomunant-los a les tres unitats de projecte previstes per tal de minimitzar l'impacte dels accessos.

2.6. Mobilitat Sostenible

El vigent PGOU de Reus no es troba adaptat al contingut de la Llei d'Urbanisme, pel que entre els seus documents no hi figura un Estudi de Mobilitat Sostenible, però en tramitar-se la "Modificació Puntual relativa als Sistemes d'equipaments i d'habitatges dotacionals públics" (DOG 13-08-07), s'hi va incloure un estudi que analitza la mobilitat a tot el casc urbà, definint la vialitat bàsica, la secundària, els carrils bici, els recorreguts peatonals i de transport públic, conformant així un marc de referència.

En no afectar la present Modificació Puntual cap sector de sòl urbanitzable o no urbanitzable, limitant-se a reordenar els usos de dues illes del sòl urbà, que tenen la vialitat definida pel PGOU, no és necessària la redacció d'un estudi específic de mobilitat generada del sector. El desenvolupament de les previsions que s'hi fan representa, però, una important millora en les condicions d'accessibilitat i mobilitat del sector, com s'ha apuntat repetidament en aquesta Memòria.

Entre les accions que suposen millores en la mobilitat, destaquem:

- L'obertura de dos trams dels carrers de La Sadera i Monestir de Ripoll, ara parcialment oberts i no urbanitzats.
- L'eixamplament de totes les voreres que envolten les dues illes.
- L'eliminació del tràfic pesant que originaven les activitats industrials i comercials que es traslladen.
- La creació d'un corredor verd, de 30 metres d'ample, que connecta el Passeig de La Misericòrdia amb l'Av. de Pere el Cerimoniós i l'obertura de passos peatonals entre els carrers de La Sadera i E. Fàbregas.

2.7. Participació Ciutadana

Tot i que com ja s'ha indicat diversos cops en apartats anteriors, aquesta Modificació puntual del Pla General de Reus correspon a una modificació de planejament urbanístic, i en aquests casos la documentació és, en l'escala adequada, similar a la que correspon al Pla d'ordenació

urbanística municipal, pel que respecta a la participació ciutadana cal tenir en compte les determinacions establertes a l'art. 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, quan indica que en el cas de modificacions del pla d'ordenació urbanística general no són obligatòries algunes actuacions preparatòries, entre les quals s'assenyala l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana.

Tanmateix, i als efectes del que es preveu en els articles 8 i 59.3.a del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els art. 22 i 105 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, es preveuen les següents actuacions, pel que fa a la participació ciutadana dels ciutadans en el procés de Modificació puntual del Planejament general a què fa referència aquest document.

1r) Documentació sotmesa a la informació pública:

Correspon a l'Aprovació inicial de la Modificació puntual: Tota la documentació s'haurà de sotmetre a informació pública, i aquesta s'haurà d'anunciar de forma oportuna. D'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent.

2n) Canals de participació en la informació pública:

S'hauran d'establir els mecanismes necessaris per a recollir les opinions i al·legacions resultants de la informació pública, així com les conclusions procedents dels informes sectorials i de les administracions afectades que correspongui, i adaptar la Modificació puntual a l'estimació que correspongui.

3. NORMES URBANÍSTIQUES

3.1. Títol I. Disposicions Generals

Capítol 1. Disposicions comuns

Art. 1. Objecte i àmbit d'aplicació

- a) L'objecte de les presents Normes Urbanístiques és la regulació del règim urbanístic i de les condicions de l'edificació aplicables a l'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Reus.
- b) L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes Urbanístiques és el del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat als plànols núm. 7 i 8 del present Document, que comprèn les dues illes encerclades pels carrers de la Sadera, Evarist Fàbregas, Misericòrdia, Monestir de Ripoll i Avda. de Pere el Cerimoniós.

Art. 2. Règim Jurídic

- a) En tot allò no regulat expressament a les presents Normes són d'aplicació, a tot l'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Reus, les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, Text refós publicat al DOG 4379, de sis de maig de 2005.

Capítol 2. Desenvolupament de la Modificació Puntual

Art.3. La present Modificació Puntual delimita un Polígon d'Actuació Urbanística i estableix amb detall les seves alineacions, rasants, qualificació del sòl i ordenació de l'edificació, sense que sigui necessari tramitar cap figura de planejament derivat. El desenvolupament es farà mitjançant la tramitació d'un Projecte de Compensació i d'un Projecte d'Urbanització, d'acord amb les determinacions de la Llei d'Urbanisme (Decret 1/2005 de 26 de juliol).

Capítol 3. Sistema d'Actuació

Art. 4. El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, tal com es determina al Capítol III, Secció primera i segona de la Llei d'Urbanisme (Decret 1/2005 de 26 de juliol) i Capítol II, Seccions primera i segona del Reglament de Planejament de la dita Llei.

Art. 5. Per Conveni, que s'adjuntarà a l'expedient de la present Modificació Puntual, s'establiran les càrregues d'urbanització situades fora de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística, per tal de garantir la correcta inserció de la xarxa viària i de serveis projectats amb els dels sectors colindants.

3.2. Títol II. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Classificació i Qualificació del sòl

Art. 6. La classificació del sòl inclòs dins l'àmbit de la present Modificació Puntual del PGO de Reus és la de sòl urbà no consolidat, tal com es defineix a l'Art. 31.2 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 7. La qualificació dels terrenys inclosos dins l'àmbit de la present Modificació Puntual és la següent:

Sòl privat: Tipus d'ordenació d'edificació exempta (Art. 50 NNUU PGO de Reus) amb la qualificació de clau VI "Ordenacions de Volum Definit", regulada de manera genèrica als Articles 215, 216, 217 i 218 de les NNUU del vigent PGO de Reus.

Sistemes: Espais lliures, regulats de manera genèrica al Capítol sisè de les NNUU del vigent PGO de Reus.

Equipaments, regulats de manera genèrica al Capítol setè de les NNUU del vigent PGO de Reus.

Viari, regulat de manera genèrica al Capítol segon de les NNUU del vigent PGO de Reus.

Capítol 2. Disposicions relatives a l'ordenació i usos

Art. 8. Es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU), definit al plànol núm. 08 d'ordenació.

Art. 9. El sostre del PAU és de 20.100 m², resultat d'aplicar un índex d'edificabilitat bruta de 1,603 m²/m² a la superfície de sòl privat inicial, tal com es grafia al plànol d'ordenació núm. 08.

Art. 10. Les alineacions dels vials i les seves rasants s'estableixen al plànol núm. 09: "Establiment d'alineacions i rasants".

Art. 11. Les diferents qualificacions de sòl, tant privat com sistemes, es determina gràfica i numèricament al plànol núm. 10: "Qualificació del sòl".

Art. 12. L'ordenació de l'edificació es determina als plànols núm. 12: "Ordenació volumètrica" (planta) i núm. 13: "Ordenació volumètrica" (seccions), en els que es fixen els paràmetres d'alineacions, fondàries, alçades màximes, sostre edificable, ocupació màxima, usos i densitats, distingint-se entre les condicions obligatòries i les que tenen caràcter de màxim o mínim.

Art. 13. Per tal d'assegurar la coherència formal del conjunt i resoldre els temes d'execució per fases, urbanització dels espais lliures privats i aparcament, es delimiten als plànol núm. 14: "Delimitació Unitats de Projecte" les parts en què podrà fraccionar-se l'edificació situada sobre el sòl privat, establint-se al Títol III de les presents Normes la normativa específica per a cadascuna d'elles.

Art. 14. L'edificabilitat total de 20.100 m² es descomposa en 2.570 m² d'ús comercial situats a la planta baixa de les Unitats de Projecte (UP) 2 i 3, i en 17.530 m² d'ús global d'habitatge plurifamiliar, situats a la Unitat de Projecte (UP) 1 i a les plantes pis de les UP 2 i UP 3.

Art. 15. Del total de sostre destinat a habitatge plurifamiliar se'n destinarà un 50 % mínim a habitatge protegit, amb el següent desgloss: 25 % habitatges de Protecció Oficial, 12,5 % habitatges concertats i 12,5% habitatges de concertat català.

Art. 16. La distribució dels 8.765 m² de sostre d'habitatge protegit es farà a les UP 2 i UP 3, situant-se la diferència a la torre central de la UP 1. El projecte de compensació detallarà el tipus d'habitatge que es situa a cadascun dels solars resultants de la reparcel·lació.

3.3. Títol III. Normes de l'edificació i ús

Capítol 1. Descripcions comuns

Art. 17. L'edificació privada prevista se situa en tres solars, establint-se per a cadascun d'ells una Unitat de Projecte, definint-se els paràmetres generals que la configuren en el plànol 14: "Delimitació Unitats de Projecte" i Normes específiques en el Capítol 2 d'aquest Títol III.

Art. 18. Llevat de que es sol·liciti llicència d'obres conjunta per a una de les Unitats de Projecte, és a dir, cas de que per necessitats de la promoció o com a resultat del Projecte de Reparcel·lació se'n prevegi la construcció per fases, caldrà presentar i aprovar prèviament un Avantprojecte que defineixi amb detall el tractament de les façanes i la dels espais lliures d'ús privat.

Art. 19. L'objectiu de l'Avantprojecte conjunt de la Unitat de Projecte és el de garantir la coherència formal de les façanes i volumetria de l'edifici, per tal de que es llegeixi com un únic edifici, encara que s'executi per fases separades. Igualment, serveix per establir pautes i materials per al tractament dels espais lliures privats, per aconseguir que s'integrin física i visualment amb el sistema d'espais lliures, havent de partir dels criteris i solucions constructives adoptades pel Projecte d'Urbanització del PAU.

Art. 20. L'aprovació de l'Avantprojecte d'una Unitat d'Actuació es farà per acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Reus i serà vinculant per a la presentació de les llicències parcials.

Art. 21. El nombre màxim de fases en què es poden dividir les Unitats de Projecte és de tres a les UP 1 i UP 2 i de dues a la UP 3, tal com es grafia al plànol núm. 14: "Delimitació de les Unitats de Projecte".

Art. 22. Les plantes situades sota rasant i destinades a aparcament de la UP 1, UP 2 i UP 3 no poden sobresortir en cap punt respecte de les rasants dels espais públics que els envolten, ja siguin voreres o sistema d'espais lliures, per tal d'assegurar la correcta integració i l'eliminació de barreres arquitectòniques.

Capítol 2. Normes particulars per a les Unitats de Projecte

Art. 23. La normativa específica de la Unitat de Projecte 1 és la següent:

Superfície solar: 2.423,75 m²

Edificació sota rasant: Ús global: aparcament

Ocupació màxima: 100%

Nombre màxim plantes: 2

Nombre mínim places: 144 (1,5 pl/habitatge)

Edificació sobre rasant: Tipologia: Tres torres aïllades

Situació edificació: Definida al plànol 12 "Ordenació volumètrica (Planta)"

Alçada màxima i nombre de plantes: 27,85 m → PB + 8 PP
Definides al plànol 13 "Ordenació volumètrica (Secció)"

Alçada lliure mínima Planta baixa: 3,95m. a punt aplicació altura reguladora (4,25m. sobre forjat sostre Planta baixa)

Punt d'aplicació altura reguladora: centre torres front Carrer Evarist Fàbregas

Sostre màxim torre: 3.200 m²

Sostre màxim conjunt UP1: 9.600 m²

Ús global: habitatge plurifamiliar

Ús compatible: Bar-restaurant (PB)
Comercial (PB)
Oficines

Nombre màxim de fases: 3. Una per torre, com es grafia al plànol nº 14

Es permeten els vols oberts fins a 1,50 m ocupant, com a màxim, el 50% de la longitud del desenvolupament total de les façanes de cada torre. Els vols oberts no computen com a sostre.

Es permeten badalots i elements tècnics d'instal·lacions sobre l'altura reguladora, sempre que quedin per sota de la cota +138 imposada pel Pla Director de l'Aeroport de Reus.

Art. 24. La normativa específica de la Unitat de Projecte 2 és la següent:

Superfície solar:	2.013,95 m ²	
Edificació sota rasant:	Ús global:	aparcament
	Ocupació màxima:	100%
	Nombre màxim plantes:	2
	Nombre mínim places:	98 (1 pl/habitatge+1 pl/60 m2 altres usos)

Edificació sobre rasant:	Tipologia:	Bloc lineal
	Situació edificació:	Definida al plànol 12 "Ordenació volumètrica (Planta)"
	Alçada màxima i nombre de plantes:	16,55 m → PB + 4 PP Definides al plànol 13 "Ordenació volumètrica (Secció)"
	Alçada lliure mínima Planta baixa:	4,25m. a punt aplicació altura reguladora (4,55m. sobre forjat sostre Planta baixa)
	Punt d'aplicació altura reguladora:	centre façana bloc Carrer de la Sedera
	Sostre màxim bloc:	1.660 m ² P. baixa 4.550 m ² P. pis
	Ús global:	habitatge plurifamiliar P. pis comercial P. baixa
	Ús compatible en P. baixa:	Bar-restaurant Sanitari-assistencial Cultural Administratiu

Nombre màxim de fases: 3. Es definiran al projecte de Reparcel·lació.

Es permeten els vols oberts fins a 1,00 m ocupant, com a màxim, el 70% de la façana Sud del bloc. Els vols oberts no computen com a sostre. Es prohibeixen els vols a la resta de façanes.

Els passos pietonals seran idèntics, de 4,50 m amplada mínima i alçada equivalent a planta baixa i dues plantes pis, permetent-se despenjar els cantells de les jàsseres per sota d'aquesta alçada, com es recull al plànol nº 13: " Ordenació volumètrica" (secció).

Art. 25. La normativa específica de la Unitat de Projecte 3 és la següent:

Superfície solar:	1.121,80 m ²	
Edificació sota rasant:	Ús global:	aparcament
	Ocupació màxima:	100%
	Nombre màxim plantes:	2
	Nombre mínim places:	68 (1 pl/habitatge+1 pl/60 m2 altres usos)

Edificació sobre rasant:	Tipologia:	Bloc lineal
	Situació edificació:	Definida al plànol 12 "Ordenació volumètrica (Planta)"
	Alçada màxima i nombre de plantes:	19,50 m → PB + 5 PP Definides al plànol 13 "Ordenació volumètrica (Secció)"
	Alçada lliure mínima Planta baixa:	4,20m. a punt aplicació altura reguladora (4,50m. sobre forjat sostre Planta baixa)
	Punt d'aplicació altura reguladora:	centre façana bloc Carrer de la Sedera
	Sostre màxim bloc:	910 m ² P. baixa 3.380 m ² P. pis
	Ús global:	habitatge plurifamiliar P. pis comercial P. baixa
	Ús compatible en P. baixa:	Bar-restaurant Sanitari-assistencial Cultural Administratiu

Nombre màxim de fases: 2. Es definiran al projecte de Reparcel·lació.

Es permeten els vols oberts fins a 1,00 m ocupant, com a màxim, el 70% de la façana Sud del bloc. Els vols oberts no computen com a sostre. Es prohibeixen els vols a la resta de façanes.

Art. 26. La normativa específica per al sistema viari i d'espais lliures és la genèrica de les Normes Urbanístiques del P.G.O. de Reus.

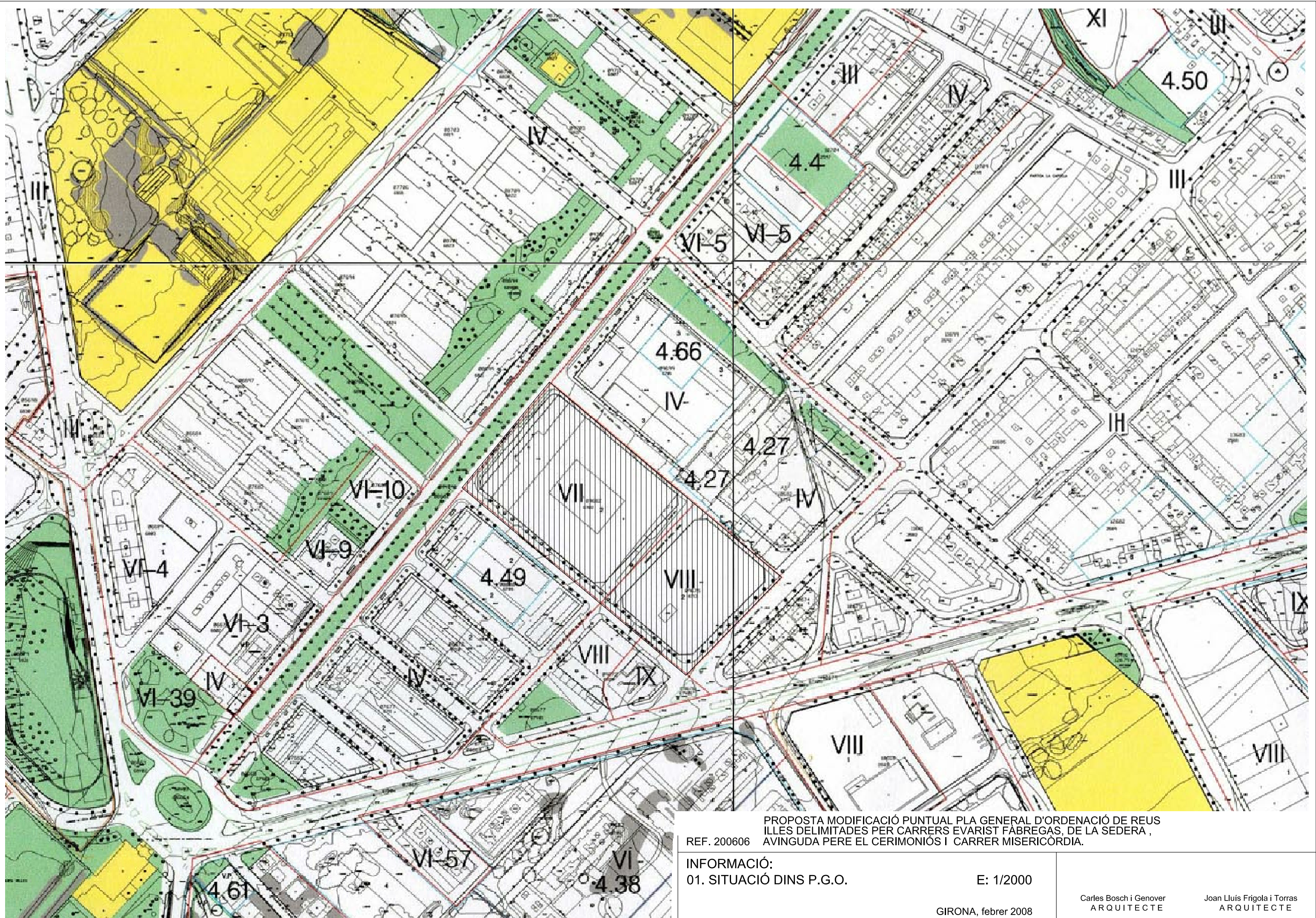
Art. 27. La normativa específica pel sistema d'equipaments inclòs dins la present Modificació Puntual és la prevista al Capítol Setè de les Normes Urbanístiques de P.G.O. de Reus, admetent-se els següents usos: Sanitari-assistencial, Educatiu, Cultural, Lleure, Esportiu i Administratiu. L'índex d'edificabilitat neta és de 1m²/ m² i la ordenació de l'edificació és la grafiada als plànols 12: "Ordenació volumètrica (planta)" i 13: "Ordenació volumètrica (secció)".

Reus, març de 2008

Carles Bosch i Genover

Joan Lluís Frigola i Torras

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FABREGAS, DE LA SEDERA ,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

REF. 200606

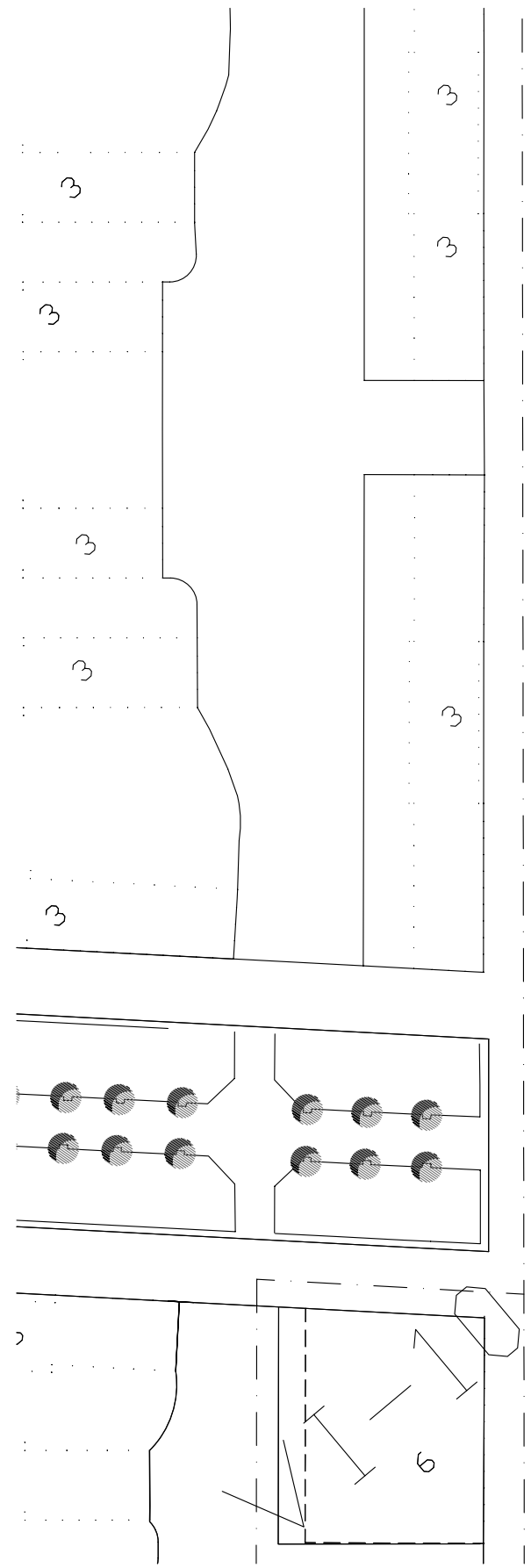
INFORMACIÓ:
 01. SITUACIÓ DINS P.G.O.

E: 1/2000

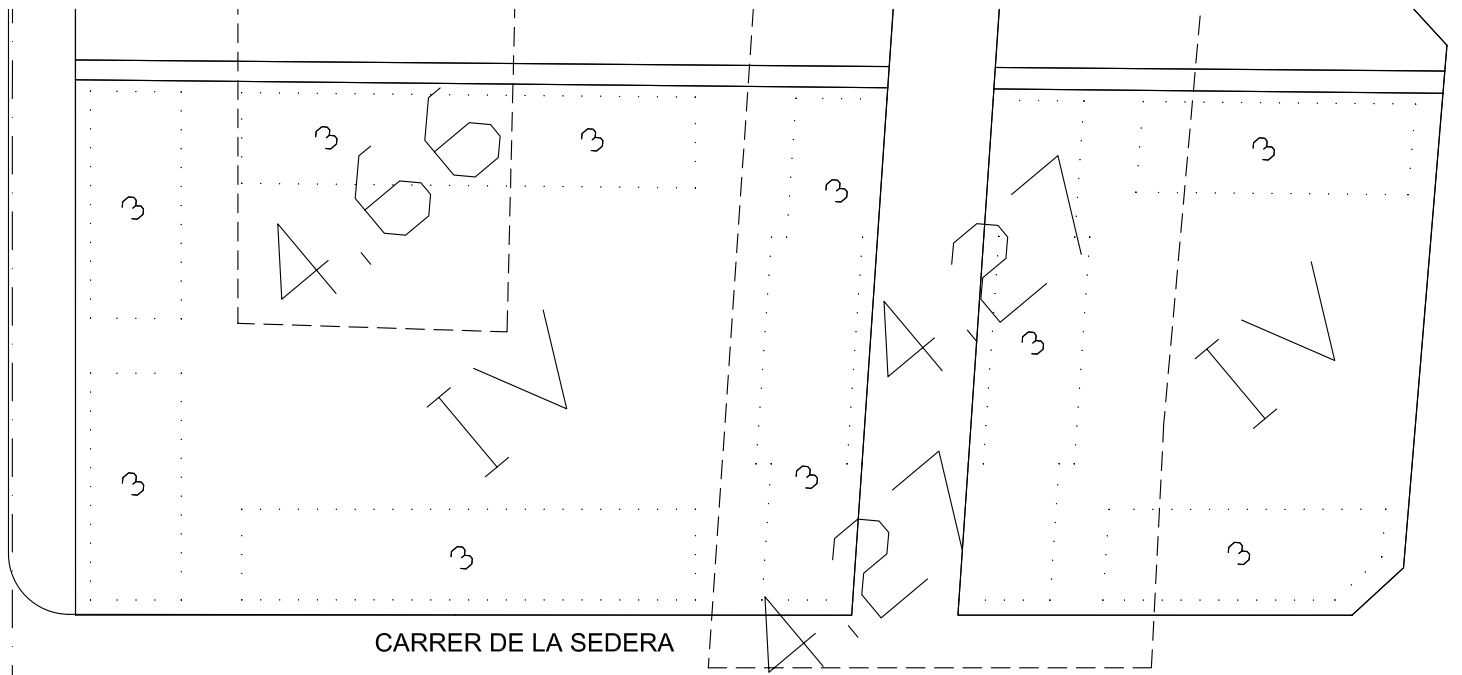
GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

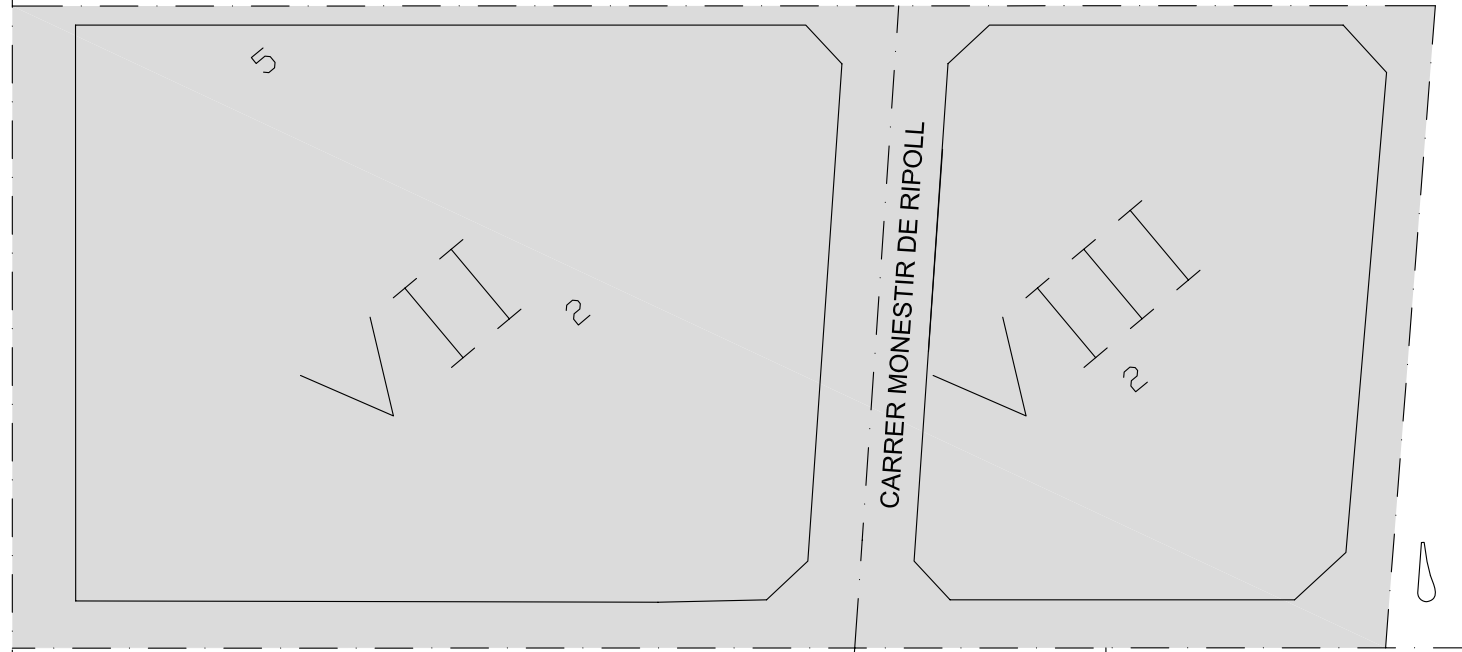
Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE



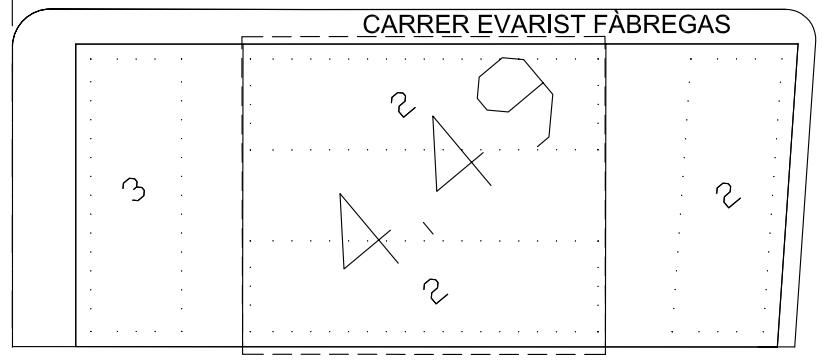
CARRER MISERICORDIA



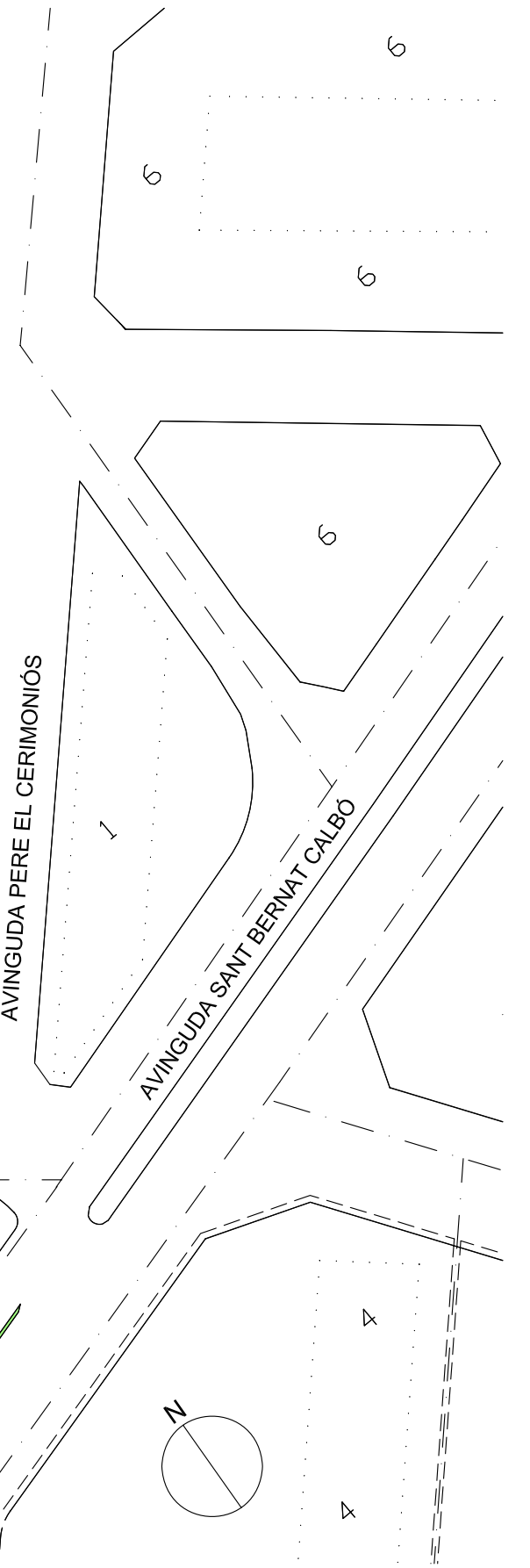
CARRER DE LA SEDERA



CARRER MONESTIR DE RIPOLL

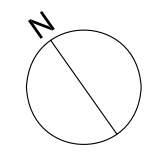


CARRER EVARIST FÀBREGAS



AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS

AVINGUDA SANT BERNAT CALBÓ



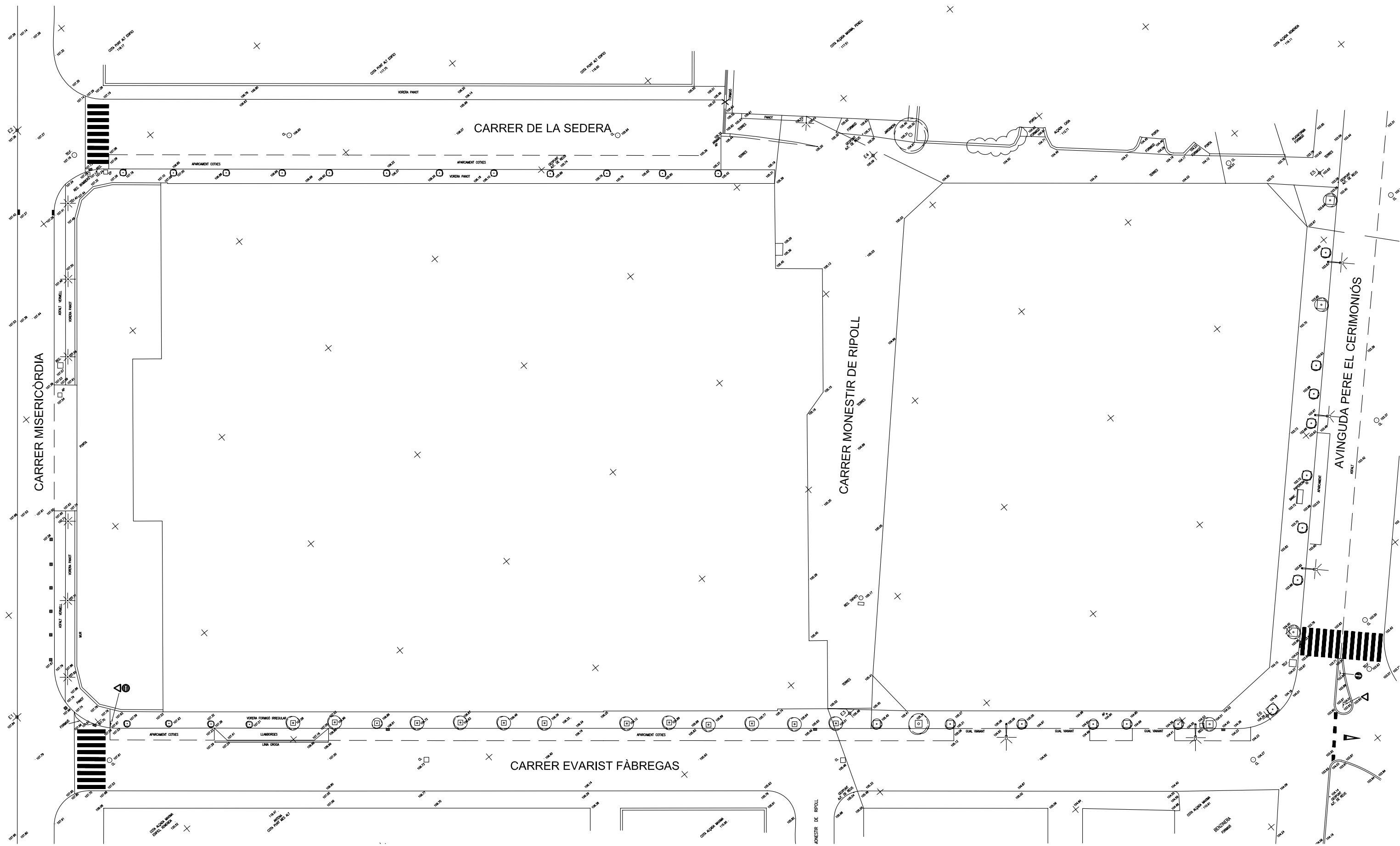
PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA ,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICORDIA.
 REF. 200606

INFORMACIÓ:
 02. QUALIFICACIÓ SEGONS P.G.O. VIGENT E: 1/1000

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE



PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 IL·LES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
 REF. 200606

INFORMACIÓ:
 03. TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL.

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA



Oficina Virtual del Catastro

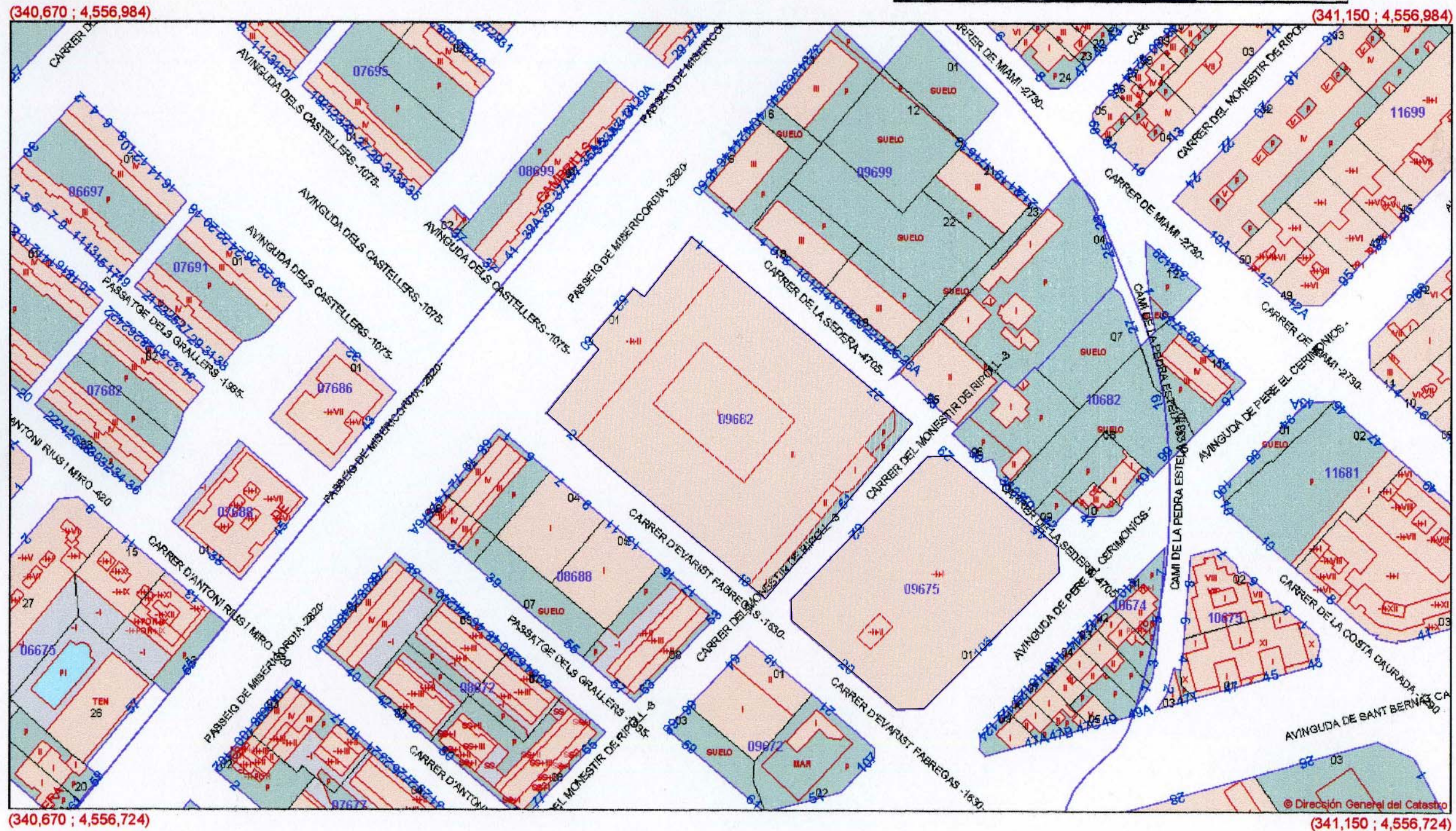
CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de TARRAGONA
Municipio de REUS
Proyección: U.T.M. Huso: 31

ESCALA 1:2,000



50m 0 50 100m



Coordenadas del centro: X = 340,910 Y = 4,556,854

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 05/02/08

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FABREGAS, DE LA SEDERA,
REF. 200606 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICORDIA.

INFORMACIÓ:
04. CADASTRE DEL SECTOR.

E: 1/1500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



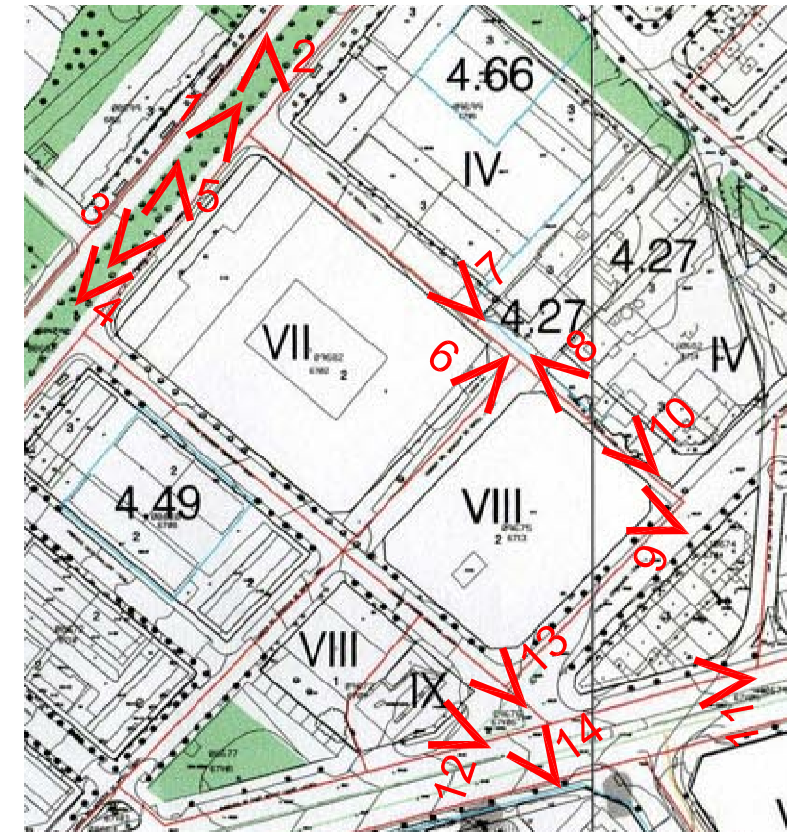
1



5



9



2



6



10



3



7



11



13



4



8



12



14

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FABREGAS, DE LA SEDERA,
AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
REF. 200606

INFORMACIÓ:
05. REPORTATGE FOTOGRÀFIC 1

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

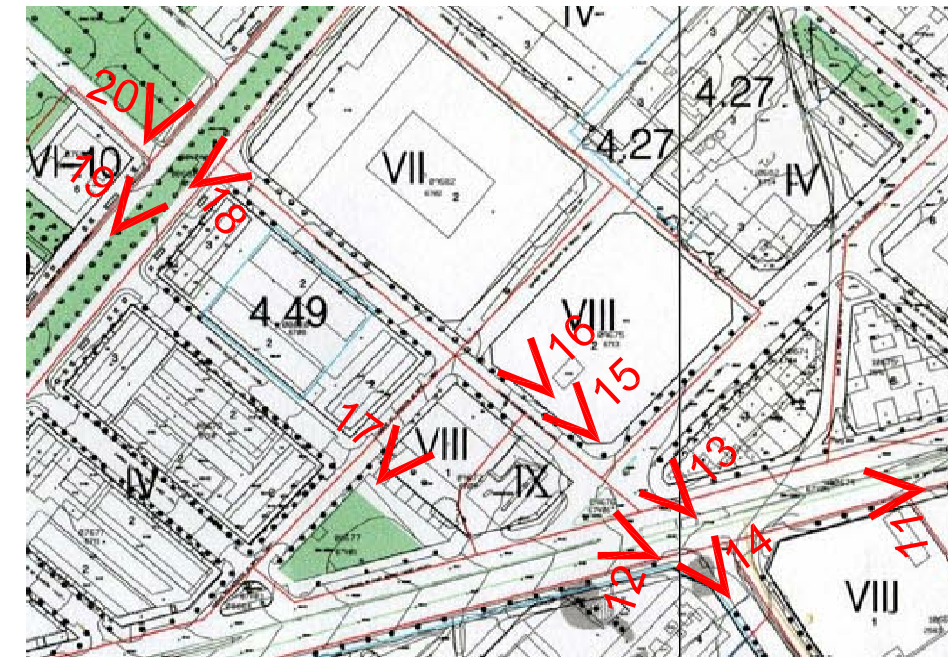
Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



15



16



17



18



11-12-13-14



19



20



18-19-20

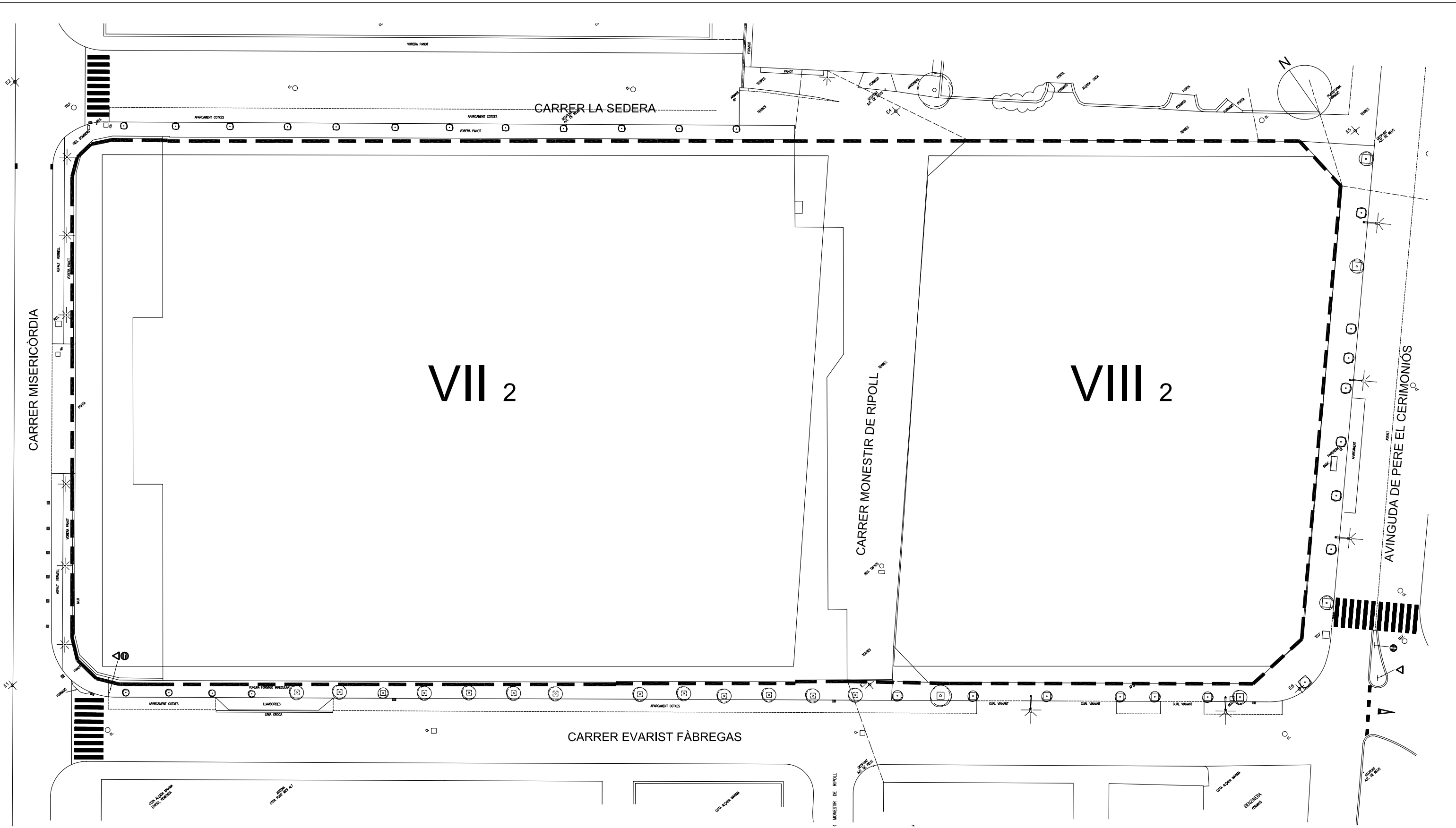
PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FABREGAS, DE LA SEDERA ,
 REF. 200606 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICORDIA.

INFORMACIÓ:
 06. REPORTATGE FOTOGRÀFIC 2

GIRONA, febrer 2008

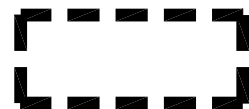
Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE



VII 2

VIII 2



SUPERFÍCIE ÀMBIT MODIFICACIÓ.
13.227,02m²

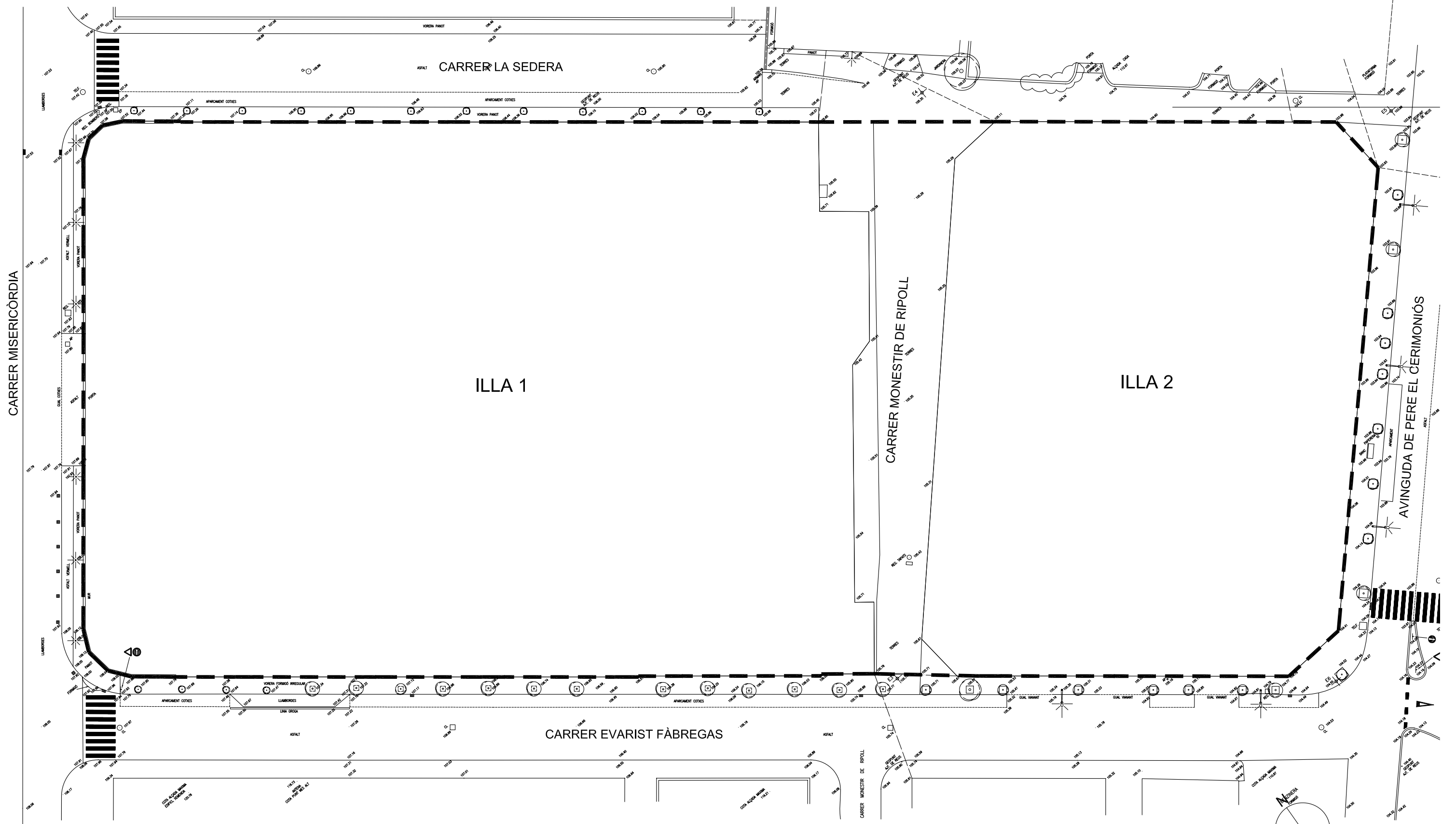
PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
REF. 200606 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

ORDENACIÓ:
07. ÀMBIT MODIFICACIÓ GRAFIAT SOBRE E: 1/500
PLÀNOL ORDENACIÓ PGOU.

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



Quadre 1. Delimitació PAU i dades inicials

Superfície àmbit PAU:	13.227,02 m ²	(100 %)
Sòl privat Illa 1:	8.232,14 m ²	(62,237 %)
Sòl privat Illa 2:	4.308,85 m ²	(32,576 %)
carrer Monestir de Ripoll:	686,03m ²	(5,187 %)

— — — delimitació Polígon Actuació Urbanística (PAU)

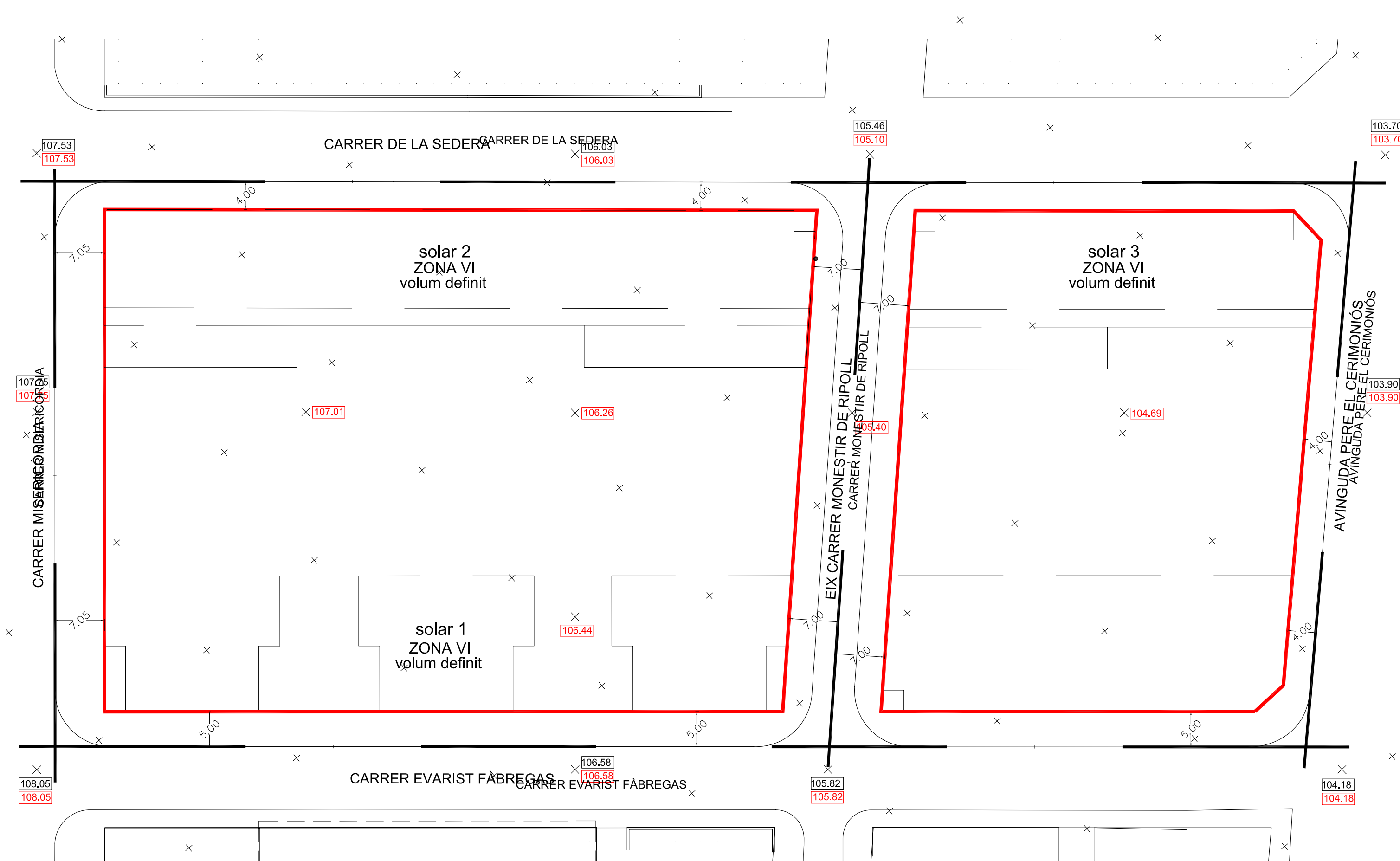
PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
 REF. 200606



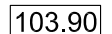

ORDENACIÓ:
 08.ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU I E: 1/500
 DELIMITACIÓ POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE



 EIX FIXACIÓ ALINEACIONS
 NOTA: ELS EIXOS PER A DETERMINAR LES ALINEACIONS SÓN ELS LÍMITS DE LES VORERES EXISTENTS, EXCEPTE EL CARRER MONESTIR DE RIPOLL ON S'AGAFA L'EIX DEL PGO VIGENT.
 ALINEACIÓ
 RASANT ACTUAL
 RASANT PROJECTE

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 IL·LES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FABREGAS, DE LA SEDERA,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
 REF. 200606

ORDENACIÓ:
 09. ESTABLIMENT ALINEACIONS I RASANTS. E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

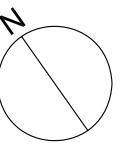
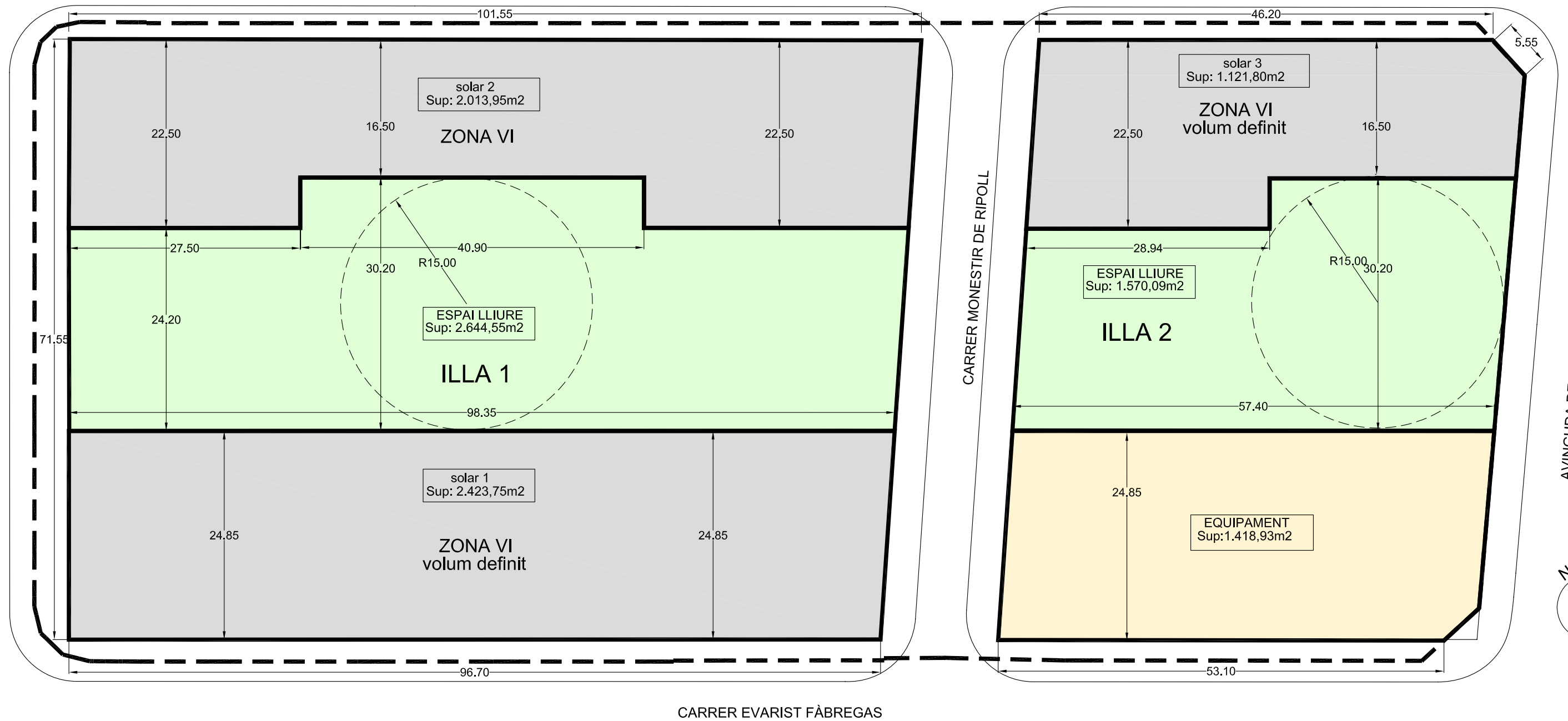
Carles Bosch i Genover ARQUITECTE
 Joan Lluís Frigola i Torras ARQUITECTE

CARRER LA SEDERA

CARRER MISERICÒRDIA

CARRER MONESTIR DE RIPOLL

AVINGUDA DE PERE EL CERIMONIÓS



Quadre 2. Qualificació del sòl

Superfície àmbit PAU: 13.227,02m² (100%)

Sòl privat

Illa 1		
solar 1	2.423,75m ²	
solar 2	2.013,95m ²	
sumen	4.437,70m ²	

Illa 2		
solar 3	1.121,80m ²	
sumen	1.121,80m ²	

Total Sòl Privat: 5.559,50m² (42,03%)

Sistemes

Illa 1		
espai lliure:	2.644,55m ²	
Illa 2		
espai lliure:	1.570,09m ²	
sumen:	4.214,64m ²	

equipament: 1.418,93m²

vialitat: 2.033,95m² 686,03m² vialitat existent
1.347,92m² nova vialitat

Total Sistemes: 7.667,52m² (57,97%)

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA ,
AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
REF. 200606

ORDENACIÓ:
10. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE

CARRER MISERICÒRDIA

CARRER LA SEDERA

VII 2

CARRER MONESTIR DE RIPOLL

VIII 2

AVINGUDA DE PERE EL CERIMONIÓS

CARRER EVARIST FÀBREGAS

Superfície àmbit
modificació puntual P.G.O.: 13.227,02 m²

Vialitat existent: 686,03 m²

 Nova vialitat: 1.347,92 m²

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

REF. 200606

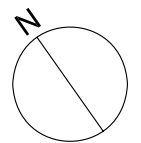
ORDENACIÓ:
11. SOBREPOSICIÓ CADASTRE
AMB VIALITAT PROPOSADA.

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



107.53

CARRER DE LA SEDERA

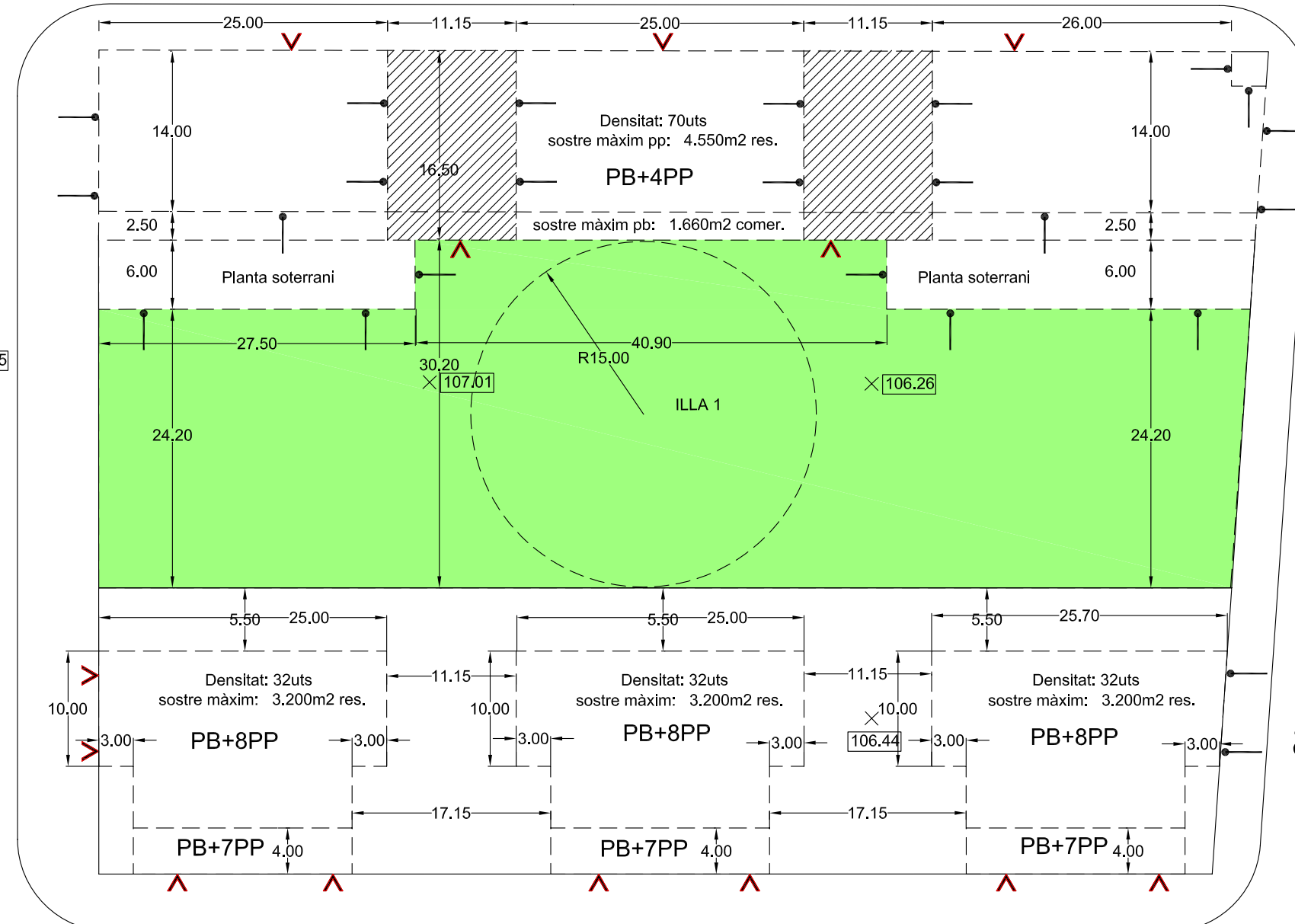
106.03

105.10

103.

107.75

CARRER MISERICÒRDIA



106.26

107.01

106.58

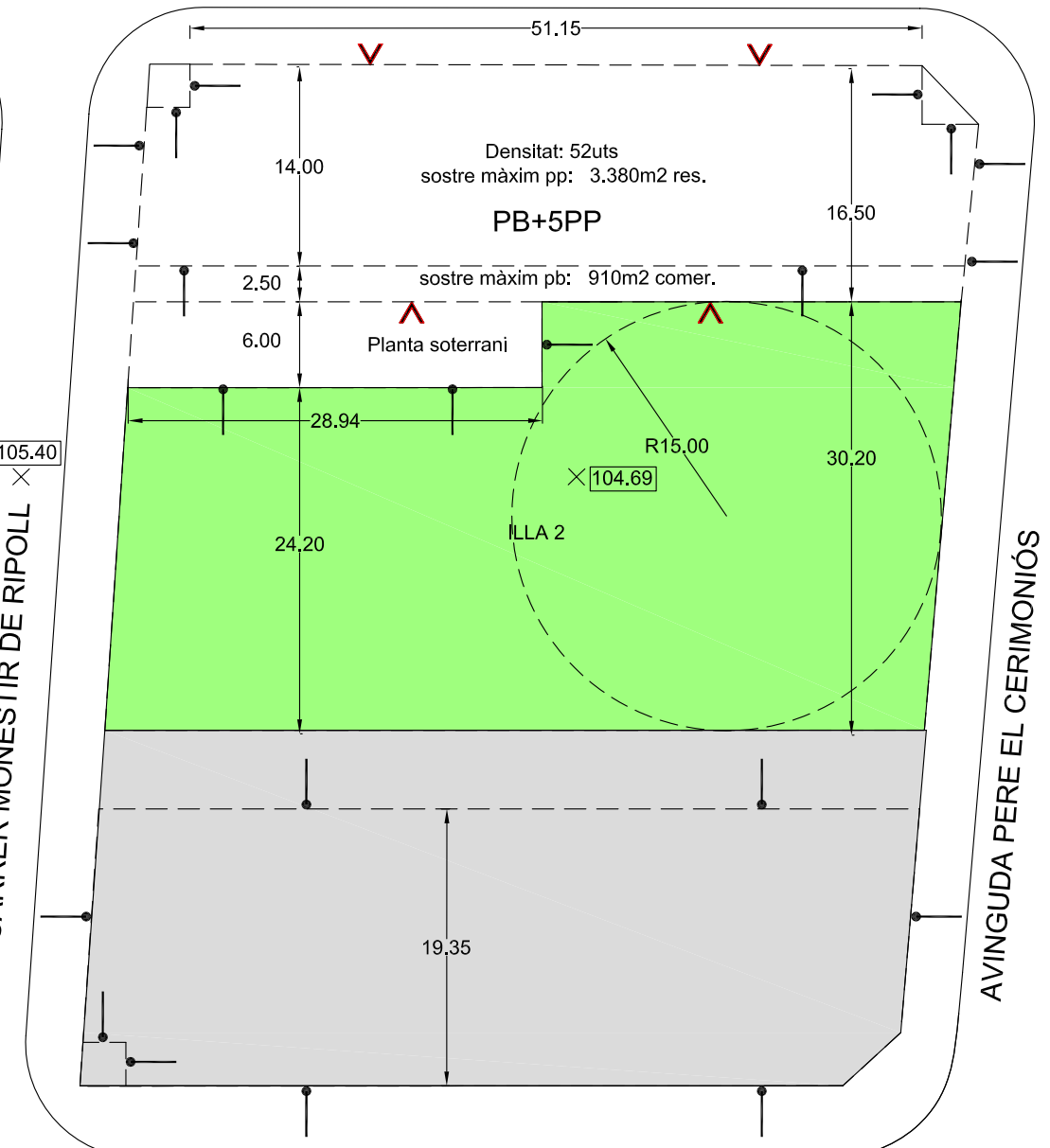
CARRER EVARIST FÀBREGAS

108.05

105.82

105.40

CARRER MONESTIR DE RIPOLL



103.9C

AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS

104.18

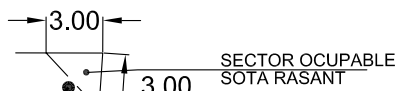
/// PAS PIETONAL
ALÇADA MÍNIMA PB+2
AMPLADA MÍNIMA 4.5M

--- GALIB MÀXIM OCUPACIÓ (sense vols)
 > SITUACIÓ OBLIGATÒRIA EDIFICACIÓ SOBRE RASANT
 ● MÀXIMA ENVOLVENT EDIFICACIÓ

■ EQUIPAMENT

■ ESPAI LLIURE

104.18 RASANT PROJECTE



PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

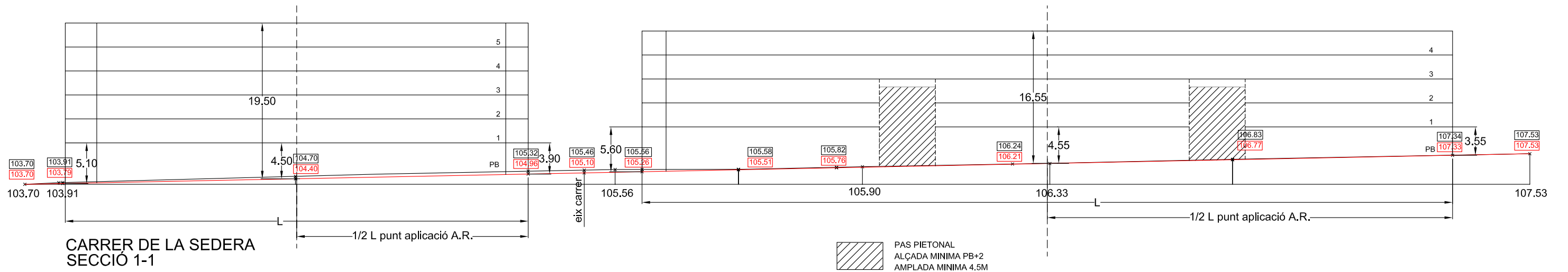
ORDENACIÓ:
 12. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
 (PLANTA)

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

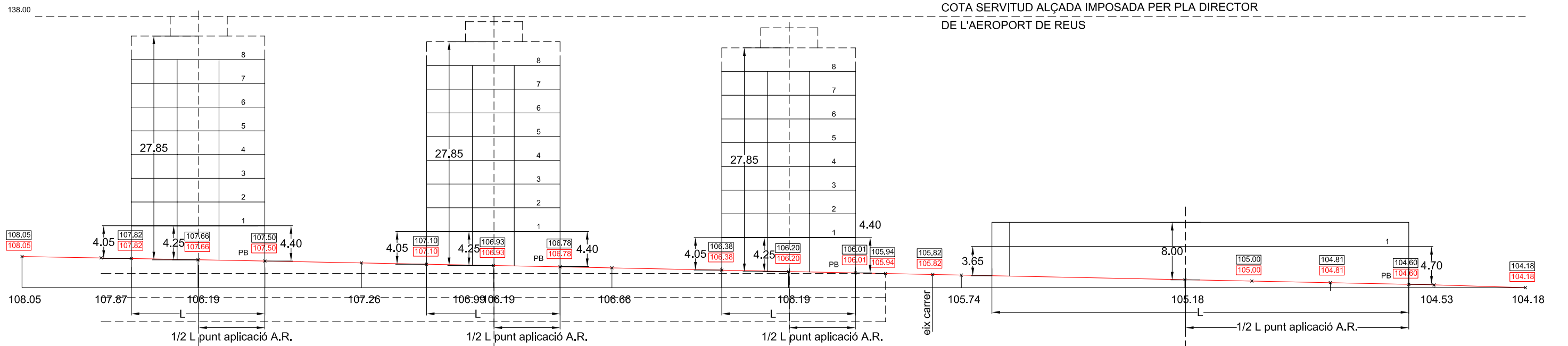
Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



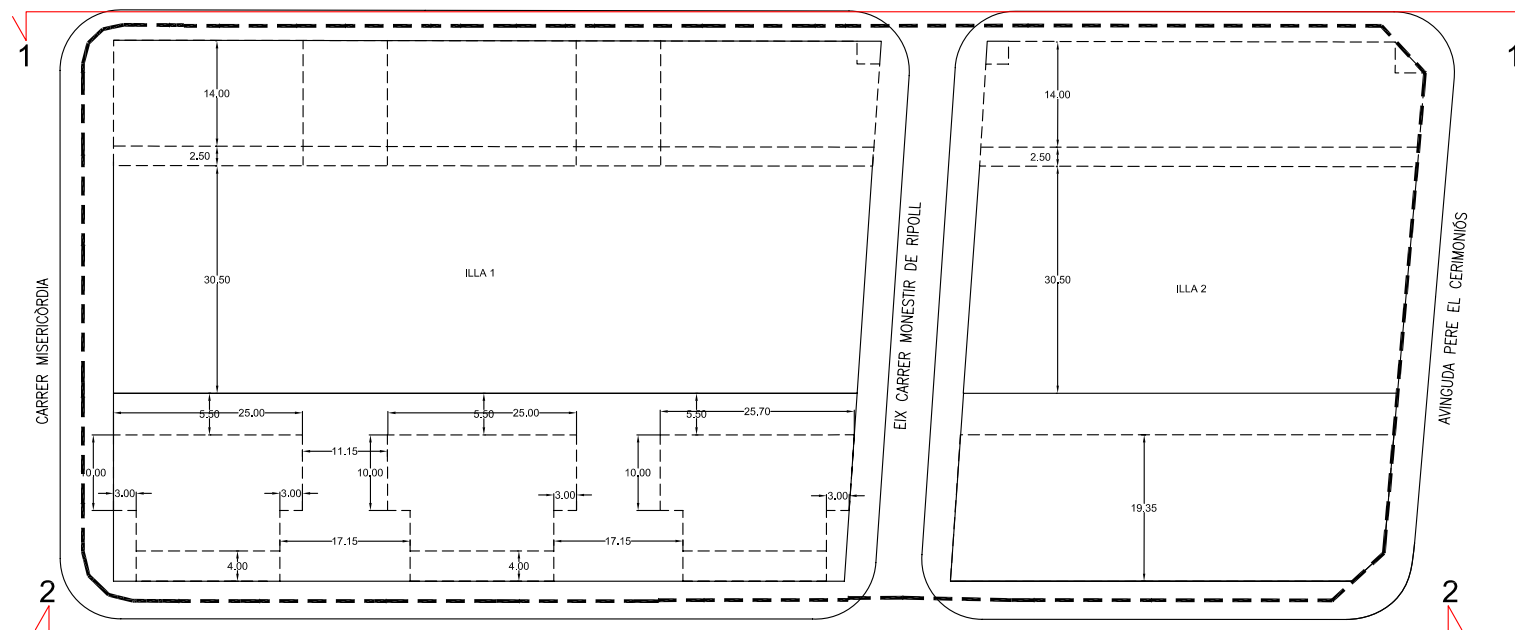
CARRER DE LA SEDERA
SECCIÓ 1-1

PAS PIETONAL
ALÇADA MÍNIMA PB+2
AMPLADA MÍNIMA 4.5M



CARRER EVARIST FÀBREGAS
SECCIÓ 2-2

COTA SERVITUD ALÇADA IMPOSADA PER PLA DIRECTOR
DE L'AEROPORT DE REUS



103.90 RASANT ACTUAL

103.90 RASANT PROJECTE

L'ALÇADA REGULADORA ES MEDEIX SOBRE RASANT VORERA,
EN EL PUNT MIG DE LA FAÇANA.
LA COTA ES REFEREIX A LA CARA SUPERIOR DEL FORJAT DE
COBERTA.

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA,
REF. 200606 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

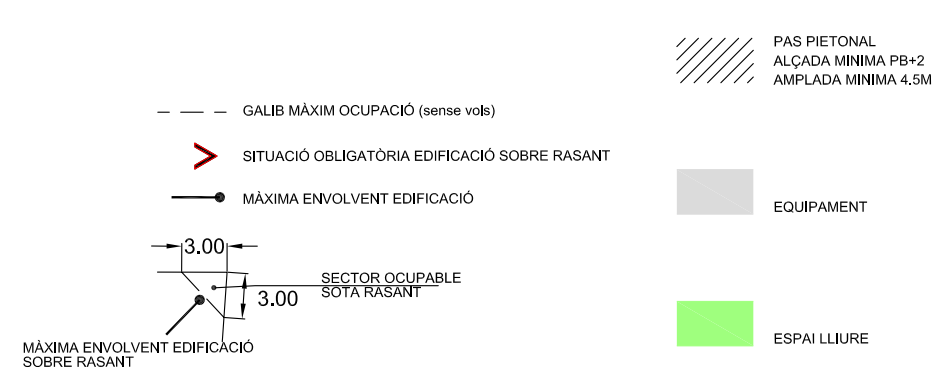
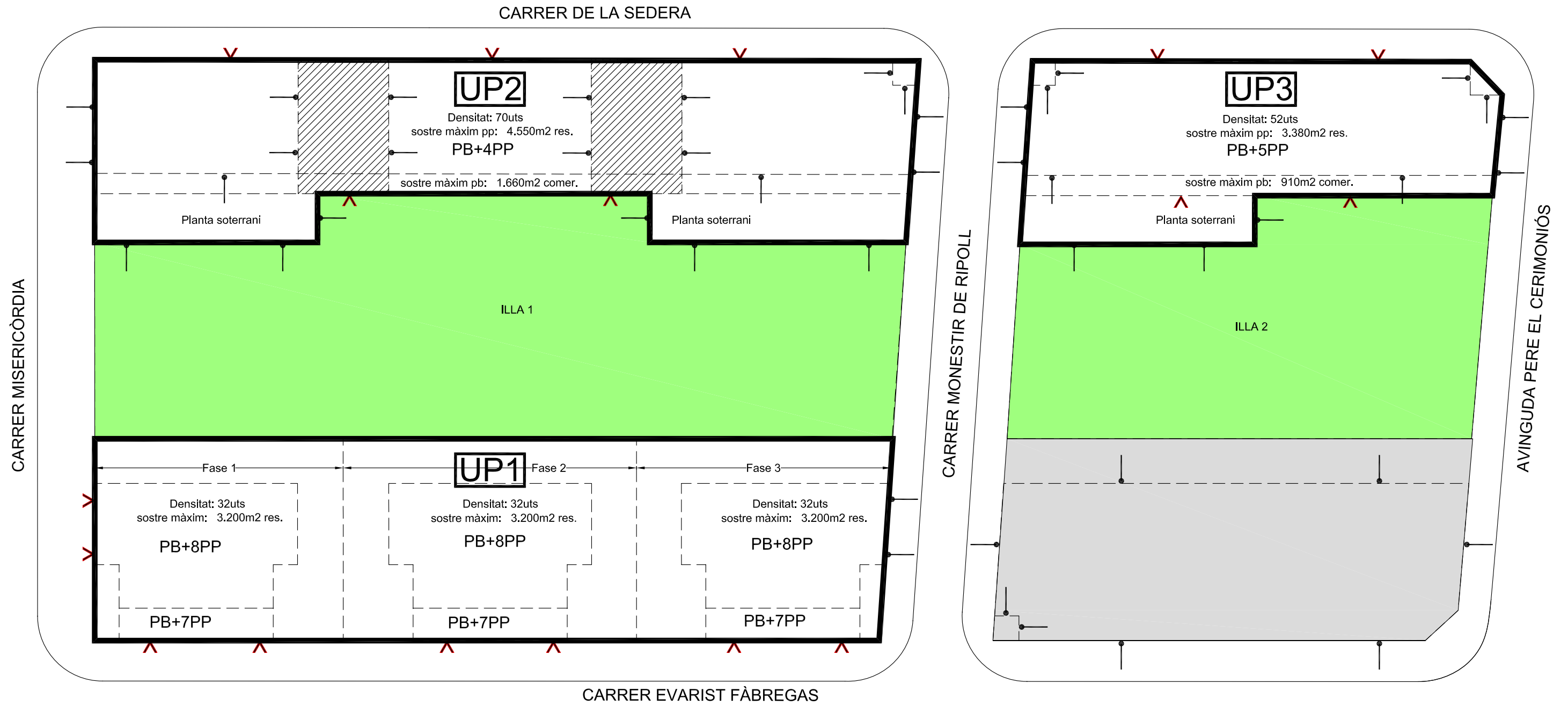
ORDENACIÓ:
13. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.
(SECCIÓ).

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
ARQUITECTE



UP 1
 Superfície solar: 2.423,75m²
 Edificació sota rasant:
 Ús global: aparcament
 Ocupació màxima: 100%
 Nombre màxim plantes: 2
 Nombre mínim places: 144 (1,5 pl/habitatge)

Edificació sobre rasant:
 Tipologia: Tres torres aïllades
 Situació edificació: Definida al plànol nº 12 "Ordenació volumètrica (planta)"
 Alçada màxima i nombre de plantes: Definides al plànol nº 13 "Ordenació volumètrica (secció)"

UP 2
 Superfície solar: 2.013,95m²
 Edificació sota rasant:
 Ús global: aparcament
 Ocupació màxima: 100%
 Nombre màxim plantes: 2
 Nombre mínim places: 98 (1 pl/habitatge+1 pl/60m² altres usos)

Edificació sobre rasant:
 Tipologia: Bloc lineal
 Situació edificació: Definida al plànol nº 12 "Ordenació volumètrica (planta)"
 Alçada màxima i nombre de plantes: Definides al plànol nº 13 "Ordenació volumètrica (secció)"

UP 3
 Superfície solar: 1.121,80m²
 Edificació sota rasant:
 Ús global: aparcament
 Ocupació màxima: 100%
 Nombre màxim plantes: 2
 Nombre mínim places: 68 (1 pl/habitatge+1 pl/60m² altres usos)

Edificació sobre rasant:
 Tipologia: Bloc lineal
 Situació edificació: Definida al plànol nº 12 "Ordenació volumètrica (planta)"
 Alçada màxima i nombre de plantes: Definides al plànol nº 13 "Ordenació volumètrica (secció)"

NOTA: Veure Normativa específica completa UP1, UP2 i UP3 a Art. 23, 24 i 25 de les Normes Urbanístiques.

PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA, AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.
 REF. 200606

ORDENACIÓ:
 14. DELIMITACIÓ UNITATS DE PROJECTE I PRINCIPALS PARÀMETRES. E: 1/500
 GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover ARQUITECTE
 Joan Lluís Frigola i Torras ARQUITECTE



PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE REUS
 ILLES DELIMITADES PER CARRERS EVARIST FÀBREGAS, DE LA SEDERA ,
 AVINGUDA PERE EL CERIMONIÓS I CARRER MISERICÒRDIA.

REF. 200606
 ORDENACIÓ:
 15. ORDENACIÓ GENERAL.

E: 1/500

GIRONA, febrer 2008

Carles Bosch i Genover
 ARQUITECTE

Joan Lluís Frigola i Torras
 ARQUITECTE