

**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-6. EL PINARET** (Nou redactat segons la mod. puntual núm. 21 - Àmbit PA-6 "El Pinaret" : increment del sostre edificable, creació de dues noves claus urbanístiques (3B i 3C) i canvi de sistema de reparcel·lació a modalitat de cooperació. DOGC 8622 de 9.03.2022)

**Situació i delimitació:** Polígon d'actuació en sòl urbà situat al nord del sector urbà del mateix nom. Limita al nord amb una de les porcions del sector urbanitzable delimitat S-1 Les Comes, a l'est amb la riera de l'Alforja a través de la perllongació del passeig de Sant Joan Baptista, al sud amb els sòls urbans d'El Pinaret, i a l'oest amb el barranc de la Mare de Déu del Camí.

<b>Superfície total</b>	139.648,00 m <sup>2</sup>
<b>Sistemes generals mínims</b>	<b>103.600,00 m<sup>2</sup></b>
Vials i aparcament	38.303,00 m <sup>2</sup>
Reserva plataforma segregada de transport públic	3.579,21 m <sup>2</sup>
Espais lliures	27.628,79 m <sup>2</sup>
Equipaments	33.427,00 m <sup>2</sup>
Sistema hidrològic	662,00 m <sup>2</sup>
<b>Superfície neta edificable màxima</b>	<b>36.048,00 m<sup>2</sup></b>

**Objectius:** Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la definició volumètrica precisa de les seves zones edificables i la materialització del seu aprofitament urbanístic. Tanmateix, es garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit del polígon, i aquelles que siguin precises per a connectar el polígon i els seus serveis urbanístics amb la resta de la trama urbana. I també l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

S'exclou de l'obligació d'urbanitzar, El Parc del Pinaret, l'Avinguda Charles Darwin i part de l'Avinguda de l'Esport.

L'operació urbanística comporta el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals. Són d'aplicació els articles 43.1 i 68.2.a del Decret Legislatiu 1/2005.

**Gestió urbanística:** Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

**Qualificació urbanística** **3a**

<b>Edificabilitat</b>	
Índex d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 3a, 3b i 3c
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 3a, 3b i 3c
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 3a, 3b i 3c
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 3a, 3b i 3c
Cessió aprofitament urbanístic	10% de l'aprofitament del polígon I el 15% de l'increment de sostre que consta a la modificació de planejament



<b>Sòl urbà</b>	<b>Polígon d'actuació PA-6</b>
Plànols 1:5.000. Sèries C i Q	Full 7
Plànols 1:2.000. Sèrie Q	Full C3
Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de cooperació
Agenda	1r. quadrienni. Prioritat alta
Àmbit	13,96 Ha
Tipus d'ordenació	Alineació de vial amb cases arrencades i plurifamiliars alineats a vial
Ús predominant	Residencial-habitatge
Usos compatibles	Els admesos en sòl 3a delimitat 3b i 3c

## Patrimoni Arqueològic

Caldrà portar a terme una delimitació arqueològica prèvia abans de la redacció dels projectes i d'actuacions derivades d'aquesta Modificació en aquells àmbits coincidents amb el jaciment de la Mineta. Els resultats seran informats pel Servei d'Arqueologia i Paleontologia qui n'establirà les mesures correctores adients per tal de salvaguardar el patrimoni arqueològic, mesures que hauran de ser incloses en els corresponents projectes executius.

## Gestió de residus / Contaminació de sòls

Durant l'execució dels treballs d'urbanització i de construcció caldrà portar a terme una direcció de vigilància ambiental amb l'objectiu de detectar la presència de:

- Residus que continguin contaminants químics d'origen humà : en el cas que es detectin caldrà valorar i estudiar la potencial contaminació del sòl degut a aquests contaminants (d'acord amb el RD 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants) i informar a l'Agència de Residus de Catalunya.
- Abocaments incontrolats de residus de la construcció i demolició : en el cas que es detectin, s'haurà de procedir a la seva correcta gestió.

Tots aquests treballs han de ser elaborats per una entitat de control en l'àmbit sectorial de la Prevenció de la Contaminació del sòl (EC-SOL) i el subcamp d'actuació que pertorqui: investigació (I), projecte de descontaminació (PD) i Anàlisi Quantitativa de Risc (AQR) habilitada per la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic del Departament de Territori i Sostenibilitat, segons Decret 60/2015.

## Direcció general d'infraestructures de mobilitat

El projecte d'urbanització del Polígon i el projecte del pont sobre la riera hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant d'FGC i del Servei Territorial de Carreteres de Tarragona pel que fa a la compatibilitat amb els requeriments del tren-tramvia i de la carretera T-312.

La coca central està qualificada de Pu/SvP tindrà una superfície mínima i inalterable destinada a Pu de 2.057,79m<sup>2</sup> i la resta podrà ser destinat a sistema viari per plataforma segregada de transport públic i aparcament.

## Protecció Civil



Imatge 3. Sector afectat per la zona d'indefensió per escenaris tòxics de curt abast de 300m.

En la zona d'indefensió caldrà :

Les activitats hauran de disposar de declaració responsable del promotor on consti que es disposa de les següents mesures d'autoprotecció:

- En el tràmit administratiu corresponent ha de constar compromís de formació bàsica de protecció civil que pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada als seus treballadors en cas d'accidents amb matèries perilloses.
- Els edificis que formen part de dites activitats han de presentar característiques estructurals o disposar d'espais de confinament, segons s'escaigui, que assegurin la capacitat de protecció dels treballadors davant els escenaris d'explosió greu, núvol inflamable i núvol tòxic. Així com, en la mesura del possible, evitar la confrontació de l'activitat a línia viària o ferroviària per tal de reduir l'exposició al perill.

Usos compatibles: els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que :

- El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
- No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
- No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, Zones d'acampada, etc. Amb una assistència igual o superior a 1.000 persones.

**Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, Direcció General d'Aviació Civil**

- En la totalitat de l'àmbit està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Reus. S'adjunta plànol on es determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc. així com el gàlib viari o via fèrria.

