



URB 1/2025 74

Jaume Renyer Alimbau, Secretari General de l'Excm. Ajuntament de Reus,

CERTIFICO:

El planejament general urbanístic vigent és la Revisió del pla general d'ordenació de Reus (PGO), aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el 30 d'abril de 1999 -exp RPUC 1998/764/T-

Els terrenys, situats en l'avinguda dels Mercaders núm 4, amb referència cadastral 7453802CF4575C0001QZ estan classificats pel RPGOU com a SÒL URBANITZABLE, inclosos en el sector H.5 MOLINS DE VENT.

El sector H.5 MOLINS DE VENT compta amb el Pla parcial - Exp 2003/6135/T-, aprovat per resolució del Conseller de PTOP el 19 de juny de 2003 i les seves modificacions -Exp 2006/23894/T i exp 2012/49429/T-, aprovades definitivament el 2 d'abril de 2007 i el 18 de març de 2013 respectivament.

Les obres d'urbanització del sector H.5 Molins de Vent foren rebudes per la Junta de Govern Local el 26 de juny de 2009.

Les determinacions urbanístiques per a la Parcel·la d'activitats terciàries (PAT) queden definides a l'article 18 de les normes urbanístiques de la Modificació del pla parcial plurimunicipal CIM "El Camp" i 2a Modificació puntual del pla parcial plurimunicipal de la CIM el Camp, que s'adjunten.

Classificació del sòl

Sòl Urbà, per execució del planejament

Qualificació

Clau PAT - Parc d'activitats terciàries (PAT-18.2)

Paràmetres d'edificació:

Edificabilitat neta màxima serà 1,66 m2 de sostre per m2 de sòl.

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la superfície de la parcel·la, incloent els cossos sortints.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, que no superaran el 5% de la superfície de la parcel·la.

Altres determinacions

S'estarà a les servituds i afectacions sobre la propietat de la finca derivades de la presència de l'autovia T-11 (N-420), carretera de la qual és titular el Ministeri de Transport i Mobilitat Sostenible.

S'estarà a les alineacions assenyalades pel serveis tècnics municipals.

S'estarà a les servituds aeronàutiques.

Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, pel no especificat regeix la Revisió del pla general d'ordenació vigent i les seves modificacions.

S'incorpora com annex:

- Còpia de l'article 18 de la normativa de la Modificació del pla parcial plurimunicipal CIM "El Camp"
- Còpia de l'article 18 de la 2a Modificació de la normativa del pla parcial plurimunicipal del sector oest de la CIM "El Camp"
- Còpia del plànol de zonificació de la 2a Modificació Puntual del Pla parcial plurimunicipal del sector oest de la CIM "El Camp", on s'assenyala la finca de referència.

I perquè així consti i tingui els efectes oportuns, signo aquest certificat, sol·licitat per ALBERT BORONAT AVIA en representació de REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC SA, per ordre i amb el vistiplau de la Molt Il·lustre Sra. Alcaldessa, a Reus, a la data que consta a la signatura d'aquest document.

Vist i plau
l'Alcaldessa
per delegació de firma
La Regidora delegada de
l'àrea d'Urbanisme i Habitatge

El Secretari General

Marina Berasategui Canals

Jaume Renyer Alimbau

* La vigència del present certificat és de sis mesos, segons l'art. 105 del RD 1/2010, de data 3 d'agost

Les referències al RPUC corresponen al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que es pot consultar en el següent enllaç: <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/cerca>

- Comerç al detall. El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC).
- Taller mecànic per a vehicles
- Aparcament de vehicles lleugers i de camions.

Es permeten els usos relacionats amb l'activitat de transport, distribució i logística.

S'admeten els serveis tecnològics, l'abastament i venda al major, i tot tipus de serveis al transport. S'inclouen en aquest ús el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.

Article 18. Determinacions per a la zona de parc d'activitats terciàries (clau PAT)

La zona de parc d'activitats terciàries (Clau PAT), està definida en la documentació gràfica i inclou, les parcel·les, l'anomenada vialitat interior i l'anomenada vialitat secundària si cal.

1. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació pel desenvolupament d'aquesta zona serà el d'edificació aïllada.
2. **Edificabilitat i volumetria:** L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,66 m² de sostre per m² de sòl.

La volumetria de les parcel·les serà variable però en cap cas, la suma en tots els volums de les parcel·les podrà sobrepassar la volumetria total de la zona.

La volumetria total sobre rasant admesa en la zona és de 533.323 m²

La volumetria de cada parcel·la proposada en la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial es orientativa i per tant es pot variar en el projecte d'edificació que es presenti.

3. **Ocupació màxima de l'edificació:** L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la superfície de la parcel·la, incloent els cossos sortints. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, que no superaran el 5% de la superfície de la parcel·la.
4. **Parcel·la i façana mínima:** Es defineix com a parcel·la l'espai ocupat per l'edificació i els aparcaments per a vehicles lleugers i l'anomenada vialitat interior, si cal.

La parcel·lació definitiva s'haurà d'establir amb la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació i del corresponent projecte d'urbanització de la nova vialitat secundària, si cal.

Tota parcel·la haurà de tenir accés directe a la vialitat secundària o al sistema viari.

La parcel·la mínima, segon el criteri referit en l'article 183.1 a del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, serà de 2.000 m², i la seva façana mínima a vial secundària o sistema viari serà de 25 m.

Són admeses les parcel·lacions, segons els criteris referits en l'article 183.1, b i c, que atribueixen drets d'utilització exclusiva en parts de l'edificació corresponents a superfícies inferiors a la parcel·la mínima abans descrita.

5. **Alçada reguladora màxima i nº màxim de plantes:** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 25,00 m amidats des de la cota de referència de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta. Sobre aquesta alçada només es permetrà la coberta, els serveis tècnics i acabaments decoratius o compositius de les edificacions. S'admet planta baixa i sis plantes pis.

6. **Separacions a llindars:** Les separacions mínimes de l'edificació als llindars de la parcel·la seran de 6 m en els llindars que donen front a vial públic i vialitat secundària i de 5 m en els que donen a altres llindars.

En el supòsit de l'existència de més d'una edificació principal a la parcel·la la separació mínima entre elles no serà inferior als 10 m.

7. **Alçada mínima entre forjats:** L'alçada mínima lliure, entre forjats, serà de 2,80 m.
8. **Soterranis:** Es permet la construcció de soterranis. Acompliran les separacions mínimes a límits de parcel·la establertes al punt 6, excepte la distància entre edificis que en planta soterrani podran tenir continuïtat.
9. **Usos permesos:** Els usos permesos en aquesta zona són els d'activitats terciàries i seran :
- Oficines i serveis.
 - Restauració i hotelers.
 - Recreatius.
 - Centre de convencions
 - Comerç.
 - Comerç al detall. El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC).
10. **Llicència d'obres:** En l'àmbit de Corena atès que inclou part del jaciment arqueològic de la Vila Romana dels Antigons és preceptiu, prèvia la concessió de la llicència d'obres, la realització d'una excavació arqueològica.

Article 19. Determinacions per a la zona d'estació de servei i annexos (clau ES)

La zona de serveis i annexos (Clau ES), està definida en la documentació gràfica.

1. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació pel desenvolupament d'aquesta zona serà el d'edificació aïllada.
2. **Coeficient d'edificabilitat neta:** El coeficient d'edificabilitat màxima serà de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl de parcel·la.
3. **Ocupació màxima:** L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la parcel·la, sense que en aquest percentatge computin els elements de cobriment oberts necessaris per facilitar el servei que es presta. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, reservant el 20 % de la parcel·la per espais lliures ajardinats.
4. **Parcel·la mínima:** La parcel·la mínima serà la determinada pel planejament per a aquest ús.
5. **Alçada reguladora màxima i nº de plantes:** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 m corresponents a planta baixa i altell. Per damunt d'aquesta alçada només es permeten les xemeneies, serveis tècnics i acabats decoratius o compostius d'edificacions
6. **Separacions a llindars:** La separació de l'edificació principal a l'alineació de vial més pròxim serà com a mínim de 10 m. La separació a la resta de llindars serà com a mínim de 5 m

L'edificació formarà un projecte unitari sense perjudici de procedir a l'edificació mitjançant diferents etapes.

Article 18. Determinacions per a la zona de parc d'activitats terciàries (clau PAT)

2. Edificabilitat i volumetria: L'edificabilitat neta màxima de cada parcel·la serà de 1,66 m² de sostre per m² de sòl.

El volum màxim permès a cada parcel·la és el que es detalla a la taula següent:

Parcel·la	Volum màxim (m3)
PAT-1	92.046,27
PAT-14	178.705,53
PAT-18.1	66.278,65
PAT-18.2	69.906,13
PAT-20	126.386,42
PAT-26	4.467,80
TOTAL	537.790,80

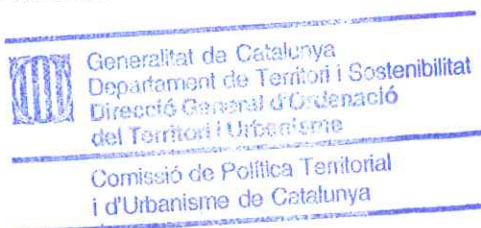
3. Ocupació màxima de l'edificació: L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la superfície de la parcel·la, incloent els cossos sortints. Tot i amb això algunes parcel·les afectades per la línia d'edificabilitat de les carreteres T-11 i TV-3145 disposen d'una ocupació màxima real inferior al 60%.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, que no superaran el 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 23. Quadre de dades

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		Clau	Superfície	%
SÒL PRIVAT ZONES	Zona d'activitats de transport logística i magatzem	LOG	198.718 m ²	46,97
	Zona de control i serveis de la CIM	CiS	8.251 m ²	1,95
	Parc d'activitats terciàries	PAT	64.845 m ²	15,33
	Zona d'estació de serveis i annexos	ES	11.371 m ²	2,69
	Zona d'espais lliures comunitaris	ELLC	20.552 m ²	4,86
	Equipaments privats	EP	3.715 m ²	0,88
	Serveis tècnics	ST	2.913 m ²	0,69
TOTAL SÒL PRIVAT			310.365 m²	73,35
SÒL PÚBLIC SISTEMES	Sistema viari	V	34.977 m ²	8,27
	Sistema de zones verdes	ZV	51.705 m ²	12,22
	Sistema d'equipaments	E	26.061 m ²	6,16
	TOTAL SÒL PÚBLIC		112.743 m²	26,65
TOTAL ÀMBIT			423.108 m²	100

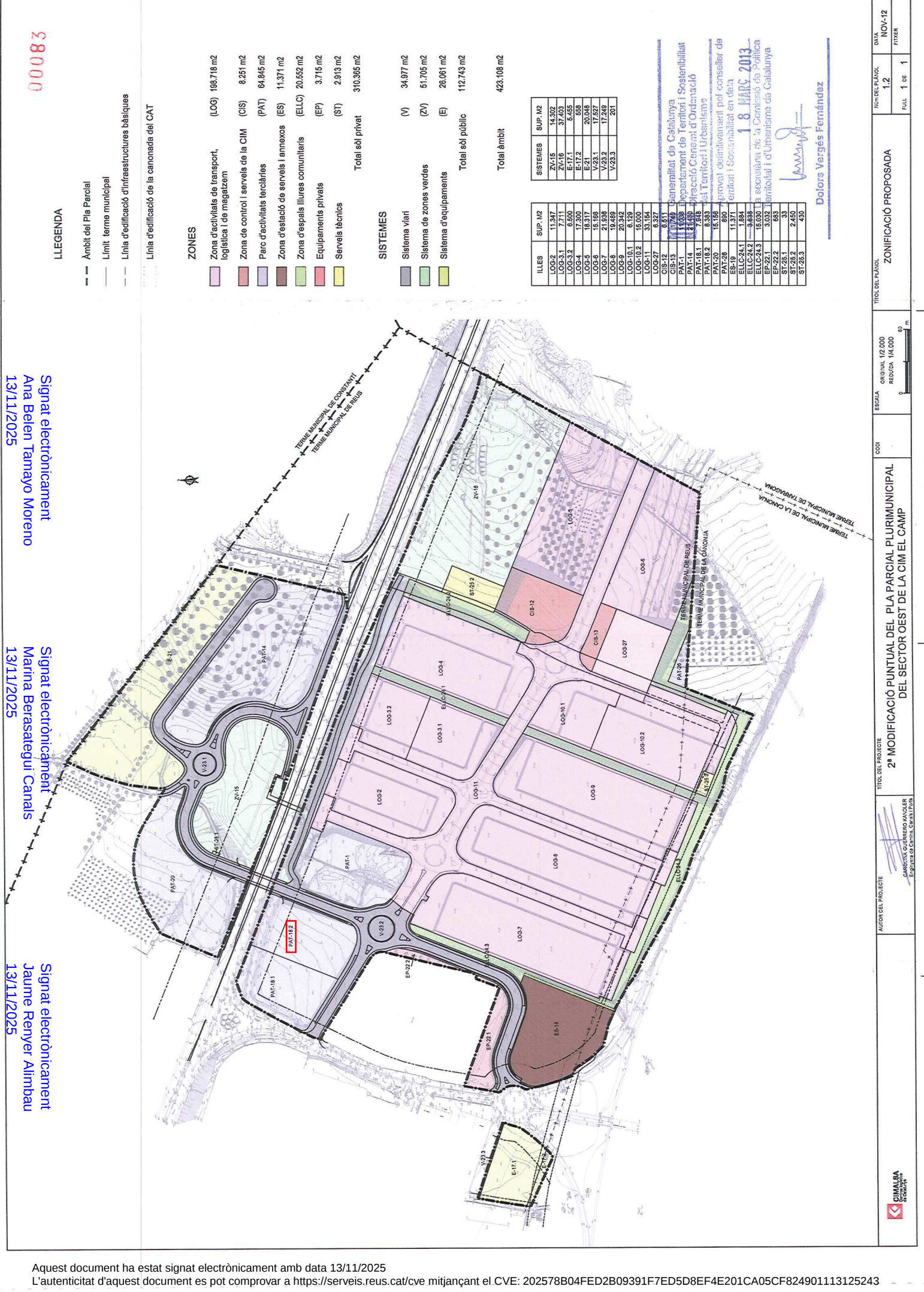
Barcelona, febrer de 2013



L'Enginyer de Camins, Canals i Ports

[Signature]
Carolina Guerrero Kandler
Col·legiat núm. 17.640

Inclou prescripcions de l'informe del Consorci d'Aigües de Tarragona de 30/01/2013 i de la resolució de l'Ajuntament de la Canonja de 8/02/2013



00083

Signat electrònicament
Ana Belen Tamayo Moreno
13/11/2025

Signat electrònicament
Marina Berasategui Canals
13/11/2025

Signat electrònicament
Jaume Renyer Alimbau
13/11/2025

LEGENDA

--- Àmbit del Pla Parcial

--- Límit terme municipal

--- Línia d'edificació d'infraestructures bàsiques

--- Línia d'edificació de la canonada del CAT

ZONES

LOG 198.718 m²

CIS 8.251 m²

PAT 64.845 m²

ES 11.371 m²

ELLC 20.552 m²

EP 3.715 m²

ST 2.913 m²

Total sòl privat 310.365 m²

SISTEMES

N 34.977 m²

ZV 51.705 m²

E 26.051 m²

Total sòl públic 112.743 m²

Total àmbit 423.108 m²

SISTEMES SUP. M2

LOG-2 11.347

LOG-3.1 7.711

LOG-3.2 6.600

LOG-4 17.300

LOG-5 16.317

LOG-6 21.938

LOG-8 19.489

LOG-9 20.342

LOG-10.1 6.129

LOG-10.2 15.000

LOG-11 33.154

CIS-12 8.811

CIS-13 6.327

PAT-18.1 1.618

PAT-18.2 6.333

PAT-20 16.158

PAT-26 650

ES-19 11.371

ELLC-24.1 1.884

ELLC-24.2 3.639

ELLC-24.3 15.030

EP-22.1 3.032

EP-22.2 33

ST-25.1 33

ST-25.2 2.450

ST-25.3 430

SISTEMES SUP. M2

ZV-15 14.302

ZV-16 37.403

E-17.1 6.455

E-17.2 658

E-23.1 20.045

E-23.2 17.249

V-23.3 201

Generalitat de Catalunya

Departament de Territori i Sostenibilitat

Dircció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

prova d'edificabilitat pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data

18 MARÇ 2013

La secretaria de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

Aquest document ha estat signat electrònicament amb data 13/11/2025

L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar a <https://serveis.reus.cat/cve> mitjançant el CVE: 202578B04FED2B09391F7ED5D8EF4E201CA05CF824901113125243