



URB 1/2025 75

**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 urbana de Reus (RPGOU), 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 el carrer dels Garrofers, núm. 4, amb referència cadastral 0946104CF4504F0001QE estan classificats pel RPGOU com a SÒL URBANITZABLE, inclosos dins del sector H.09 Aigüesverds II.

Els terrenys de referència queden inclosos a la illa M-33. L'illa M-33 forma part del subsector 3 del sector H.09 Aigüesverds II amb qualificació CIUTAT JARDÍ.

Els subsector 3 del sector H9 Aigüesverds II compta amb Pla parcial aprovat definitivament 18 de febrer de 2002-Exp RPUC 2002 / 005628 / T -, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació també aprovats definitivament.

El projecte d'urbanització del subsector 3 del sector H9 Aigüesverds II està aprovat definitivament i les obres foren rebudes el 27/07/2012.

### **Classificació del Sòl:**

Sòl Urbà, en execució del planejament.

### **Qualificació**

CIUTAT JARDÍ

### **Condicions d'edificació:**

Segons el Projecte de Reparcel·lació del subsector 3 del sector H9 Aigüesverds II, a la finca resultant M33-8, on es situen els terrenys de referència, li correspon una edificabilitat de

314,84m2 / st.

S'estarà al que determinen els articles 23 al 36 de les Ordenances Reguladores del Pla parcial del subsector 3 del sector H9 Aigüesverds II, s'adjunta còpia com annex.

### Ús del Sòl:

S'estarà al que determina l'article 25 de les Ordenances Reguladores del Pla parcial del subsector 3 del sector H9 Aigüesverds II i, en relació a l'ús religiós, s'estarà el que determina la Modificació puntual del RPGOU de Reus que afecta determinacions aplicables a l'ús religiós i de centres de culte, DOGC 7.148 de 23 de juny 2016 –exp RPUC 2015/58344/T).

### Altres determinacions

S'estarà a la previsió de places d'aparcament segons determina l'article 93 de la normativa del RPGOU, modificat per les modificacions puntuals del RPGOU, DOGC núm 3.348 de 15 de març de 2001, DOGC núm 4.534 de 21 de desembre de 2005 i DOGC núm. 9.017 de 10 d'octubre de 2023 –Exp RPUC 2000/672/T, 2005/19362/T i 2022 / 078692 / T -.

S'estarà a la superfície mínima útil d'habitatge segons determina l'article 50bis, segons la Modificació puntual del RPGOU, DOGC 4.534 de 21 de desembre de 2005 –Exp RPUC 2005/19260/T-.

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 del plànol 5 d'estructura de la propietat (parcel·les resultants) del Projecte de Reparcel·lació aprovat on s'assenyala la finca de referència.
- Còpia del DOGC dels articles 23 al 36 de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial del subsector 3 del sector de referència.
- Enllaç al RPUC per consultar el document del Pla Parcial del subsector 3 del sector de referència: <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/204319>

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

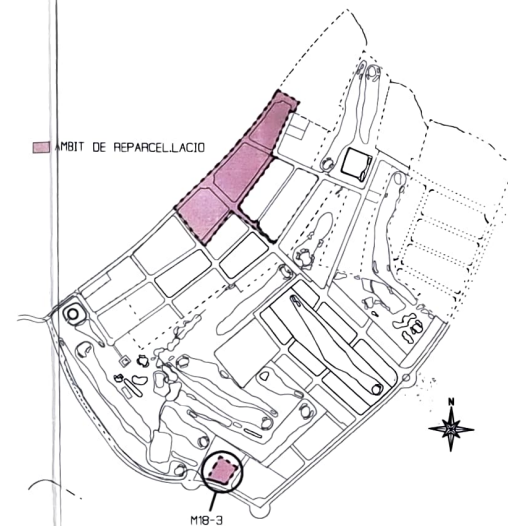
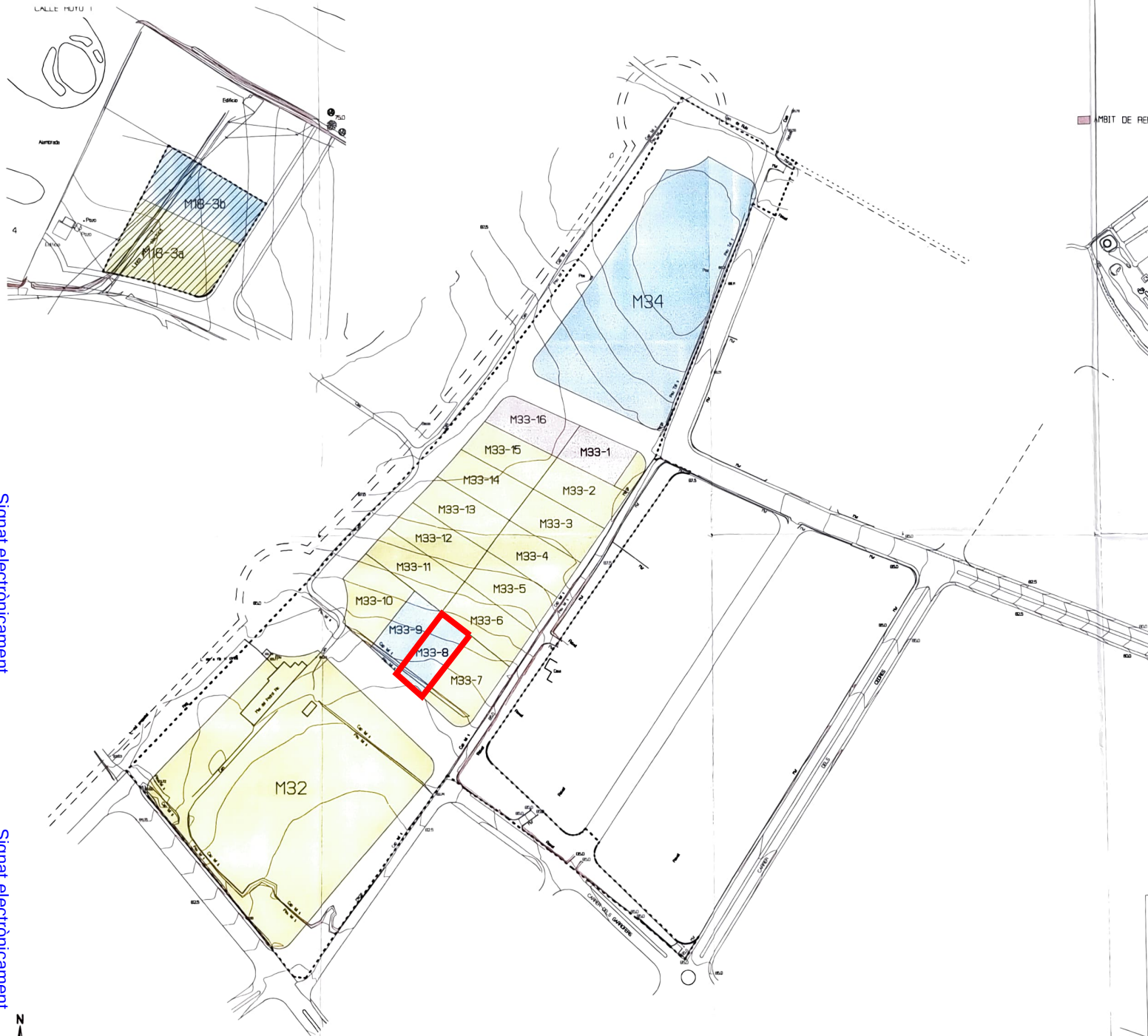
Jaume Renyer Alimbau

\* 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>)

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



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
VISAT 2004604694  
Còpia inscrita al Registre de la Generalitat de Catalunya  
Data: 13/11/2025  
El Secretari General

- CLUB BONMONT TERRES NOVES, S.L.
- GOLF AIGUESVERDS, S.A.
- AJUNTAMENT DE REUS
- FIDUCIARIAMENT DE L'AJUNTAMENT DE REUS

|                                                                                                                                                        |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| PROJECTE DE REPARCELLACIO VOLUNTARIA<br>DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL 14-9,<br>AIGUESVERDS II, SUBSECTOR 3<br>AIGUESVERDS, REUS<br>MED AIGUESVERDS, S.L. |                                                     |
| DATA PROJECTE: JUL. 05                                                                                                                                 | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT<br>PARCEL·LES RESULTANTS |
| EXPONENT: L214                                                                                                                                         | 5                                                   |
| FECHA DE ELABORACIO:                                                                                                                                   |                                                     |
| APROBACIO:                                                                                                                                             |                                                     |
| APROBACIO DEFINITIVA:                                                                                                                                  |                                                     |

Tots els espais exteriors s'ajardinaran, i no s'admetrà la instal·lació de construccions o elements provisionals, que produeixin sensació de desordre o provisionalitat.

Els elements tècnics d'instal·lacions que s'hagin de col·locar al jardí es protegiran amb un apantallament vegetal.

Es limita la previsió d'espai per aparcament exterior de vehicles a un 5% de la superfície total de la parcel·la.

En els espais lliures d'ajardinament es permetrà la instal·lació de piscina, separant-se dels límits de la parcel·la un mínim d'1 m.

#### Article 18

##### Accés:

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta a que correspongui.

#### Article 19 a 22

##### *Determinacions per als sistemes*

#### Article 19

##### Sistema viari i d'aparcaments:

La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols, pel que fa a la distribució i amplada de les voravies i carrils circularis.

Els carrers principals disposaran d'arbrat disposat de forma equidistant i ordenada.

Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

#### Article 20

##### Sistema de parcs i jardins:

No n'hi ha en l'àmbit del present Pla parcial (subsector 3).

#### Article 21

##### Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments de caràcter local i municipal. Els usos i edificacions es regularan per les condicions i limitacions dels articles 133, 136 i 137 de les Normes del Pla general.

#### Article 22

##### Sistema de serveis tècnics:

No n'hi ha en l'àmbit del present Pla parcial (subsector 3) previsió específica d'espai fora de les vies públiques.

Es contemplaran les condicions i limitacions que es determinen en els articles 138, 139 i 140 de les Normes del Pla general.

#### Article 23 a 36

##### *Determinacions per a la ciutat jardí (residencial d)*

#### Article 23

##### Tipus edificatori:

La zona està destinada a parcel·les amb edificacions residencials unifamiliars, sense continuïtat de l'edificació

#### Article 24

##### Àmbit:

L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus edificatori es l'assenyalat en el plànol de zonificació com a Tipus 1. Ciutat jardí.

#### Article 25

##### Usos:

S'admeten els següents usos:

Habitatge unifamiliar

Hoteler: S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitant la mida de l'edificació a una superfície de sostre de l'edificació i una superfície de parcel·la, equivalent, com a mínim a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a quatre parcel·les mínimes.

Comercial: Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes fins a una superfície de local de dos-cents (200) metres quadrats.

Oficines: No s'admet.

Sanitari: Ambulatori o assistència bàsica. S'admet amb un màxim de 50 llits per establiment.

Religiós i cultural: S'admet.

Recreatiu: No s'admet.

Esportiu: S'admet.

Industrial: No s'admet.

#### Article 26

##### Parcel·lació:

En el plànol de parcel·lació resta qualificada l'illa 33 com a Tipus D - Ciutat Jardí i es predetermina una divisió en parcel·les.

La parcel·lació definitiva es farà per la totalitat de l'illa, respectant el nombre màxim d'habitatges previst.

Es permet agrupar parcel·les adjacents dins la mateixa illa. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà aplicant les ordenances que corresponen a la superfície que resulti de l'agrupació.

Les parcel·les compliran els mínims següents:

Parcel·la mínima 700 m<sup>2</sup>

Façana mínima de parcel·la 15 m.

La segregació de part no edificada d'una parcel·la estarà condicionada a que la segregada compleixi les condicions de parcel·la mínima i a que les edificacions existents a la matriu compleixin els articles 27, 28 i 29.

#### Article 27

##### Ocupació màxima de la parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 30 %.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com espai lliure d'edificació i només se'n podrà segregar una part en les condicions de l'article 26.

#### Article 28

##### Separació de límits:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la les següents distàncies mínimes:

A la façana de parcel·la: 5 m.

A laterals: 3 m.

A fons de parcel·la: 6 m.

Als efectes d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges situades en soterranis que utilitzin l'espai de separació de la construcció principal respecte dels veïns.

#### Article 29

##### Edificabilitat màxima:

L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcel·la neta.

#### Article 30

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:

L'alçada màxima es fixa en 7 m equivalent a planta baixa i a planta pis.

#### Article 31

##### Soterranis:

Es permet la construcció d'un soterrani, amb la mateixa ocupació, com a màxim, que la de la planta baixa, exceptuat el recorregut d'accés.

#### Article 32

##### Tancament de les parcel·les:

El tancament en la línia de façana es recularà fins a 1,5 m excepte en les zones immediates al límit amb els veïns, en les que la reculada augmentarà a 3 m. en una longitud de 2 m des del límit de la parcel·la. L'espai entre el tancament i la línia de façana es sistematitzarà amb jardineria. El manteniment d'aquest espai el durà a terme l'associació de propietaris en representació del propietari de la parcel·la. El tancament de parcel·la que doni a vial o espai públic serà un muret de pedra natural o revestit amb estucat monocapa, de color blanc o terrós, amb una altura màxima de 1,50 m. en relació a la cota d'alineament de la façana. Les portes d'accés seran massisses, amb un calat màxim del 20 % de la superfície.

El tancament a veï serà opac, de pedra natural o revestit amb monocapa, de color blanc o terrós, d'una alçada màxima d'1,50 m, o amb malla metàl·lica fins a 2 m d'alçada o amb tanca vegetal de 2,50 m.

#### Article 33

##### Tractament de façanes i cobertes

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolellada i calorosa. Les cobertes podran ser planes o inclinades amb una pendent màxima del 30%. Si són planes, l'acabat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobrament reflectint. Si són inclinades, no podran ser de pissarra.

El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics d'instal·lacions que hagin de sobresortir de la coberta.

Els envindaments de les obertures no podran ésser de tipus reflectint.

#### Article 34

##### Edificacions auxiliars:

No es permeten. Tota modificació o ampliació de la construcció o del projecte pel qual s'ha obtingut llicència d'obres, s'haurà de tramitar com si d'una obra nova es tractés.

#### Article 35

##### Piscines i instal·lacions esportives:

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural.

Les tanques de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit a les tanques de parcel·la.

#### Article 36

##### Previsió d'aparcaments:

L'ordenació contemplarà una plaça i mitja d'aparcament dins de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta subterrània, per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació d'habitatge sobre rasant. Per computar el nombre de places es prescindirà de tota fracció igual o superior a la meitat, i es computarà com una plaça més tota fracció superior a la meitat.

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

En aquells casos en que els usos siguin diferents del d'habitatge i estiguin autoritzats pel present Pla parcial, la previsió de places i espai d'aparcament es farà d'acord amb el que estableixen els articles 92 i 93 de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus.

#### Article 37 a 51

*Determinacions per a les cases en renglera o agrupades (tipus c)*

#### Article 37

##### Tipus d'edificació:

La zona està destinada a conjunts de cases de promoció unitària d'ús principal d'habitatge, formats agrupats o en renglera, en formacions lineals dins la parcel·la, respectant les distàncies mínimes a límits, no vinculades a cap alineació vial.

#### Article 38

##### Ambit:

L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus d'edificació és l'assenyalat en el plànol de zonificació com a tipus 2; Edificació en renglera o agrupada.

#### Article 39

##### Usos:

S'admeten els següents usos:  
Habitatge unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar.  
Hoteler: S'admet.  
Comercial: S'admet en sostre inferior a 200 m<sup>2</sup> i situat en PB  
Oficines: S'admet.  
Sanitari: S'admet en la modalitat d'ambulador o assistència bàsica.  
Religiós i cultural: S'admet.  
Recreatiu: No s'admet.  
Esportiu: S'admet.  
Industrial: No s'admet.

#### Article 40

##### Parcel·lació:

En el plànol de parcel·lació resta qualificada l'illa 32 com a Tipus C-Cases en Renglera o Agrupades i inicialment es predetermina com parcel·la única destinada a promoció única.

L'edificació en parcel·les segregades, de l'esmentada illa, estarà condicionada a:

a) que les parcel·les compleixin les següents condicions:  
superfície mínima: 1200 m<sup>2</sup>.  
façana mínima: 26 m.  
b) no ultrapassar el nombre màxim d'habitatges previst;

c) l'aprovació d'un avantprojecte que determini, per la totalitat de l'illa, la forma de les tanques, el caràcter privat o mancomanat dels espais de parcel·la no edificats, i que doni criteris sobre el tractaments de façana i cobertes, demostrant el compliment dels articles del 41 al 49 i el caràcter global de la proposta i. Aquest estudi podrà definir, si s'escau, materials, textures, colors i formes.

Es permet agrupar parcel·les adjacents dins la mateixa illa. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà aplicant les ordenances que corresponen a la superfície que resulti de l'agrupació. Això comportarà la modificació puntual de l'avantprojecte anteriorment esmentat (en l'àrea de les parcel·les agrupades) sense detriment dels espais mancomunats que per les seves característiques d'ús no siguin reconfigurables

#### Article 41

##### Ocupació màxima de la parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 30%. Es podrà assignar, a determinats habitatges, l'ús exclusiu de tot o part del sòl lliure d'edificació que no estigui dedicat a accessos ni a menys de 3 m d'una obertura.

#### Article 42

##### Separació de límits:

Les edificacions s'hauran de separar respecte del límits de la parcel·la les següents distàncies mínimes:

A la façana de parcel·la: 6 m.

A laterals: 6 m.

A fons de parcel·la: 8 m.

Als efectes d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges situades en soterranis que utilitzin l'espai de separació de la construcció principal respecte dels veïns.

#### Article 43

##### Edificabilitat màxima:

L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcel·la neta.

#### Article 44

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:

L'alçada màxima es fixa en 9,75 m equivalent a planta baixa i dues plantes pis.

#### Article 45

##### Profunditats

La separació màxima entre alineacions anterior i posterior o profunditat edificable no superarà els 15 m.

#### Article 46

##### Tancament de les parcel·les:

El tancament en la línia de façana es regularà fins a 1,5 m excepte en les zones immediates al límit amb els veïns, en les que la reculada augmentarà a 3 m en una longitud de 2 m des del límit de la parcel·la. L'espai entre el tancament i la línia de façana es sistematitzarà amb jardineria. El manteniment d'aquest espai el durà a terme l'associació de propietaris en representació del propietari de la parcel·la. El tancament de parcel·la que doni a vial o espai públic serà un muret de pedra natural o revestit amb estucat monocapa, de color blanc o terrós, amb una altura màxima d'1,50 m en relació a la cota d'alineament de la façana. Les portes d'accés seran massisses, amb un calat màxim del 20% de la superfície.

El tancament a veí serà opac, de pedra natural o revestit amb monocapa, de color blanc o terrós, d'una alçada màxima d'1,50 m, o amb malla metàl·lica fins a 2 m d'alçada o amb tanca vegetal de 2,50 m.

#### Article 47

##### Tractament de façanes i cobertes

La promoció o diverses promocions en que s'executi la totalitat de l'illa compliran les directrius de l'estudi esmentat en l'article 40 que a la vegada complirà, pel que fa les façanes i cobertes, les següents prescripcions:

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolada i calorosa. Les cobertes podran ser planes o inclinades amb una pendent màxima del 30%. Si són planes, l'aca-

bat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobrament reflectint. Si són inclinades, no podran ser de pissarra. El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics d'instal·lacions que hagin de sobresortir de la coberta.

Els envidraments de les obertures no podran ésser de tipus reflectant.

#### Article 48

##### Edificacions auxiliars:

No es permeten. Tota modificació o ampliació de la construcció o del projecte pel qual s'ha obtingut llicència d'obres, s'haurà de tramitar com si d'una obra nova es tractés.

#### Article 49

##### Piscines i instal·lacions esportives:

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural.

Les tanques de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit a les tanques de parcel·la.

#### Article 50

##### Ordenació de l'edificació

El model d'ordenació de l'edificació serà un a escollir d'entre els tres proposats a l'Annex de models d'ordenació per a l'illa de cases en renglera o agrupades (tipus C). No s'admetrà una ordenació mixta de més d'un model.

#### Article 51

##### Previsió d'aparcaments:

L'ordenació contemplarà una plaça i mitja d'aparcament dins de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta subterrània, per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació d'habitatge sobre rasant. Per computar el nombre de places es prescindirà de tota fracció igual o superior a la meitat, i es computarà com una plaça més tota fracció superior a la meitat.

En aquells casos en que els usos siguin diferents del d'habitatge i estiguin autoritzats pel present Pla parcial, la previsió de places i espai d'aparcament es farà d'acord amb el que estableixen els articles 92 i 93 de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus.

#### 4. Normes addicionals a observar en projectes d'edificis i instal·lacions

#### Article 52

##### Condicions acústiques

Per estar l'àmbit del Pla parcial en el límit de l'envolvent sonora per al període nocturn de la configuració de desenvolupament previsible de l'aeroport de Reus la NBE CA-88 es d'obligatòria observança en tots els projectes i construccions d'edificacions públiques i privades, de tipus residencial, administratiu, sanitari i docent.

#### Article 53

*Compliment de les determinacions de l'informe de la direcció general d'aviació civil de data 30 juliol 2002*

Es donarà compliment als requeriments que s'especifiquen al "Informe preceptiu sobre el plan parcial del subsector 3 del sector H.9 "Aigüesverds II" de Reus (Tarragona)" que per a la seva correcta interpretació s'adjunta íntegrament com a annex (capítol VIII) del present pla parcial. (04.302.125)