

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

JUNTA DE COMPENSACIÓ
SECTOR INDUSTRIAL H-7. REUS.
TARRAGONA

PLA PARCIAL
SECTOR INDUSTRIAL H-7
REUS. TARRAGONA

Motiu: Aprobat inicialment, amb condicions, per la Junta de Govern Local en sessió de data 25 de juliol de 2025
Data: 2025.07.30 14:28:00 +02'00'

TEXT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
Març 2025



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	

PLA PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL H-7. REUS. TARRAGONA
TEXT PERAL'APROVACIÓ INICIAL
Març 2025

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Antecedents
- 1.2.- Situació i àmbit
- 1.3.- Topografia i estat actual
- 1.4.- Planejament general
- 1.5.- Infraestructures i serveis existents
- 1.6.- Estructura de la propietat

2.- MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1.- Justificació, objectius i criteris de l'actuació
- 2.2.- Descripció de l'ordenació
 - 2.2.1.- Accessibilitat al Sector Industrial H-7. Estructura General de l'ordenació.
 - 2.2.2.- Xarxa viària i aparcament
 - 2.2.3.- Adaptació a la línia ferroviària. "Variant de mercaderies de Vila-seca i Reus"
 - 2.2.4.- Adaptació al vial d'accés a la ZAL del Port de Tarragona
 - 2.2.5.- Equipaments i espais verds 2.2.6.- Sol d'ús privat i edificació
- 2.3.- Sistema d'actuació
- 2.4.- Cessions

3.- QUADRE DE DADES

- 3.1.- Quadres de superfície del Pla Parcial
- 3.2.- Quadre comparatiu de superfícies i estàndards Pla General Pla Parcial
- 3.3.- Quadre de característiques i edificabilitat en sol privat

4.- ORDENANCES REGULADORES

- 4.1.- Disposicions generals
- 4.2.- Regim urbanístic del sol
- 4.3.- Normes particulars a les zones i sistemes
- 4.4.- Entitats urbanístiques col·laboradores
- 4.5.- Condicions d'higiene, seguretat i salubritat

5.- POLÍGONS D'ACTUACIÓ
PLA D'ETAPES I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ

- 5.1.- Polígons d'actuació
- 5.2.- Pla d'etapes
- 5.3.- Condicions d'urbanització

6.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 6.1.- Cost de les obres d'urbanització
- 6.2.- Repercussió de les obres d'urbanització Viabilitat econòmica de l'Actuació
- 6.3.- Estudi de sostenibilitat econòmica.

ANNEXOS

- A.1 ESTUDI DE MOBILITAT
- A.2 ESTUDI D'INUNDABILITAT
- A.3 SEPARATA DIRECCIÓ GENERAL D'AVIACIÓ CIVIL
- A.4 ESTUDI AMBIENTAL
- A.5 ESTUDI RISCOS GEOLOGICS

PLÀNOLS

- 1. Situació
- 2. Emplaçament
- 3. Pla General d'Ordenació Urbana PGOU
- 4. Estructura de la propietat i topografia
- 5. Proposta modificació puntual del PGOU. Façana ctra. N-340
- 6. Viabilitat i Ordenació
 - 6.1. Planta d'Ordenació sobre l' Ortofoto
 - 6.2. Planta definició geomètrica
 - 6.3. Planta i Seccions.
- 7. Zonificació
- 8. Parcel·lació i Ordenació de l'edificació
- 9. Planta Esquema proposta de les xarxes de serveis
 - 9.1. Proposta xarxa aigua potable
 - 9.2. Proposta xarxa clavegueram – aigües pluvials
 - 9.3. Proposta xarxa clavegueram – aigües residuals
 - 9.4. Proposta xarxa MT i enllumenat públic
 - 9.5. Proposta xarxa telecomunicacions
- 10. Límits d' afectacions de les infraestructures
- 11. Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

PLA PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL H-7. REUS. TARRAGONA
TEXT PERAL'APROVACIÓ INICIAL
Març 2025

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Antecedents

La Revisió del Pla General d'Ordenació urbana (RPGOU) de Reus es va aprovar definitivament amb data 11.03.1999.

Aquest vigent planejament general de municipi defineix una política global d'implantació industrial que engloba al sector H-7 per tal de potenciar iniciatives industrials generadores de llocs de treball i riquesa.

El present Pla Parcial s'adapta al vigent Text Refós del Pla General, i les determinacions de la Modificació Puntual del PGOU pel que afecta al sector H-7 corresponent a la façana Nord de la carretera N-340 entre el sector industrial H-7 i l'autovia de Bellissens aprovat definitivament pel conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat amb data 2.05.2012. El Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona aprovat amb posterioritat el 12 de gener de 2010 reconeix el sector H-7 per a ús industrial i logístic.

El Pla Parcial del sector industrial H-7 compleix amb les disposicions de l'Ordre TES/195/2019 sobre normalització dels instruments de planejament urbanístic. La documentació presentada inclou una carpeta digital estructurada segons l'Estàndard del Mapa Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica de les principals determinacions del pla de manera integrada i homogènia. Aquesta documentació es presenta als òrgans urbanístics de la Generalitat per a l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

El present document de Pla Parcial del sector industrial H-7, es redacta un cop haver estat anul·lat per la CUT amb data 27.11.2018, atès que no es va presentar a temps la garantia del 12% del cost total de les obres d'urbanització per tal fer efectiu el planejament.

A partir d'aquest fet s'ha constituït la Junta de Compensació provisional amb data 27 de gener de 2023, la qual ha encarregat a l'enginyeria TADEC, S.L. iniciar la redacció del nou Pla Parcial, trobant-se actualment en tràmit de constitució la Junta de Compensació definitiva, formada pel conjunt de propietaris assenyalats relacionats a l'apartat 1.6. Estructura de la Propietat que representen més del 50% de la Propietat.

D'altra banda el document s'adapta al traçat de la línia ferroviària variant de mercaderies de Vila-seca a Reus d'acord amb les prescripcions del Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona i també al traçat de la nova infraestructura viària d'accés a la ZAL del Port de Tarragona aprovat definitivament per la CUT amb data 28.11.2019 dins del Pla Especial d'Infraestructures d'accés a la ZAL del Port de Tarragona. Veure apartat 2.2.3 i 2.2.4 de la present memòria.

El present document del Pla Parcial es redacta un cop haver consensuat una alternativa d'ordenació acceptada pels serveis tècnics d'Urbanisme de l'Ajuntament de Reus després

d'haver presentat el document d'Avanç de Pla Parcial com a document de "Consulta Prèvia" necessari per respondre al requeriment previ per la CUT justificant els criteris que preveu l'Article 75.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 2/2021 de 29 de desembre per aquells casos en que el planejament general urbanístic municipal fos anterior al Pla Territorial Pla Parcial del Camp de Tarragona.

S'argumenta a continuació la justificació de l'actuació del nou Pla Parcial del sector industrial H-7 "Bellissens actual N.340".

L'Article 75.4 del Text refós de llei d'Urbanisme. Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost per compliment de la Llei 2/2021 de 29 de desembre diu:
En el cas que el planejament urbanístic general municipal no estigui adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència aquest article amb relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat. Amb aquesta finalitat, l'avanç del pla ha d'avaluar la transformació urbanística del sòl de conformitat amb la legislació urbanística i si aquesta transformació s'adequa als objectius d'equilibri esmentats atenint tan els sòls ja transformats com els sòls pendents de transformació.

Els sectors industrials ubicats sobre l'autovia de Bellissens es van delimitar fa més de 20 anys com a conseqüència de la manca de sòl industrial i de serveis en el municipi de Reus que no disposava d'oferta en front d'altres municipis veïns com Tarragona, Vila-seca i Constantí.

El seu posicionament és immillorable sobre l'eix Bellissens, infraestructura viària amb voluntat de connexió directa amb el port de Tarragona i la seva zona ZAL, prop de l'aeroport i amb gran accessibilitat amb les infraestructures viàries i ferroviàries del Corredor del Mediterrani (autopista AP7, autovia A7, línia fèrria de velocitat alta Tarragona-València, a banda de l'AVE Madrid-BCN-Frontera França amb estació a Perafort i properament a Reus

Ens referim bàsicament als sectors industrials H-6, H-7, H-12 "Mas Sunyer" i l'ampliació del polígon de l'Alba de Vila-seca.

Aquests sectors, tots ells dins del municipi de Reus han tingut un desenvolupament dispar, sens dubte afectats per la greu crisi econòmica a partir de l'any 2007 i posteriorment per la Covid 19. Això ha dut com a conseqüència la desigual ocupació dels mateixos un cop urbanitzats en el període 2000-2006.

Els sectors H-6 i l'ampliació del polígon de l'Alba de Vila-seca, un cop urbanitzats es van ocupar -ràpidament de forma parcial, al contrari dels del sectors H-7 i H-12 "Mas Sunyer", aquest darrer malgrat haver estat el de més superfície i més ben dotat, quasi 80 Hs urbanitzades amb diferents obres complementaries com la urbanització de les zones verdes, l'encaicament de la riera, el desviament de la línia de transport d'alta tensió de Red Eléctrica i el pont sobre l'autovia de Bellissens de 450m que comunica tots els sectors, no ha tingut ocupació alguna en els darrers 15 anys ates que la demanda de sòl industrial va caure de forma general i exponencial de forma generalitzada a tota Catalunya.

Els quatre sectors ja referits a l'Eix Bellissens conformen una potent àrea industrial d'activitats

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

econòmiques i de servei d'unes 152,00 Hes de les quals 72,40 Hes estan qualificades com a sòl públic que assegurin, un cop consolidada, quasi un 50% del total de la superfície per espais lliures per a zones verdes, equipaments i per infraestructures viàries i de serveis ben dimensionades.

Ens trobem a l'actualitat amb una àrea industrial molt ben urbanitzada d'alta qualitat, que gaudeix d'una ubicació estratègica que és precís adaptar-la a l'actual demanda potencial de mercat, que passa indefectiblement per delimitar parcel·les de gran tamany dins del món logístic d'emmagatzematge i de transport de mercaderies.

Aquest fet s'ha traduït recentment en iniciatives per part dels propietaris del sector industrial H-12 "Mas Sunyer" ubicat a tocar el sector industrial H-7 en el sentit de crear parcel·les de gran tamany qualificades d'Indústria Aïllada Gran (IAG) que ha fet possible la comercialització i venda en el cas del sector H-12 de quasi 200.000 m² de sòl industrial net per empreses del sector logístic en un indret dins del polígon que anteriorment estava planificat per a parcel·les menors de 800 m² i que el mercat després de 15 anys no havia estat capaç de consolidar.

Es aquí on s'emmarca i s'adreça el nou planejament del Sector H-7, amb una proposta d'ordenació que defineix una gran parcel·la IAG d'uns 91.000 m² restant altres de tamany inferior al seu entorn amb dotació a l'entorn de 52% de sistemes públics: infraestructura viària, equipaments, serveis tècnics i zones verdes

És el cas que darrerament hi ha iniciatives d'inversió a l'entorn de Bellissens que sens dubte contribuiran a aportar nous assentaments dins del món de la logística, tractant-se d'empreses netes, no contaminants i generadores de llocs de treball que juntament amb el sector H-5 de CIMALSA, també dins del municipi de Reus, de vocació logística ubicat sobre la carretera T-11 de Reus a Tarragona i molt a prop del sector H-12, pot especialitzar l'àrea de Bellissens com a receptora d'inversions dels operadors logístics, que un cop exhaurit el sòl a l'àrea metropolitana de Barcelona, cerquen emplaçaments d'actuacions industrials ja urbanitzats a l'entorn del port de Tarragona i la seva àrea d'influència.

El nou sector industrial H-7 referit, un cop desenvolupat esdevindrà un sòl potencial per l'ús logístic que sens dubte es un ús molt deficitari a l'àmbit del Camp de Tarragona atès que els planejaments existents ja aprovats o bé consolidats amb la urbanització executada no preveuen superfícies de parcel·les superiors als 20.000-30.000 m² que no resulten adequades per la logística necessitada de grans espais de maniobra i d'aparcament de vehicles i sobretot d'una estructura viària (vials i interseccions) dissenyada per a grans vehicles de transport de mercaderies

Val a dir que els sectors més allunyats del corredor d'infraestructures (sectors qualificats a Riudoms, Montbrí del Camp, Reus nord, Constantí, la Pobla de Matumet, el Morell...) no són atractius per l'ús logístic que cerca la proximitat amb els grans eixos de comunicació amb accessos directes al port de Tarragona alhora que rebutgen la proximitat de les àrees ocupades per la indústria petroquímica

Per últim, la ubicació del sector H-7 pot representar un emplaçament idoni per encabir dins de la zona d'equipament la nova EBAR de Reus que podria recollir i conduir fins l'EDAR de Reus les aigües del conjunt dels sectors industrials ubicats per sota de l'autopista AP-7 (

l'Alba de Vila-seca i Reus, sectors industrials H-5, H-6, H-7, H-12 i d'altres actuacions, tots ells dins del terme municipal de Reus i que avui dia no tenen resolt de forma definitiva el tractament de les seves aigües residuals.

La documentació adjunta visualitza clarament el posicionament de la zona d'Equipament del nou sector H-7, susceptible de construir la nova EBAR de Reus en un indret que limita amb un àrea que podríem denominar de serveis tècnics com són la Subestació elèctrica de ENDESA (fora de l'àmbit), Reserva Protecció Riera Estació ITV (fora de l'àmbit), amb la superfície suficient i molt prop del tram final (cota més baixa) de la riera Barranc de Castellet dins del terme municipal de Reus

1.2.- Situació i àmbit

L'àmbit geogràfic que inclou el present Pla està situat al sud-est del nucli urbà de Reus, entre l'A-7 i l'autovia de Bellissens.

Limita a nord i a ponent amb l'autovia A-7 (Ctra variant de l'antiga N-340), i el terme municipal de Vila-seca, a llevant amb l'autovia de Bellissens i al sud amb l'antiga Ctra N-340

L'àmbit del Pla Parcial del sector industrial H-7, un cop haver descomptat la superfície corresponent a les àrees d'expropiació de les infraestructures viàries perimetrals abasta una superfície de 254.242,80m²

1.3.- Topografia i estat actual

Els terrenys situats dins l'àmbit del present Pla Parcial presenten un pendent mitjà de l'1,6% en la direcció NO-SE, distribuït uniformement en tota l'extensió del sector. Les cotes sobre el nivell del mar estan compreses entre els 61 i 57 m.

El sector és, en conseqüència, un terreny pla lleugerament inclinat amb les característiques pròpies de les zones interiors, immediates a la franja litoral, del Tarragonès i del Baix Camp.

El sector està travessat en sentit oest est pel camí rural de Vila-Seca de Solcina a la Canonja. Uns altres trams de camins d'escassa importància serveixen per accedir a diverses parcel·les.

No existeixen edificacions ni plantacions d'importància a excepció de la finca coneguda com Mas dels Madrienyos. La majoria de finques no estan conreades, exceptuant petites explotacions agrícoles de tipus familiar, amb avellaners, oliveres i horta. Algunes disposen de pou i bassa.

Important assenyalar l'existència d'un torrent que travessa el sector al costat est (riera dels Castelletes), llera pública a respectar i que caldrà canalitzar, així com l'existència de diverses línies elèctriques d'alta tensió que es dirigeixen cap a la sub-estació Fecsa-Endesa situada a la franja sud del polígon.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

1.4.-Planejament general

Els terrenys on es desenvolupa el Pla Parcial estan qualificats pel Pla General vigent, aprovat el 3 de març de 1999, coma zona de desenvolupament industrial.
Sector H. Actuació Carreteres: Cambrils, Bellisens, Tarragona. Art. 484 Sector industrial H-7. Bellisens Actual N-340.

El límit d'aquest sector per la banda de ponent recull el perímetre definitiu d'acord amb la darrera modificació del terme municipal entre Reus i Vila-Seca.

El nou planejament respecta totes les directrius i determinacions pel que fa als accessos viaris del document de Modificació Puntual del PGOU de Reus corresponent a la façana Nord de la carretera N-340 entre el sector industrial H-7 i l'autovia de Bellisens aprovat definitivament pel conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat amb data 2.05.2012

A més el present Pla Parcial tindrà en compte les determinacions de la Modificació puntual de RPGOU per a la supressió del traçat del tren d'alta velocitat i regularització dels límits d'actuació en el sector industrial H-7 de Reus que modifica l'article 484 de la normativa del RPGOU.

En les pàgines següents es transcriuen les determinacions que el planejament general preveu per aquest sector de sol urbanitzable Articles 412, 413, 414 i 484.

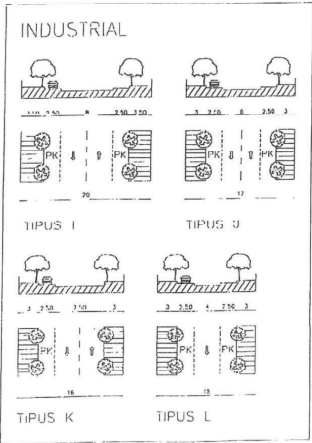
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	

P.G. Reus Sòl urbanitzable programat

P.G. Reus Sòl urbanitzable programat

Art. 414 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla Parcial el traçat pot ser adaptat mantenint el seu paper estructural.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també serà adaptat i definit en el planejament sectorial.

215

TEXT REPOS des 06.11.2004

H. ACTUACIÓ CARRETERES: CAMBRILS, BELLISENS I TARRAGONA

Art. 481 Sector: H.4 MONTEROLS

Superfície: 101.979 m2

Zonificació: Residencial D

* Aquest sector té el Pla parcial aprovat definitivament per la CUT el 25-4-90 (DOGC 12-9-90) i està en execució.

Art. 482 Sector: H.5 MOLINS DE VENT

Superfície: 723 m2.

Zonificació: Desenvolupament de serveis

Tota la superfície de l'àmbit situat al nord de la tra. N-420 es destinarà a cessions d'espai verd, equipament i a vials.

Condició de viabilitat: Resoldre l'accessibilitat global mitjançant la construcció d'una via soterrada que travessi l'autovia de la tra. N-420, amb una rotonda en l'extrem sud que integri tota la mobilitat rodada.

Art. 483 Sector: H.6 BELLISENS AUTOPISTA

Superfície: 318.572 m2.

Zonificació: Desenvolupament industrial

Condicions:

1. Es prolongarà la via de ronda que passa per sobre el tren al terme de Vila-seca.

2. Atès que limita amb el pla parcial VI-4 L'Alba de Vila-seca es respectarà l'ample de via i l'estructura de l'edificació en els carrers que tinguin continuïtat d'un terme a l'altre.

Art. 484 Sector: H.7 BELLISENS ACTUAL H.3-40

Superfície: 245.652 m2.

Zonificació: Desenvolupament industrial

281

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

1.5.- infraestructures i serveis existents

Actualment l'accés principal al sector es realitza per l'autovia de Bellissens. El camí que travessa el sector (Camí de la Canonja), enllaça directament amb el polígon industrial veí de l'Alba de Vila-seca i amb l'autovia de Bellissens. La connexió viària per la banda sud s'estableix directament per la Ctra N- 340

Diverses línies elèctriques aèries i soterrades entrecreuen l'àmbit del Pla Parcial. El traçat d'aquestes es remodelarà amb la urbanització del sector, excepte la línia aèria d'alta tensió de 220.000 volts que es mantindrà i estarà protegida per zona de protecció de línia d'alta tensió (ZPAT).

La subestació elèctrica d'ENDESA ubicada en el límit sud de l'actuació provoca servituds de conduccions elèctriques soterrades que per les seves característiques resulta inviable el seu desviament de manera que s'ha respectat el traçat actual i dins de la parcel·la Serveis Tècnics d'ús privat STV

Existeixen diferents infraestructures associades al reg com basses, pous i mines

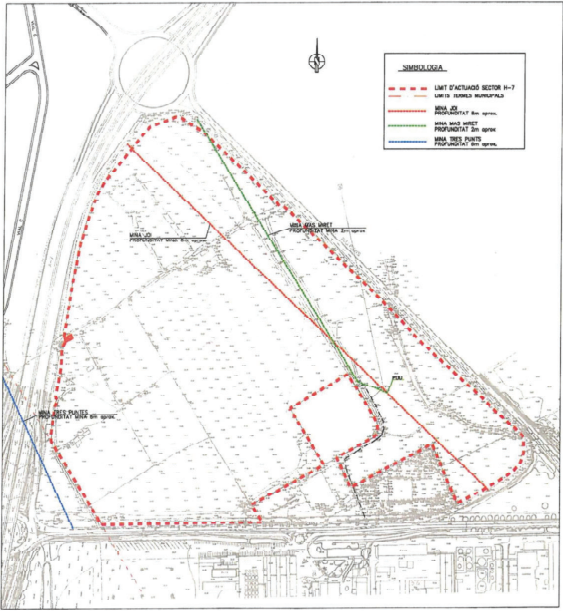
Mina Joi. Profunditat aproximada 8,00 m
Mina Mas Miret. Profunditat aproximada 2,00 m

Una tercera mina apuntada pels Serveis Territorials de Tarragona d'Obres i Regadius del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat coneguda com a Mina Tres Punts no afecta a l'àmbit del present Pla Parcial. Veure gràfic del posicionament de les mines adjunt.

Les infraestructures esmentades seran convenientment estudiades en el projecte d'urbanització valorant la necessitat del seu desviament per tal de que no interfereixin les determinacions del nou planejament

Com infraestructures de sanejament preexistents significatives cal mencionar el col·lector unitari de Ø 200cm que recull les aigües del sector industrial veí de l'Alba de Vila-seca i també un col·lector Ø 200cm del sector industrial H-6 de Reus.

Serà el corresponent projecte d'urbanització del sector H-7 qui definirà la xarxa separativa del sanejament que recollirà per gravetat les aigües procedents del polígon industrial veí de l'Alba i del propi sector H-7.



PLANTA MINES EXISTENTS
A/6

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	

1.6.- Estructura de la propietat

Les dimensions i situació de les propietats del sector objecte del planejament, és la detallada al plànol núm.4, Estructura de la Propietat

Els propietaris del sòl dins l'àmbit del Pla Parcial, amb el número de parcel·la segons dades cadastrals, superfície real disponible (m²) d'acord amb l'amidament realitzat en el present document i els percentatges referits a la totalitat del sector són els següents:

NÚMERO	PROPIETARIS	SUPERFÍCIE PARCEL·LA	%
20 bis	Domingo Aguiló, S.L	1.345,14	0,53%
21	ENYTA, S.L.	4.125,79	1,62%
21 bis	CONSTENIA	18.672,35	7,34%
22	Domingo Aguiló S.L.	1.169,46	0,46%
22 bis	LANDCOMPANY	11.572,46	4,55%
23	Pere i Josep Subirats Arbolí	8.922,66	3,51%
23 bis	LANDCOMPANY	10.267,70	4,04%
24	ICO	7.990,06	3,14%
24 bis	Mª Josefa Garala Adserias-Núria i Maria Recasens Garala	18.637,36	7,33%
25	CFM CANO S.A	8.335,98	3,28%
26	Domingo Aguiló, S.L.	16.308,11	6,41%
26 bis	Josep Guash Porqueras	1.937,02	0,76%
28	LANDCOMPANY	67.796,62	26,66%
29	ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, S.L.U.	8.758,97	3,44%
30	Família Sunyer Aldomà i Sunyer Lichaondo	22.175,22	8,72%
43	PROJECTES NOVA VILA-SECA	3.987,64	1,57%
43 bis	Jordi Bufarull Bosch	364,00	0,14%
52	LANDCOMPANY	6.578,65	2,59%
53	Tecia Llauredó Martí	212,62	0,08%
55	Josefa Farré Barenys	5.291,65	2,08%
56	IBÉRICA BASELL POLIOLEOFINAS	8.854,48	3,48%
57	IBÉRICA BASELL POLIOLEOFINAS	9.819,09	3,86%
61	Família Queralt Guinovart	145,58	0,06%
62	PROJECTES NOVA VILA-SECA	3.953,09	1,55%
	CAMINS (Camí del Molí, Camí de Tarragona)	7.052,68	2,77%
	RIERA		
		254.274,38	100,00%

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

2.1.- Justificació, objectius i criteris de l'actuació

A l'any de redacció del PGOU (1989) del municipi de Reus, la qualificació d'un sector d'unes 25 Ha situat al SE del nucli urbà de Reus com a sòl urbanitzable programat d'ús industrial (Pla Parcial del sector industrial H-7), posava de manifest la voluntat municipal de donar suport al desenvolupament d'activitats de petita i mitjana indústria així com d'activitats terciàries i de serveis a Reus.

La ubicació geogràfica d'aquest sector pretenia consolidar el nucli industrial originat al voltant de l'Avda. de la Canonja (antiga carretera N-340) dins del terme municipal veí de Vila-seca i a la façana de l'autovia de Bellissens amb el recent desenvolupament del sector industrial H-6 i H-12 de Reus tot i fomentant una zona de clara vocació industrial i de serveis dotada d'una gran accessibilitat.

Lamentablement els sectors industrials referits H-6 i H-12 construïts a l'any 2004 i 2006 respectivament, salvant un període de temps inicial 2004-2008, van coincidir en el temps amb un període llarg de crisi econòmica agreujat després per la COVID 19,quina conseqüència ha estat l'escassa o nul·la demanda de sòl industrial de parcel·la en petit format.

És per aquest motiu que els promotors del sòl industrial del sector H-7 i un cop anul·lat el planejament per la CUT, han considerat oportú planificar un nou Pla parcial adaptat a la demanda actual de mercat on aparegui la zonificació d'Indústria Aïllada Gran (IAG) amb gran atractiu per el sector de la logística

La ubicació territorial del sector presenta molts aspectes favorables, entre els que cal destacar els següents:

- La proximitat i fàcil accessibilitat des del nucli urbà de Reus i de Vila-Seca.
- La posició privilegiada i central respecte als més importants nuclis urbans i turístics del Camp de Tarragona.
- L'existència d'importants infraestructures de comunicació i de transports: Autopista AP-7, Autovia A-7 (variant de la N-340), Autovia de Bellissens, Estació de ferrocarril de Vila-seca (línia Barcelona-Madrid), Aeroport de Reus, Port de Tarragona, línia i estació ferroviària d'alta velocitat AVE de Reus (Corredor del Mediterrani).
- La proximitat i accessibilitat a centres de gran activitat i dinamisme com són el parc temàtic Universal Port Aventura, la zona del Tecno-Parc de Reus, els sectors industrials de Vila-seca i Reus a l'entorn de Bellissens, l'àrea de Gran Indústria Química i el propi Port de Tarragona amb el sector ZAL.
- El sector H-7 pot representar un emplaçament idoni per encabir dins de la zona d'equipament la nova EBAR de Reus que podrà recollir totes les aigües residuals del conjunt dels sectors industrials ubicats per sota de l'autopista AP-7 (l'Alba de Vila-seca i Reus, sectors industrials H-5, H-6, H-7, H-12) i d'altres actuacions disseminades

Totes aquestes condicions fan del sector industrial Pla Parcial industrial H-7,un indret idoni pera la instal·lació d'una actuació com la que es proposa.
Els objectius i criteris a partir dels quals s'ha elaborat el present Pla Parcial són els següents:

1.Crear les infraestructures necessàries que permetin l'establiment d'un ampli ventall d'activitats industrials i de serveis a Reus i més concretament a l'entorn de l'eix de Bellissens.

2.Proposar diversitat de parcel·lació inexistent actualment que augmenti la possibilitat d'oferta adaptada al mercat actual

3.Controlar la qualitat arquitectònica i paisatgística de les edificacions i dels espais lliures per tal d'assegurar la bona imatge del conjunt.

4.Respecte i preservació de les condicions mediambientals del nou sector i del seu entorn fent el traçat del camí antic de Vila-seca a La Canonja a l'entorn d'un gran espai verd que potenciarà l'antiga vocació agrícola de l'indret

5. Adaptació de la nova ordenació al traçat del nou vial aprovat pel Pla Especial d'infraestructures d'accessos a la ZAL del Port de Tarragona així com al nou traçat ferroviari de la línia variant de mercaderies de Vila-seca a Reus aprovat en el PIFCT

L'Ajuntament de Reus, com administració tutelar, impulsa la redacció i gestió del Pla Parcial pel sistema de Compensació que suposarà la urbanització i preparació de sòl amb tots els serveis necessaris per a desenvolupar activitats industrials, logístiques i de serveis.

2.2.-Descripció de l'ordenació

2.2.1.- Accessibilitat al Sector Industrial H-7
Estructura General d'ordenació

L'accessibilitat al sector H-7 esta garantida des de l'autovia de Bellissens i l'antiga ctra N-340, també es pot accedir al sector des del nou eix de l'antic camí de La Canonja als polígons industrials veïns de l'Alba i el sector industrial H-6 mitjançant el pas inferior existent sota l'autovia A-7 de vocació peatonal.

El Pla Parcial del sector industrial H-7 compleix amb les normatives sobre accessibilitat, garantint l'accés adequat per a persones amb discapacitat segons les disposicions de la Llei 20/2009 i altres normes sobre accessibilitat universal. El disseny dels vials i aparcaments permet una circulació segura i accessible per a tots els usuaris.

L'estructura viària es dissenya amb xarxa en forma d'anella, que configura una gran illa (IAG) i dona servei a les altres dues illes d'indústria aïllada (IA), així com a cadascuna de les zones i sistemes previstos. Especial rellevància ha tingut en la proposta d'ordenació i l'estructura viària la presencia del camí de Vila-seca a La Canonja que travessa el sector per seu extrem nord i que la nova estructura viària s'acomoda al seu traçat de manera que mantindrà la seva connectivitat ambdós costats en sentit Vila-seca i en sentit La Canonja. Alhora l'antiga traça del camí esdevindrà la façana nord de l'actuació limit amb la nova zona verda de quasi 15.000m2. Veure plànol 6.1

La zona verda es defineix al perímetre de l'actuació ubicada a l'N.E., com a zones d'esponjament entre les dues vies ràpides: la ctra. A-7 variant de l'antiga N-340 i la pròpia N-340 i com a zona de reserva natural a l'entorn de la riera dels Castelletes respectant les determinacions del planejament general vigent.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

El disseny del sector industrial H-7 inclou una integració paisatgística adequada del seu entorn, especialment en la façana que dona a la N-340. Un doble arbrat al llarg de tota la façana, incloent l'àmbit de la IVV, millora l'aparença visual i serveix com a barrera natural per reduir la contaminació visual i sonora. A més, la zona verda que envolta la riera dels Castelletes es manté com a sistema de protecció i espai natural, reforçant la biodiversitat i la qualitat ambiental del sector.

La zona d'equipament ocupa un espai de gran accessibilitat, ubicada a l'entorn de l'accés principal del sector des de la Ctra. N-340 i l'àmbit de Protecció de la riera (RSpr)

La superfície total de l'àmbit del sector és de 254.274,38 m²

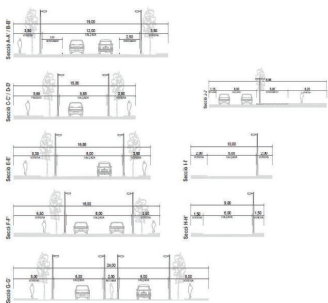
2.2.2.-Xarxa viària i aparcament

La viabilitat general proposada respon a les determinacions i criteris del planejament d'ordre superior vigent.

La configuració dels accés des de l'autovia de Bellissens al sector industrial H-7 ha estat dissenyada seguint les indicacions del Departament d'Enginyeria de l'Ajuntament de Reus. Tot i que s'ha complert amb la normativa vigent en la creació d'un accés, no ha estat possible implementar una sortida directa a l'Autovia de Bellissens per tal d'incorporar-se a la N-340 en sentit est a causa de les restriccions de distància de recorregut establertes per la normativa.

Pel que fa a la secció transversal dels vials, s'han seguit les recomanacions del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus en el sentit de donar homogeneïtat (mateixa secció) al conjunt de la xarxa viària dels polígons industrials de l'eix de Bellissens (capital de Zona de Desenvolupament Industrial, Seccions tipus L, K, Article 414, Viabilitat i comunicacions). Veure apartat 1.4 de la present Memòria. D'aquesta manera es preveu:

D'aquesta manera es preveu:



Veure Plànol 06.3

El disseny de la secció transversal dels vials que es detallen al plànol núm. 6.3. Viabilitat. Seccions tipus, són de caràcter orientatiu i seran definits al Projecte d'Urbanització respectant la zonificació determinada i justificant adequadament des del punt de vista de la Mobilitat.

La superfície total destinada a viabilitat i aparcament inclosa la superfície de viabilitat de reserva és de: 47.315,11 m².

2.2.3.- Adaptació a la línia ferroviària variant de mercaderies de Vila-seca a Reus

El present document del Pla Parcial adapta la seva ordenació al nou traçat ferroviari de la línia variant de mercaderies de Vila-seca a Reus.

A tal efecte s'han mantingut reunions amb l'equip tècnic dels Serveis d'Urbanisme de Tarragona i de la Direcció General de Transports i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per tal d'ajustar el traçat en planta que determina el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona. S'adjunta documentació gràfica de detall en planta i perfil longitudinal de la proposta del present document del Pla Parcial.

L'espai de reserva del sistema ferroviari és de 31,00m atenent el criteri general de considerar la secció transversal d'una plataforma ferroviària de 15,00m i tal i com defineixen les lleis sectorials ferroviàries afegint l'espai de domini públic que és de 8,00m a banda i banda de la plataforma en sol urbanitzable.

Relatiu a la distància de la línia límit d'edificació d'acord amb els Articles 13 i 14 de la Llei 4/2006 de 31 de març, ferroviària, publicada al DOGC núm. 4611 de 10 d'abril de 2006, es situa en sol urbanitzable a 20,00m de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma. Veure plànol núm. 10

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

2.2.4.- Adaptació a la infraestructura d' accés a la ZAL del Port de Tarragona

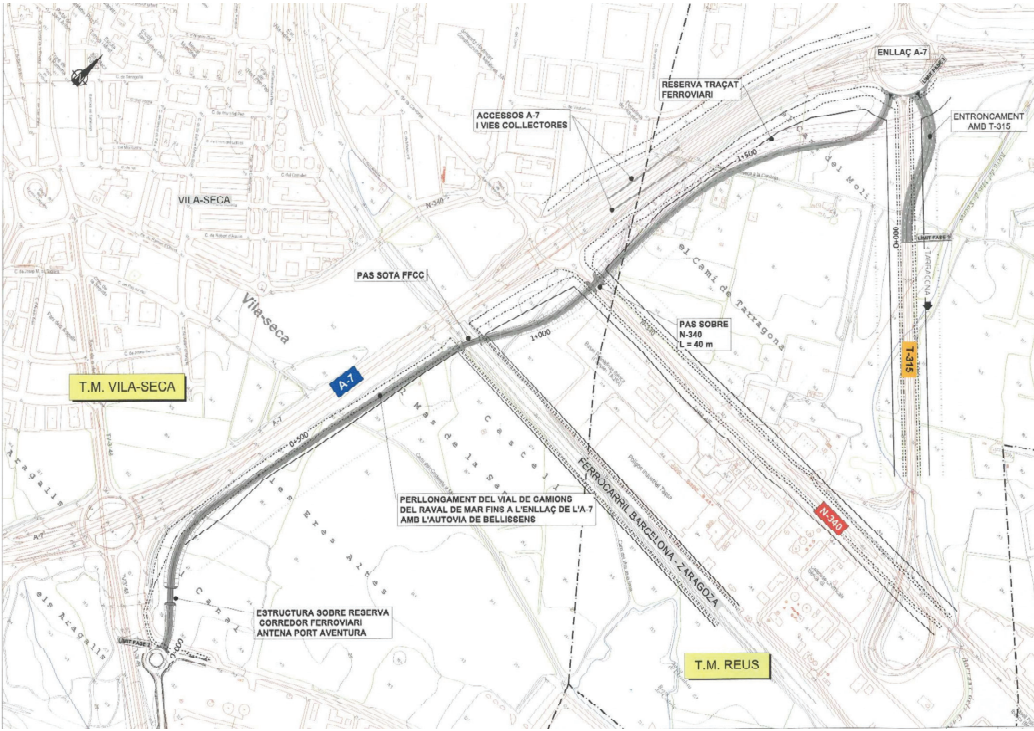
El Pla Especial d' Infraestructures els Accessos a la ZAL del Port de Tarragona es va aprovar definitivament al juliol del 2019. En ell es preveuen actuacions d' accessos fora de la ZAL.

L' àmbit del sector industrial H-7 del terme municipal de Reus resta afectat pel darrer tram de connexió des del creuament en pas elevat sobre la N-340 fins arribar al final del traçat

quan es connecta amb la rotonda inferior de l' autovia A-7 ubicada a l' autovia de Bellissens. S' adjunta gràfic explicatiu

Amb la redacció del Pla Parcial del sector industrial H-7 de Reus, s'han respectat totes les afectacions de l' àmbit degudes a aquesta infraestructura viària compatibilitzant el seu traçat amb la nova ordenació així com amb els possibles serveis afectats.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

2.2.5.- Equipaments i espais verds

L' espai verd del conjunt de l'actuació urbanística es concentra en dues franges de superfície que envolten les dues grans infraestructures de transports referides a la banda nord i a l'entorn de la riera dels Castelletes com a sistema de protecció de la riera RSpr.

La proposta d'ordenació del sector industrial H-7 preveu una integració paisatgística adequada del seu entorn, especialment en la façana que dona a la N-340. S'ha dissenyat un doble arbrat al llarg de tota la façana incloent l'àmbit de la ITV, que no només millora l'aparença visual sinó que també serveix com a barrera natural per reduir la contaminació visual i sonora. Aquesta inicialva forma part d'un pla més ampli per crear un entorn més agradable i sostenible, que beneficia tant els usuaris del sector com els veïns. A més, la zona verda que envolta el sistema hídic de la riera dels Castelletes, es manté com a sistema de protecció i espai natural, reforçant la biodiversitat i la qualitat ambiental del sector.

La zona destinada a equipament es situa al SE del sector a tocar la riera dins un àmbit caracteritzat per infraestructures tècniques (Subestació elèctrica d'Endesa i la ITV)

La superfície total de sol destinada a espais verds és 31.993,18 m2 i la destinada a equipament és de 12.826,60 m2 superant ambdues l'estàndard de les dotacions que per aquests conceptes és previst a la normativa vigent. Veure Quadre 3.2 de la present memòria.

2.2.6.- Sol d'ús privat i edificació

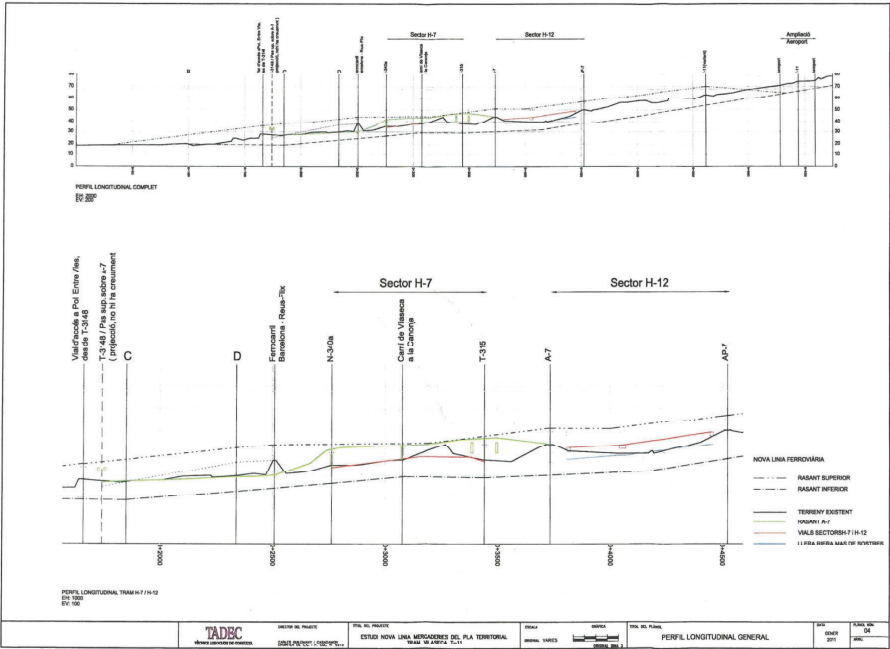
Es preveuen dos tipus d'ordenació edificatòria: el d'indústria aïllada (IA), diferenciant alhora també el tipus d' indústria aïllada gran (IAG)

El present Pla Parcial proposa una parcel·lació i ordenació de l'edificació en el que la tipologia d'indústria aïllada gran, (IAG) ocupa una superfície de sol de 91.253,61 m2 i la indústria aïllada (IA) una superfície de 26.715,68 m2 fent un total del 46,40 % del total per a sol industrial.

La superfície total de sol d'ús privat és de: 121.989,55 m2 que representa el 47,98 % del total de l' actuació

Serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Reus el sol que contingui el 10% d'aprofitament mitjà del sector.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

2.3.- Sistema d'actuació

El Sistema d'Actuació previst en el planejament vigent, és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, realitzen la urbanització al seu càrrec i es constitueixen en Junta de Compensació, regulada per uns Estatuts i Bases que aprova l'Administració actuant.

En aquest sistema de Reparcel·lació seran aplicables les disposicions i els articles de la legislació urbanística vigent.

No es preveu pel desenvolupament del sector divisió poligonal, executant-se per tant en un sol polígon d'actuació.

L'Administració actuant s'entén és l'Ajuntament de Reus.

La gestió del sector industrial H-7 es realitzarà mitjançant la modalitat de compensació amb la constitució d'una Junta de Compensació, que serà l'encarregada d'executar les obres d'urbanització i garantir el compliment del Pla Parcial. Aquesta Junta està formada pels propietaris dels terrenys que representen més del 50% de la propietat del sector.

2.4.- Cessions

Els terrenys de cessió obligatòria del sector són els següents:

Vialitat i aparcament	37.340,74 m²
Zones Verdes	27.779,41 m²
Equipaments	12.713,48 m²
Reserva Sistemes Protecció Riera	27.873,56 m²
Reserva Sistemes - Vial	9.974,37 m²
Reserva Sistemes - Ferroviari	16.603,27 m²

TOTAL SUPERFÍCIE DE CESSIÓ 132.284,83 m²

Aquesta superfície representa el 52,02 % del total de l'actuació

L'aplicació del sistema de reparcel·lació per compensació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el polígon.

El Projecte de reparcel·lació, proposarà l'adjudicació de parcel·les resultants als propietaris de les primitives en proporció als seus respectius drets i detallarà la localització dels terrenys edificables que corresponguin de forma definitiva al 10% de l'aprofitament mig, els quals s'adjudicaran a l'Ajuntament de Reus com Administració actuant. Preferentment aquests terrenys es localitzaran agrupats en il·les senceres i propers als terrenys de cessió obligatòria corresponents als Sistemes.

Els sols de cessió gratuïta han d'estar lliures de carregues, gravàmens, llogaters i ocupants. Es lliuraran a l'Ajuntament degudament urbanitzats.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

3.1.- Quadre de superfícies del Pla Parcial

	SOL PRIVAT	Superficie m²	% respecte Total sector
IAG	Indústria aïllada gran	91.253,61	35,89
IA	Indústria Aïllada	26.715,68	10,51
STV	Serveis Tècnics d'ús privat	4.020,26	1,58
	TOTAL SÓL PRIVAT	121.989,55	47,98

	SOL PÚBLIC	Superficie m²	% respecte Total sector
V,AP	Vialitat i Aparcament	37.340,74	14,69
E	Equipament (> 5%)	12.713,48	5,00
ZV	Zones Verdes(>10%)	27.779,41	10,92
RS	Reserva Viari (RSv)	9.974,37	3,92
	Reserva Protecció Riera (RSpr)	27.873,56	10,96
	Reserva Ferroviari (RSf)	16.603,27	6,53
	TOTAL SÓL PÚBLIC	132.284,83	52,02

	TOTAL PLA PARCIAL	254.274,38	100,00
--	--------------------------	-------------------	---------------

3.2.- Quadre comparatiu de superfícies i estàndards, Pla General / Pla Parcial

ESTÀNDARD	UI.	PLA GENERAL	PLA PARCIAL
Superfície total del Sector	m²	248.952	254.274,38
Zones Verdes	%	10%	27.779,41 (10,92 %)
Zones Verdes + Viari	%	-	65.120,15
Equipaments	%	5%	12.713,48 (5,00%)
Índex d'edificabilitat brut	m² st /m² s	0,70 173,055*	0,6089 154,569 m²/st

* 254.274,38- (superfície de camins públics i rieres)x 0,7

3.3.- Quadre de característiques i edificabilitat en sol privat

ILLA	ZONA	SUPERFÍCIE NETA (1) m²	SUPERFÍCIE D'Ocupació EN PLANTA	% RESPECTE (1)	ÍNDEX NET EDIFICABILITAT m²st/sòl	SOSTRE TOTAL m²st
IA-A	IA	8.296	5.392	65,00	1,30	10.785
IA-B	IA	18.420	11.973	65,00	1,30	23.946
Tot. Parcial IA		26.716	17.366	65,00 (65)	1,30	34.732
IAG	IAG	91.254	59.314	65,00	1,30	118.630
Tot. Parcial IAG		91.254	59.314	65,00 (65)	1,30	118.630
STV	STV	4.020	-	-	0,3	1.206
Tot. Parcial STV		4.020	-	-	0,3	1.206
TOTAL		121.990				154.569

NOTA: Totes les superfícies s' han calculat arrodonint a la unitat superior si ultrapassen 0,5
() Màxima ocupació segons normativa

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

4.1.- Disposicions Generals

Art.1.-Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del present Pla Parcial del sector industrial H-7, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art.2.-Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General de Reus i Modificacions Puntuals del mateix que puguin afectar l'àmbit del present estudi. El Pla Parcial referit es correspon amb un sector urbanitzable programat delimitat a la revisió del Pla General de Reus aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el 3 de març de 1999.

El Pla Parcial del sector industrial H-7, tot i no estar centrat en espais residencials, considera els principis generals d'igualtat i no discriminació en el disseny dels seus espais i infraestructures. Això inclou garantir l'accessibilitat segura i universal, tant per als treballadors com per als visitants del sector, independentment del seu gènere. Tot i que no hi ha una normativa específica sobre perspectiva de gènere aplicable directament a aquest tipus de sectors industrials, el Pla Parcial es compromet a complir amb els principis de igualtat i no discriminació en tots els seus aspectes

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentada revisió del Pla General.

Art.3.-Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la revisió del Pla General de Reus, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art.4.- Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial hauran de redactar-se els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Art.5.-Projecte d'Urbanització

D'acord amb l' Art.72 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme. DL 1/2010 de 3 d' agost i pel que fa als projectes d' urbanització, es transcriu a continuació el seu contingut:

1.- Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.

2.- Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals

i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de al·l'vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris

3.- Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen

4.- La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques , ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sense perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

Art.6.-Projecte de Reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació es redactarà d'acord amb allò que disposin els articles corresponents de la llei 1/2010, de 3 de Agosto d'Urbanisme.

La superfície actual de domini públic hidràulic no s' ha de computar com a part de l' àmbit. Actualment es considera com a cessió, part de la superfície de reserva de sistemes. El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis

Art.7.-Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Reus i la Modificació puntual posterior referida a l' àmbit de la façana nord de la Ctra N-340 entre el sector industrial H-7 i l' autovia de Bellissens

4.2.- Règim urbanístic del sòl

Art.8.- Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes. S'entén per **zona** aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per **sistemes** els terrenys que, en virtut de l'aplicació de la llei 1/2010, de 3 de Agosto d'Urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Reus.

Art. 9.- Zones

Es defineixen les zones següents:

- Indústria aïllada (IA)
- Indústria aïllada gran (IAG)
- Serveis Tècnics d' ús privat (STV)

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

Art. 10.- Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- a) El sistema viari i d'aparcament (V, AP)
- b) El sistema d'espais verds, parcs i jardins (ZV)
- c) Sistema d'equipaments (E)
- d) Els sistemes de Reserva
 - Reserva Sistema Viari (RSv)
 - Reserva Sistema Protecció de la riera (RSpr)
 - Reserva Sistema Ferroviari (RSf)

4.3.- Normes particulars a les zones i sistemes

Art.11.- Definició de conceptes:

- De forma genèrica, la definició de conceptes és la continguda en les Normes Urbanístiques del vigent Pla General de Reus amb les precisions contingudes en aquestes ordenances reguladores.
- Alineació de vial: Línia que separa la via pública, de titularitat pública, de l'espai privat o d'un altre sistema.
- Alineació de l'edificació per a la zona IA
Al plànol núm.O.8 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació, es detalla la línia que delimita el límit perimetral de l'ocupació en planta
- Alçada reguladora màxima: És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidará des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin consideració de plantes baixes, fins a la cara superior de les àsseres o forjats de coberta (en el punt inferior del pendent en cas de coberta inclinada). Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta amb un pendent màxim del 30% i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, segons les directrius de les Normes del Pla General.
 - a) En les naus aïllades l'alçada reguladora es mesurarà a qualsevol punt del perímetre en planta respecte el gòlib limit d'ocupació. També s'establirà una alçada màxima de carener de coberta per al punt de màxima elevació de les pendents.
- Reculada de l'edificació. Es defineixen dos tipus de reculada: a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de l'alineació de vial. b) La reculada del cos d'edificació als altres límits o parts de la parcel·la.
- Forma i mida de la parcel·la: l'amplada de la façana al carrer de les parcel·les serà com a mínim la que es fixa a la regulació de cada zona.

- Ocupació màxima de parcel·la. a) L'ocupació màxima de parcel·la s'amidará per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints, i celoberts interiors. (S'exclouen cobertes). b) Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.
- Volum edificable: L'índex de volum edificable per les zones industrials és el límit màxim de volum expressat en m3/m2 (metre cúbic per metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat. El volum edificat és el producte de l'ocupació per l'alçada de l'edificació. L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Per a casos excepcionals en que l'activitat requereixi una alçada superior a la que determinen aquestes ordenances, es permetrà la seva tramitació mitjançant l'aportació d'un projecte tècnic que ho justifiqui convenientment
- Mitgeres: És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.
- Patís privats: Es defineixen com a "pati privat" el sòl lliure destinat a aparcament i jardins, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.
- Separació a les partions. És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta que no poden ésser ocupades per l'edificació.

Art.12.- Determinacions comuns a les zones i sistemes

- Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a la Revisió del Pla General de Reus i el document de la Modificació puntual del Pla General referida a l'àmbit de la façana nord de la Ctra N-340 entre el sector industrial H-7 i l'autovia de Bellissens.
- Alçada entre plantes: L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50m).
- Soterranis: Es permet la construcció de plantes soterrànies d'acord amb les següents determinacions: a) Les plantes soterrànies no podran ocupar les zones de reculada i hauran de respectar la separació a les partions b) Les plantes soterrànies no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la
- Cossos sortints: Els cossos sortints tancats habitables o ocupables no podran ocupar les zones de reculada obligatòries i les distàncies mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.
- Tanques: La tanca del carrer entre parcel·les serà unitària per a totes les parcel·les per a cada qualificació de sòl i segons els dissenys que definirà el projecte d'urbanització.
- Aparcament: Previsió mínima dins de la parcel·la: una plaça vehicle per cada 200m2 d'edificació, podent ocupar l'espai lliure mentre l'ordenació d'aquest espai estigui d'acord amb l'apartat 9 d'aquest art.13. Els projectes d'edificació definiran

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	

amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
Respecte a bicicletes s'estarà al que disposa al DOG de 10.10.2023

7. Espais no edificables: Els espais lliures d'edificació de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionaments i molts de càrrega i descàrrega, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria: s'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i en especial els de les franges que enfronten els vials. En tot cas, el projecte d'enjardinament i d'ordenació dels espais no edificats haurà d'acompanyar al d'edificació per demanar la preceptiva llicència. Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquests espais es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta d'aquests espais, com pot ser l'emmagatzematge de deixalles i residus. Mentre l'Ajuntament no aprovi una ordenança especial, es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols no podran sobresortir més de 30 cm. de les alineacions màximes. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables.

8. Accés: Es permetrà la construcció de guixs pavimentats que llinaran la mateixa amplada que la porta a què correspon. Aquests s'executaran segons disseny i materials indicats al projecte d'urbanització. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

9. Limitació d'usos i activitats: No s'autoritzarà cap de les activitats incloses en qualsevol dels grups descrits en el Reial decret 100/2011, de 28 de gener, pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera i s'estableixen les condicions bàsiques per a la seva aplicació. Adicionalment, no s'autoritzaran, siguin quines siguin les substàncies que hi intervinguin, les instal·lacions industrials a què fa referència l'Annex I de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 sobre aplicació a Catalunya del Reial decret 840/2015, de 21 de setembre, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses). La quantitat mínima d'un producte (dins d'un recipient, dipòsit, envàs, sac, bidó, etc.) que tindrà la consideració d'emmagatzemament, haurà d'establir-se en cada cas en base a les característiques específiques de perillositat del producte per l'home i el medi ambient.. No obstant les limitacions anteriors, podran autoritzar-se instal·lacions considerades auxiliars (per exemple, laboratoris d'investigació, etc.) i determinades activitats industrials sempre que es demostrï que les activitats que s'hi duren a terme puguin causar un perill per a la salut de les persones, ni per al medi ambient, i que l'impacte visual sigui acceptable. Per aquesta demostració caldrà efectuar una avaluació d'impacte ambiental i un estudi de seguretat de l'activitat en qüestió.

Els usos industrials admesos estaran d'acord amb les especificacions d'ús del Pla Director Urbanístic de la Indústria Química i el Turisme.

Atesa la qualificació de Reserva del Sistema Ferroviari per a la línia variant de mercaderies de Vila-seca a Reus, queden restringits únicament als usos d'industrial i magatzems, totes aquelles parcel·les que d'acord amb la legislació vigent restin afectades. Veure plaol núm. 7 Zonificació. No obstant l'estudi de rasants de la referida línia obliga al soterrament al seu pas per l'àmbit del P.P. H-7, fet que minimitza el risc des del punt de vista de protecció civil.

Pel que fa a l'ús comercial es compliran les prescripcions incloses en el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició d'ús comercials i la classificació dels establiments comercials es correspon el que especifica els articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials

-Que aquest sector li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei esmentat, i es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivres, que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic admeti l'ús comercial

D'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'Establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m2, com a servei complementari a la benzina.

Pel que fa a l'admissió de l'ús de proveïment, en cas que es prevegi la implantació d'un mercat municipal, atès que aquest es considera un establiment comercial col·lectiu, li és d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials singulars, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100m2 edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

10. En el desenvolupament del Pla Parcial, projecte d'urbanització i projectes d'edificació, pel que es refereix a les zones d'influència de la tra variant A-7 de la N-340, el vial de connexió de la ZAL al Port de Tarragona i l'autovia de Bellissens, s'observaran les disposicions i limitacions de la normativa i reglamentació aplicable a les carreteres de l'Estat (Llei 25/1988 i Reglament R.D. 1812/1994) i la Llei de Carreteres de Catalunya 7/93.

Les alineacions de l'edificació respectaran les línies d'afectació de la tra variant A-7 de la N-340, el vial de connexió de la ZAL al Port de Tarragona i la pròpia autovia de Bellissens

11. El Pla Parcial del sector industrial H-7 incorpora un sistema de gestió energètica sostenible que busca aconseguir un grau d'autosuficiència energètica mitjançant la integració d'energies renovables. Per a això, es preveu la connexió de la subestació elèctrica existent amb les parcel·les del sector, garantint un subministrament eficient d'energia. A més, s'estudiarà la viabilitat de la instal·lació de sistemes de generació d'energia renovable, com panells solars fotovoltaics, per complementar el subministrament energètic del sector i reduir la dependència dels combustibles fòssils. Aquesta estratègia no només millora l'eficiència energètica sinó que també contribueix a la reducció de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i a la promoció d'un entorn industrial més sostenible.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

- Art.13.- Determinacions per al sistema de vials i aparcaments (V,AP).
1. 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 bandes enjardinades o arbrades, voravies i camins circularis. Serà el corresponent Projecte d'urbanització qui determini les seccions transversals definitives.
2. El Projecte d'Urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals i reixes d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics. També contemplaran les determinacions de l'article 5 d'aquestes ordenances.
- Art.14.- Determinacions per al sistema d'espais verds, parcs i jardins (ZV)
- No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús públic i col·lectiu de parc o jardí. Es seguirà en tot moment el que determina el PGOU vigent
- Art.15.- Determinacions per al sistema d'equipaments (E)
- Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.
Es seguirà en tot moment el que determina el PGOU vigent
- Art.16.-Determinacions per al sistema de Protecció de la riera (RSpr), per el sistema de Protecció Ferroviari (RSf) i per al sistema de Protecció de la línia aèria d'Alta Tensió (ZPAT)
- El sistema de Protecció de la riera està constituït pels terrenys colindants amb la riera corresponents a la plana d' inundació del Q500 i que resten qualificats de sistema hidrològic o hidràulic i son de Domini Públic Hidràulic (DPH). En aquests terrenys no es permetrà cap tipus d' edificació o instal·lació a excepció de tractar-se d' actuacions vinculades a l'ús hidràulic i un cop s' obtingui la preceptiva autorització d' obres en DPH per l' Agència Catalana de l' Aigua.
- Pel que fa al sistema de Protecció Ferroviari, són terrenys de cessió destinats al pas de la línia ferroviària variant de mercaderies de Vila-seca i Reus definida en el Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona. Només s' admetran el usos directament vinculats amb la instal·lació referida
- Pel que fa a l'electrificació en mitja tensió del sector, es disposen Centres de Transformació segons plànol de planta de la xarxa d'alta tensió del Projecte d'Urbanització de les Obres Bàsiques, que s'ubicaran en zona de parcel·les privades, integrats compositiuament a les tanques.
- Art.17.- Determinacions per a les zones d'indústria aïllada (IA)
1. Tipus edificatori: La zona d'indústria aïllada (IA) està destinada a indústries en edificació aïllada.
2. Parcel·lació: La parcel·lació a tipus indicatiu que es proposa és la que figura al plànol núm.7 admetent-se l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota les dimensions mínimes que s'indiquen a continuació:
- Façana mínima de parcel·la: 40,00 m
- Superfície mínima de parcel·la: 1.800,00 m²
3. Separació de partions:
- Separació mínima d'edificació a vials: 6,00 m
-Separació mínima d'edificació a altres límits de parcel·la: 3,00 m
- Atès el posicionament de les parcel·les industrials IA dins el conjunt de la planta d' ordenació del sector es a dir configurant i limitant amb l'espai de façana i de l' accés principal des de la carretera N-340, el viari que l' envolta es dissenya amb franges de més de 5m d' amplada mínima que permetrà la disposició de quatre línees arbrat en forma de multi passeig d' accés al sector i de protecció visual des de la carretera N-340
Serà el corresponent projecte d' urbanització qui formalitzarà el posicionament i la geometria definitiva dels espais de façana i accés principal al sector.
4. Alçada reguladora: L' alçada màxima de l' edificació s' estableix en 15,00m
- Ocupació màxima de la parcel·la: Es fixa una ocupació màxima del 65%
- Edificabilitat neta: L'índex d'edificabilitat net, IEN és de 1,30 m² st/m²s.
5. Construccions auxiliars: S'admeten construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que el conjunt de l'edificació principal i les auxiliars no superin l'índex edificable net de la parcel·la. La separació de partions serà la que es defineix al punt 3 d' aquest mateix article 17
6. Condicions d'ús:
7. D'acord amb les normatives urbanístiques vigents del P.G.O.U de Reus Capital Segon. Art. 72. Classes d'usos (corregit 20.06.200 i 23.06.2016) Apartat.
- 7.1. Ús industrial, s'hi comprenen les activitats següents:
- a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (estucatge).
- b) Indústries de materials per a la construcció
- c) Garatges
- d) Els tallers de reparació i de les estacions de servei
- e) Agències de transports

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

f) Les indústries d'obtenció, transformació i transport de mercaderies

7.2. Altres usos admesos:

D'acord amb l'Art. 412 de les NNSS del RPGOU vigent (modificat l'article en les modificacions del RPGOU publicades al DOGC del 20.08.2004 i 23.06.2016) del Capítol Sisè, Zona de desenvolupament industrial de les normes urbanístiques vigents, també s'admeten:

- Bars, restaurants i similars
- Comercial
- Magatzem
- Cultural
- Lleure
- Esportiu
- Administratiu
- Proveïment
- Serveis Funeraris
- L'ús d'un habitatge per indústria aïllada implantada

Les condicions específiques per a cada ús seran les contingudes en la Normativa del Pla General de Reus, segons les categories, condicions i situacions que s'hi defineixen. Es respectaran les limitacions d'usos i activitats que es detallen a l'apartat 11 de l'art.12 d'aquestes ordenances.

8. Pel que fa al sòl industrial es fixa una única activitat per parcel·la d'acord amb l'article 416 del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus.

Article 18.- Determinacions per a les zones d'indústria aïllada gran (IAG)

1. Tipus edificatori: La zona d'indústria aïllada gran (IAG) està destinada a indústries en edificació aïllada.
2. Parcel·lació: d'acord amb el plànol 8. Parcel·la única
3. Separació de partions:

Separació mínima d'edificació a vialitat: 10,00m
4. Alçada reguladora: L'alçada de l'edificació es regula a través d'un gòlib límit de superfície en planta igual a la ocupació màxima de parcel·la, format per paraments verticals (façanes virtuals) de planta poligonal que respectin les distàncies de separació a límits de parcel·la i per paraments inclinats al 15% (coberta virtual) de pendent constant generats a partir de cada tram recte de la planta poligonal, amb un sostre horitzontal límit màxim

L'alçada màxima del gòlib límit s'estableix en 15 metres mesurats a qualsevol punt del seu perímetre. L'alçada màxima del sostre del gòlib límit s'estableix en 24 metres.

L'edificació real haurà de quedar situada sempre dins del gòlib límit definit pels

anterior paràmetres geomètrics. La coberta real de l'edifici no podrà tenir pendents d'inclinació superior al 30%.

S'adjunta una gràfica per a una major comprensió en la definició de l'alçada reguladora

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

5.- Ocupació màxima de la parcel·la: Es fixa una ocupació màxima del 65%

6.- Edificació neta: L'índex d'edificabilitat net, IEN és de 1,30 m² st/m²s

7.- Construccions auxiliars: S'admeten construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que el conjunt de l'edificació principal i les auxiliars no superin l'índex edificable net de la parcel·la. En tot cas hauran de respectar les zones de reculada i les distàncies mínimes al límit de la parcel·la a excepció feta d'edificacions auxiliars de control d'accessos amb un màxim de 100 m² de superfície i d'una sola planta.

8.- Condicions d'ús:

8.1.- D'acord amb les normes urbanístiques vigents del P.G.O.U de Reus Capítol Segon, Art. 72. Clases d'usos (corregit 20.06.2000 i 23.06.2016) Apartat. 8. Ús industrial, s'hi comprenen les activitats següents:

- a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu foment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (estucatge)
- b) Indústries de materials per a la construcció
- c) Garatges
- d) Els tallers de reparació i estacions de servei
- e) Agències de transports
- f) Les indústries d'obtenció, transformació i transport de mercaderies

També s'admet l'ús d'un d'habitatge per indústria aïllada implantada

Les condicions específiques per a cada ús seran les contingudes en la Normativa del Pla General de Reus, segons les categories, condicions i situacions que s'hi defineixen.

Art.19.- Determinacions per la zona de Serveis Tècnics d'ús privat (STV)

Són terrenys destinats als elements, instal·lacions o serveis relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics: abastament d'aigües, sanejament, estacions de bombament, subministrament d'energia elèctrica (distribució, transformació, etc...), subministrament de gas i de telecomunicacions.

En el present àmbit del sector P.P.H-7, la zona de Serveis Tècnics d'ús privat es correspon amb la superfície afectada pel traçat subterrani de la línia de mitja tensió d'ENDESA de manera que serà d'ús privat i de cessió a l'esmentada companyia elèctrica com a resultat de la compensació en el moment de la reparació

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació específica sobre la matèria

Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí

Art.20.- Determinacions per a l'edificació

- a) Cada edificació, inclosa la possible construcció auxiliar, constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
- b) Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments o accés, seran enjardinats i arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà el d'edificació, segons l'art. 13.9
- c) Per sobre de l'alçada reguladora màxima podran sobresortir xemeneies, parapets de façana, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat desenvolupada i accessos de manteniment de coberta, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa
- d) A les zones d'indústria aïllada (IA), (IAG) els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts, ancorats i estructura que no siguin de formigó. Aquests elements no computaran a efectes d'edificabilitat
- e) La construcció de qualsevol edifici o estructura (pals, antenes, etc.) dintre de l'àmbit de pla haurà d'obtenir un informe previ i vinculant d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret de Servituds Aeronàutiques, atès que el sector està inclòs dintre de la Zona de Servituds Aeronàutiques Legals.

Art.21.- Senyalització

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat, i en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

Zonificació IA (Indústria Aïllada)

Es restringirà tota la senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la un cop edificada: els cartells o rètols hauran d'estar incorporats en el volum edificat de les naus, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest, en tot cas caldrà un informe favorable de l'Ajuntament de Reus i el corresponent permís municipal.

Zonificació IAG (Indústria Gran Aïllada)

Es permetran cartells publicitaris o tòtems dins dels espais lliures de la parcel·la així com cartells retro-illuminats per sobre de les façanes de les naus. Els cartells amb el nom de les empreses i un plànol del parc logístic amb la seva ubicació

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

4.4.- Entitats urbanístiques col·laboradores

Art.22.- Entitats urbanístiques col·laboradores

Les entitats urbanístiques col·laboradores que es constitueixin per a la gestió d'aquest sector industrial, llevat d'acord contrari de l'Administració, es regiran pels seus estatuts i pels continguts del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

4.5.-Condicions d'higiene, seguretat, salubritat, medi ambient i relacionades amb el patrimoni cultural

Art.23.- Condicions de funcionament

A més a més de les condicions de funcionament establertes a l'article 101, següents i concordants de les Normes Urbanístiques del Pla General de Reus, seran d'aplicació les disposicions tècniques sectorials i demés legislació dictada per les administracions referents a: aigües residuals, residus industrials, emissions a l'atmosfera, sorolls, olors, radioactivitat i perforacions elèctriques.

Respecte als abocaments d'aigües residuals serà d'aplicació el "REGLAMENT GUIA DE L'ÚS I ELS ABOCAMENTS D'AIGÜES RESIDUALS AL CLAVEGUERAM" elaborat i aprovat per la Junta de Sanejament l'any 1992.

Art. 24.- Contaminació de les aigües

1. Normes generals

El principi de protecció ambiental que inspira aquest article és que els abocaments d'aigües residuals deuen de ser d'unes característiques que no modifiquin la qualitat de les aigües del col·lector al que s'aboquen, per limitar els efectes contaminants d'aquestes aigües residuals per tal de garantir la protecció del medi ambient. Això comporta que cada indústria potencialment contaminant estableixi el seu propi sistema de tractament i depuració d'aigües residuals per garantir nivells d'emissió o concentracions per sota del permès. Als efectes de controlar aquestes emissions es construirà unaiqueta de registre i presa de mostres en l'escamesa de l'abocament al col·lector.

Atès que el col·lector abocarà a la xarxa municipal només s'estableixen en aquestes ordenances els límits sobre l'abocament de les instal·lacions al col·lector, sense establir els límits de l'efluent de la EDAR de caràcter supramunicipal, que sobrepassen l'abast d'aquesta normativa.

A més de l'establert als articles següents, s'estarà al dispostat a la legislació vigent, aplicant en cas de dubte, les limitacions que impliquin major restricció, consultant, en qualsevol cas, a l'A.C.A (Agència Catalana de l'Aigua), qui establirà les limitacions que considerin més adients.

Quan es demani autorització d'obres, caldrà adjuntar plànols de detall dels punts de l'abocament de pluvials a barranc (plànol tipus). La sortida haurà d'estar

protegida amb escullera, fins a conduir les pluvials des del límit de la llera fins el canal d'aigües baixes ("llera actual"). A més a més s'haurà de detallar si el col·lector 2.1 travessa per sota del barranc. En cas de ser així, es presentaran plànols de detall, la profunditat mínima serà d'un metre sota el nivell de la llera, i es senyalitzarà convenientment a banda i banda.

2.- Abocaments al col·lector

L'objecte de garantir el bon funcionament del clavegueram, s'estableix el següent:

2.1.- Abocaments prohibits

De forma general, queda totalment prohibit abocar directament a les xarxes de clavegueram municipal substàncies que, per la seva naturalesa, puguin causar efectes perniciosos en la fàbrica de clavegueram i instal·lacions annexes, perjudicar el normal funcionament de les instal·lacions de depuració, dificultar les operacions de manteniment i inspecció del clavegueram per creació d'atmosfera perillosa o nociva per el personal encarregat, o que puguin originar molèsties públiques.

Tanmateix, queda prohibit l'abocament al clavegueram de les substàncies que a continuació es relacionen amb caràcter no exhaustiu:

- a) Matèries sòlides o viscoses en quantitats o mides que, per si mateixes o interrelacionant amb altres, produeixin obstruccions o sediments que impedeixin el correcte funcionament i conservació del clavegueram
- b) Dissolvents o líquids orgànics dissolvents amb l'aigua, combustibles o inflamables, com benzina, petroli, toluè, tricloroetilè, etc.
- c) Substàncies sòlides potencialment perilloses: carbur, clorats, hidrurs, etc.
- d) Gasos o vapors combustibles, inflamables o tòxics, o procedents de motors de combustió interna.
- e) Materials colorants. Es podrà admetre la seva evacuació per la xarxa de clavegueram si es comprova la seva desaparició en el tractament municipal, o el productor justifica degudament la biodegradabilitat dels mateixos.
- f) Materials que per les seves propietats o quantitat, per ells mateixos o per reacció amb altres, puguin originar:
 - Formació de barreges inflamables o explosives. La creació d'atmosfera molèsties, insalubres, perilloses o tòxiques que dificultin el treball del personal encarregat de la inspecció i manteniment de les instal·lacions públiques de sanejament.
 - Substàncies que, per si mateixes o a conseqüència de processos que tinguin lloc dintre de a xarxa de clavegueram, tinguin o adquireixin propietats corrosives capaces de malmetre els materials del clavegueram o de les instal·lacions de sanejament o perjudicar al personal al seu servei.
- g) Radionúclids de naturalesa, quantitat o concentració que infringeixin les reglamentacions establertes al respecte pels organismes competents.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

- h) Residus industrials o comercials que, per les seves concentracions o característiques tòxiques o perilloses, requereixin un tractament específic i/o un control periòdic dels seus possibles efectes.
- i) Es prohibeix la utilització de trituradores domèstiques amb abocament a la xarxa de clavegueram; només en casos excepcionals i justificats es podrà autoritzar la instal·lació de trituradors industrials
- j) Es prohibeix abocar pintures i vernissos en quantitats que puguin ser origen de perill o obstrucció.
- k) Altres matèries no admeses en la Normativa vigent, o que causin efectes nocius conforme a l'evacuació d'impacte

Art.25.- Enlluernaments

Des dels límits exteriors de la línia de solar o parcel·la o del solar o edifici mitjaner pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe i reflectit degut a fonts lluminoses de gran intensitat i a processos d'incandescència a altes temperatures, com són combustió, soldadures o altres. Cap focus emissor de llum amb caràcter fix, bé sigui per acció directa o reflectida, podrà suposar enlluernament peril·lós per a vehicles i vianants que circulin per vies públiques.

Art.26.- Risc d'incendi o explosió

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions de l'Actuació Industrial la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" (NBE-CPI-96).

En el supòsit d'implantacions industrials en edificis no aïllats s'haurà de contemplar un quadre de compatibilitats entre indústries. De preexistir una indústria no podrà autoritzar-se la instal·lació d'altres indústries de forma col·lin dant, si l'activitat d'aquestes pot produir, en proximitat de la primera i de forma directa, un augment de peril·lositat, insalubritat o nociuïtat.

El Pla Parcial del sector industrial H-7 també compleix amb les normatives sobre prevenció d'incendis, com la Llei 20/2009 i altres normes tècniques de prevenció d'incendis en edificis. Es preveuen sistemes de detecció i extinció adequats en tots els edificis, segons les especificacions de la normativa vigent.

Art.27.- Serveis higiènics i sanitaris

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball Art.28.-

Condicions relacionades amb el patrimoni cultural

D'acord amb l'informe emès per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de

Tarragona amb data 3 de febrer de 2004, i com a conseqüència de trobar-se propers (encara que, fora de l'àmbit del P.P) dos jaciments arqueològics, les obres d'urbanització pel que fa als moviments de terres es realitzaran amb seguiment arqueològic únicament en els dos àmbits colindants amb els jaciments referits.

Art.29.- Servituds aeronàutiques

En el cas de contradicció amb qualsevol disposició del present document de planejament, serà prevalent el que estableix la normativa estatal en matèria de servituds aeronàutiques d'acord amb el que es disposa a continuació:

- a. Incorporar entre els plànols normatius de la present Modificació puntual del Pla Parcial del sector H-12 de Reus, els plànols de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus.
- b. Veure plànol núm. 11 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus del document present
- c. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra construcció que es contempli en l'àmbit del Pla Parcial, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fixe (pal, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gòlib de viari o via fèrria no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus, que venen representades al plànol núm.10 del present document
- d. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, fins i tot no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de de la corresponent autorització de l'agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme el previst en l'Article 16 del Decret 584/72 de servituds Aeronàutiques. Donat que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de la propietat a raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats.
- e. Compliment de la normativa sobre Autoritzacions en matèria de servituds aeronàutiques:
- "L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Real Decret 297/2013, circumstància que deurà recollir-se en els documents de planejament.
- "D'acord amb l'article 10 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques modificat pel Real Decret 297/2013, la superfície compresa dintre de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de l'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques de l'Aeroport de Reus queda subjecte a una servitud de limitació d'activitats, en virtut del qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dintre de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques
- Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats i abastará, entre altres:

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciales Urbanístics i modificacions	

- a) Les activitats que suposin o portin aparellades la construcció d'obstacles d'indole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- b) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altra indole".

NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONS EN MATÈRIA DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES

Al treballar-se la totalitat de l'àmbit d'estudi inclos en les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció, inclosos les grues i similars) o plantació requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 15 a 17 del Reial Decret 369/2023, de 16 de maig (deroga el RD 297/2013). Aquesta circumstància haurà de recollir-se en els documents de planejament. Excepcionalment, conforme a l'article 21 del Reial Decret 369/2023, podran ser autoritzades construccions o instal·lacions que, tot i superar els límits de les servituds aeronàutiques, no comprometin la seguretat ni la regularitat de les operacions aèries, o que es tracti d'un cas d'apantallament. Els promotors hauran de presentar un estudi aeronàutic de seguretat per a aquestes excepcions.

Disposició transitòria: Les sol·licituds presentades abans de l'1 de juliol de 2023 es regiran pel Decret 584/1972 i el Reial Decret 297/2013.

ART. 30.- INFRAESTRUCTURES DE TITULARITAT DE L'ESTAT A CATALUNYA

D'acord amb les observacions de la Direcció General de Carreteres de l'Estat a Catalunya (Unitat de Tarragona), s'incorpora un nou article 30 a les ordenances reguladores d'aquesta Modificació Puntual:

1. AFECCIÓ

L'actuació del Pla Parcial del Sector Industrial H-7 a Reus afecta a:

- Zona d'influència de l'Autovia A-7 (marge dret, entre els pk 1154+650 i 1155+000).

2. REGLAMENTACIÓN APLICABLE

Se aplicará la siguiente legislación vigente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (Reglamento General de Carreteras), con las modificaciones de los RD 1911/1997 y 597/1999.
- Normas técnicas actualizadas:
- Norma 8.1-IC "Señalización Vertical" (Orden FOM/534/2014, de 20 de marzo).
- Norma 8.2-IC "Marcas Viales" (versión 2023, en vigor desde julio de 2023).
- Norma 3.1-IC "Trazado" (Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero).
- Ley 8/1972, de 10 de mayo, sobre autopistas en régimen de concesión.

Se hará referencia explícita en el desarrollo del Plan Parcial a la normativa aplicable para las

infraestructuras de la Red de Interés General del Estado (RIGE).

5.- CONDICIONES CON RESPECTO A LA AUTOVÍA A-7

5.1 Zonas de protección de la Autovía A-7

Con el objeto de precisar el alcance de las limitaciones que supone la existencia de estos ejes viarios, se deberán tener en cuenta los artículos 28 a 40 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que definen y regulan las zonas de:

- Dominio público,
- Servidumbre,
- Afección,
- Línea límite de edificación.

Estas limitaciones zonales, y en particular la línea límite de edificación, deberán grafarse en todos los planos del planeamiento.

Clasificación del suelo

- Los terrenos ocupados por la infraestructura viaria (la actual A-7), así como los comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre, tendrán la calificación de Sistemas Generales.
- No podrán calificarse como suelo urbano o urbanizable, ni se les asignará edificabilidad.

Exclusión del ámbito del Plan Parcial H-7

Quedarán fuera del Plan Parcial:

1. Terrenos ocupados por la Autovía A-7.
2. Zona de dominio público de la Autovía.
3. Terrenos expropiados no sujetos a mutación demanial.

Definiciones clave

Dominio público (art. 29 Ley 37/2015 y art. 74 del Reglamento RD 1812/1994)

- Anchura: 8 metros a cada lado de la Autovía (medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación).

- **Arista exterior de la explanación:**
 - Intersección del talud del desmonte/terraplén o de los muros de contención con el terreno.
 - En presencia de cunetas exteriores: coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera (en terrenos llanos o con cunetas externas).

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o mediadas, la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

[Art. 29 de la Ley 37/2015, de Carreteras, y art. 74 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, vigente con modificaciones RD 596/2023)].

- **Zona de servidumbre:** Constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales o multicanil, medurados horizontalmente desde las aristas mencionadas.

[Art. 31 Ley 37/2015 y arte. 77 Reglamento RD 1812/1994].

- **Zona de afección:** Incluye dos franjas adicionales en cada lado de la carretera, situadas

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

a 100 metres para autopistas/autovías y 50 metros para carreteras convencionales/multicanil, medrados desde la servidumbre. En el caso de túneles, se extiende 50 metros a cada lado de las proyecciones verticales de los suyos hostials.

[Art. 32 Ley 37/2015 y arte. 82 Reglamento RD 1812/1994].

- Línea límite de edificación: Ubicada en 50 metros de la arista exterior de la calzada en autovías y 25 metros en carreteras convencionales, medrados horizontal y perpendicularmente. Queda prohibida cualquier obra de construcción, ampliación o cambio de uso en esta zona, excepto para mantenimiento de instalaciones existentes.

[Arte. 33 Ley 37/2015 y arte. 84 Reglamento RD 1812/1994].

Actualización acústica: Las edificaciones residenciales o asimiladas estarán sometidas a las restricciones derivadas de las zonas de servidumbre acústica definidas en aplicación del Decreto 176/2009 y la Ley 16/2002 de protección contra la contaminación acústica en Cataluña.

Mapas de isófonos y aprobación

Los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (antiguamente Fomento) tendrán que aprobarse mediante el correspondiente procedimiento de información pública.

Línea límite de edificación en enlaces viarios

A los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y accesos, la línea límite de edificación se establecerá en 50 metros medrados horizontal y perpendicularmente desde lo arista exterior de la calzada en cada caso.

[Art. 33 de la Ley 37/2015 y arte. 84 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, vigente con modificaciones RD 596/2023)].

Superposición de zonas de protección

Cuando las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan por la medida desde la carretera principal o desde elementos como enlaces o nudos viarios, prevalecerá la zona más alejada de cualquier vía, independientemente del elemento que la genere.

[Art. 33.6 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994)].

5.2 Accesos

Se aplicará el artículo 36 de la Ley 37/2015 sobre limitación de accesos:

- Prohibición de accesos directos a autopistas, autovías (incluida la En-7) o carreteras convencionales de titularidad estatal, así como a sus accesos.

5.3 Desagües

- Prohibición de utilizar cunetas o elementos de la Autovía para evacuación de aguas pluviales de fincas adyacentes.
- El drenaje de las vías se realizará intermediendo "imbornals" conectados al colector correspondiente.

5.4 Servicios

5.4.1 Redes subterráneas

El cruzamiento de la autopista y de la autovía se tendrá que realizar mediante perforación mecánica subterránea (trepanación horizontal), de acuerdo con el artículo 94.1 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, vigente con modificaciones RD 596/2023).

La apertura de zanja a cielo abierto y el tendido de las canalizaciones discurrirá por la zona de Servidumbre en su parte más alejada, garantizando que no se produzcan daños a la infraestructura viaria.

5.4.2 Redes aéreas

- Colocación de aparatos:
 - Los apoyos se situarán detrás de la línea límite de edificación.
 - En casos excepcionales, y según el artículo 94.3 del Reglamento General de "Carreteras, se permitirá la implantación de aparatos entre la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que se respete una distancia de 1,5 veces la altura del aparato respecto a la calzada.
- Cruzamientos aéreos sobre la Autovía A-7:
 - Tendrán que ser perpendiculares a la calzada para minimizar la longitud.
 - Requerirán autorización previa de la Dirección General de Carreteras.

5.5 Publicidad

Se aplicará el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, con las siguientes determinaciones:

1. Prohibiciones:
 - Queda prohibido instalar publicidad fuera de tramos urbanos en autopistas, autovías o carreteras convencionales, si es visible desde la calzada.
 - Incluye letreros, carteles, logotipos o imágenes, independientemente de su medida o apoyo.
2. Excepciones:
 - Carteles informativos autorizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (ex: identidad corporativa, señalización turística).
 - Señalización de servicios esenciales (gasolineras, áreas de descanso, hospitales).
3. Retirada de anuncios:
 - El Ministerio podrá ordenar la retirada o modificación de publicidad que afecte la seguridad viaria, sin derecho a indemnización.

5.5.1 Publicidad

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de elementos publicitarios o informativos que afecten la seguridad viaria o la explotación adecuada de la vía, sin derecho a indemnización.

[Art. 37 Ley 37/2015, modificado por RD-Ley 18/2018].

Si estos elementos están ubicados en el dominio público de la carretera o en su equipación, el Ministerio podrá proceder a su retirada con cargo a los responsables de la infracción, de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, actualizado por RD 596/2023), sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones correspondientes.

5.6 Plantaciones y zonas ajardinadas

Las plantaciones de arboleado solo se permitirán en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad a la carretera ni la seguridad de la circulación.

[Art. 94.2 RD 1812/1994].

5.7 Cierres

- Zona de servidumbre (parte más alejada): Solo se permitirán cierres totalmente diáfanos.
- A partir de la línea de edificación: Se permitirán otros tipos de cierres, segundos el que establece el artículo 94 del RD 1812/1994 (actualizado por RD 596/2023).

5.8 Vertederos

Prohibición absoluta de ubicar vertederos dentro de las zonas de afección de las carreteras competencia de esta Unidad de Carreteras a Tarragona.

5.9 Impactos visual y acústico

Atendida la situación de la Autovía A-7 como vía de alta capacidad en funcionamiento, se incluirá en el Plan Parcial:

"Para nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado (existentes o previstas), será obligatorio realizar estudios de niveles sonoros previos al otorgamiento de licencias de edificación. En caso de superar los umbrales establecidos a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 18/11/2003) y al RD 1367/2007, de 19 de octubre (BOE 23/10/2007), se tendrán que implementar medidas de protección acústica o limitar la edificabilidad".

Adaptación autonómica: Aplicarse adicionalmente el Decreto 176/2009 de Cataluña sobre zonificación acústica.

Impacto acústico y protecciones

En caso de que los índices de inmisión medrados o calculados incumplan los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas correspondientes, no se concederán licencias para edificaciones residenciales, hospitalarias, educativas o culturales (artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

Los medios de protección acústica necesarios se ejecutarán con cargo a los promotores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectan zonas de

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

protección de la red viaria estatal. Estas protecciones no podrán ocupar terrenos de dominio público.

La edificación residencial estará sometida a las restricciones derivadas de las zonas de servidumbre acústica definidas en los mapas o estudios de ruido realizados por el Ministerio, de acuerdo con el Decreto 176/2009 de Cataluña y el Real Decreto 1367/2007 (en proceso de revisión según RD 596/2023).

5.10 Iluminación

La iluminación del sector no tendrá que afectar negativamente la seguridad del tráfico de la Autovía A-7 o AP-7. Se instalarán medios antidesluyentes si hace falta, con cargo en los promotores y bajo supervisión del Ministerio.

Base legal actualizada:

- Artículo 94.3 del Reglamento General de "Carreteras" (RD 1812/1994).
- Directiva UE 2024/123 sobre contaminación lumínica (incorporada al marco catalán mediante el Decreto 209/2023).

5.11 Actividades a desarrollar

Las actividades del sector cumplirán con:

- Ley 3/1998, de 27 de febrero, de intervención integral de la Administración Ambiental (Cataluña).
- Decreto 136/1999, de 18 de mayo, por el cual se desarrolla la Ley 3/1998.

Queda prohibido la emisión de humos, vapores o sustancias volátiles que puedan reducir la visibilidad a las calzadas de la AP-7 o A-7.

Art. 31.- Disposiciones adicionales

En todos los proyectos de urbanización y edificación se aplicará el Código de accesibilidad de Cataluña (Decreto 209/2023), que deroga el Decreto 135/1995, con las excepciones previstas en el artículo 15.4 por casos técnicos inviables.

Disposición transitoria: Las solicitudes presentadas antes del 29/2/2024 se registrarán por el Decreto 135/1995.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

5.1.-Polígons d'Actuació

El Pla Parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació

5.2.- Pla d'etapes

El Pla d'etapes per al desenvolupament del sector industrial H-7 començarà a partir de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva del Pla Parcial. Els terminis per a cada etapa es determinaran en funció de les necessitats específiques del projecte i les condicions tècniques i administratives. El pla preveu un calendari de treballs que assegura la finalització de les obres d'urbanització en un període de 24 mesos des de l'inici de les obres

Alesa la superfície total del Pla Parcial així com l'estructura de la propietat el desenvolupament del present Pla Parcial es farà en una sola etapa quines condicions d'urbanització venen explicitades a l'apartat següent.

El total del termini previst pel desenvolupament del present Pla Parcial és de 3,5 anys segons el detall següent:

- 1,5 anys, a comptar des de l'aprovació definitiva de planejament, per finalitzar la documentació i la tramitació corresponent a la gestió urbanística (aprovació projecte d'Urbanització i de Parcel·lació, inscripció al Registre...)
- 2,0 anys per a l'execució de les obres d'urbanització

5.3.- Condicions d'urbanització

El contingut del projecte d'urbanització s'ajustarà a les determinacions de l'article 5 de les ordenances reguladores d'aquest Pla Parcial.

La documentació presentada inclou informes tècnics que justifiquen el compliment de la normativa sobre accessibilitat i prevenció d'incendis. Aquests informes seran revisats i aprovats per les autoritats competents abans de la implementació del Pla Parcial.

Les obres i obligacions corresponents al desenvolupament del sector seran:

1. Urbanització completa del viari i xarxes de serveis incloses en el seu àmbit, amb l'arbrat i enjardinament que li correspongui.
2. Urbanització completa i enjardinament dels espais verds públics inclosos en el seu àmbit.
3. Urbanització de les zones d'aparcament.
4. Eliminació de les línies aèries existents a l'àmbit, excepte la de 220.000 volts.
5. Desviament de les mines existents dins de l'àmbit del sector H-7 així com del col·lector de sanejament de diàmetre 200cm del polígon industrial de l'Alba a Vila-seca d'altres

preexistents que afectin a la nova ordenació

6. Escames definitives de totes les xarxes de serveis.

7. Connexions definitives dels abocaments de la xarxa de sanejament (residuals i pluvials).

8. Connexió viària d'accés a les infraestructures de comunicació situades a l'entorn de l'actuació.

A destacar la connexió viària corresponent al vial d'accés sud amb la ctra. N-340 i amb el ramal d'accés est des de l'autovia de Bellissens.

9. Els promotors assumeixen el total cost de les obres d'urbanització que especifiqui el corresponent Projecte derivat de les determinacions del present Pla Parcial.

10. En el pressupost del projecte d'urbanització s'inclourà el cost de la nova parada d'autobusos així com els costos de finançament que proposa l'estudi de Mobilitat.

11. Assumpció dels costos d'inversió proporcionals a les infraestructures del sistema de sanejament públic per part dels promotors que desenvolupen el sector H-7 mitjançant signatura d'un Conveni amb Aigües de Reus.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

6.1.- PREVISIÓ DEL COST TOTAL DE LES OBRES D' URBANITZACIÓ

Previsió de Cost de les obres d'urbanització bàsiques

A manca d'un projecte d'urbanització detallat, pel càlcul de la previsió del cost de les obres d'urbanització apliquem els mòduls de repercussió de transformació del sòl actual, els més significatius i reals a l'àmbit que ens ocupa a partir de les experiències d'altres sectors ja urbanitzats a l'eix de Bellissens convenientment actualitzats.

Mòdul €/m²		
Vialitat	P ₁ '=150€/m² vial	(s'inclouen els costos de reposició dels serveis afectats)
Urbanització zones verdes	P ₃ =50€/m²	
.* Preu promig entre vialitat trànsit pesant, la vialitat perimetral (via jardí) i les zones d'aparcament		

Aplicant aquests mòduls a les superfícies de vials i zones verdes tenim:

Vialitat	P ₁ '= 37.340,74 x 150 = 5.601.111 €
Zones verdes	P ₃ (previsió)= 27.779,41 x 50 = 1.388.970,50€

S'ha d'afegir el cost que representa la futura connexió de la xarxa d'aigües residuals al sistema de depuració de l'EDAR de l'Ajuntament de Reus, valorat en P₄= 20.000 €

Previsió del cost d'urbanització de l'accés del sector H-7 amb la Ctra. N-340

D'acord amb el full adjunt és de P₄= 650.000€.

PREVISIÓ DEL COST TOTAL DE LES OBRES D' URBANITZACIÓ

D'acord amb el que s' ha referit podem concloure que el cost total de les obres d'urbanització surt de sumar les previsions parcials P₁, P₂, P₃, P₄ com a resultat de la part d'obres d'urbanització bàsiques més la part corresponent al cost de connexió per a la depuració de les aigües residuals, més el cost d'urbanització dels accessos de la façana de la ctra. N-340

Cost total= 5.601.111 + 1.388.970,50 + 20.000 + 650.000= 7.660.081,50€

PROJECTE D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR H-7 REUS. TARRAGONA

ACCÉS DESDE 340a
RESUM DEL PRESSUPOST

Projecte: Accés 340a

01 #	ENDERROCSIM . TERRES	49.965,02	9,19%
02 #	PAVIMENTACIO I SENYALITZACIÓ	161.245,69	29,64%
03 #	JARDINERIA I MOBILIARI URBA	36.207,30	6,66%
04 #	XARXA DE CLAVEGUERAM	91.238,54	16,77%
05 #	XARXA D'AIGUA	19.981,19	3,67%
06 #	XARXA DE REG	17.845,76	3,28%
07 #	MITJA TENSIU	46.190,90	3,49%
08 #	BAIXA TENSIO	20.912,50	3,84%
09 #	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	31.379,04	5,77%
10 #	XARXA TELEFÓNICA	34.282,50	6,30%
11 #	SEGURETAT I SALUT	34.710,90	6,38%

TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	563.959,3
DESPESES GENERALS	13,00% 73.314,71
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00% 33.837,56
TOTAL EXECUCIÓ PER CONTRATE PEC	650.000 €

6.2. - Repercussió de les obres d'urbanització Viabilitat econòmica de l'Actuació

La repercussió de les obres d'urbanització per m² sòl brut és de:

7.660.081,50€/254.274=30,12 €/m²

El total de sòl industrial privat és de 121.989,55 x 0,9 (10% aprof.)= 109.790,59 m²

El coeficient de rendiment del sòl net/ sol brut= 109.790/254.274= 0,4318
Amb aquest coeficient mig de 0,4318, tenim

5.539.799€/254.274/0,4318= 69.76 €/m² sòl net

Aquestes repercussions mòdul €/m² sòl net es consideren valors normals de mercat actual i asseguren la viabilitat econòmica de l'operació ja que el preu de venda de la parcel·la un cop urbanitzada es situa a l'entorn dels 150€/m² sòl net.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcials Urbanístics i modificacions	

6.3.- Estudi de sostenibilitat econòmica

L'estudi de sostenibilitat econòmica del Pla Parcial del sector industrial H-7 de Reus té com a objectiu avaluar la viabilitat financera del projecte, garantint que els recursos generats pels impostos repercutits cobreixin els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures cedits a l'Ajuntament.

En aplicació del modificat article 66, apartat 1.d del TR de la Llei d'Urbanisme, es desenvolupa l'estudi que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances municipals, com a responsable del manteniment de les infraestructures i urbanització a implantar (urbanització)

Concretament, l'impacte sobre les finances municipals serà el cost de manteniment generat pels sòls urbanitzats que es cediran a l'Ajuntament d'acord amb les determinacions de la present Modificació Puntual.

L'avaluació d'aquest impacte es farà a partir de l'anàlisi dels ingressos i despeses que el desenvolupament urbanístic generarà.

Aquest desenvolupament es preveu que generi els següents **ingressos** :

- Impostos Repercutits
El Pla Parcial del sector industrial H-7 generarà ingressos per a l'Ajuntament de Reus a través dels següents impostos:
- Impost sobre Béns Immobles (IBI): Generat pels immobles del sector.
 - Impost d'Activitats Econòmiques (IAE): Derivat de les activitats econòmiques desenvolupades en el sector.
 - Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO): Per les obres d'urbanització i construcció.
 - Impost sobre el Valor Afegit (IVA): Aplicable a les transaccions comercials del sector.
 - Altres impostos i taxes: Com les taxes per serveis municipals.

Aquests impostos proporcionaran els recursos necessaris per cobrir els costos de manteniment de les infraestructures viàries i els espais lliures cedits a l'Ajuntament.

Sostenibilitat Financera
La sostenibilitat financera del Pla Parcial es garanteix mitjançant la recaptació dels impostos essencials anteriorment. Aquests ingressos permetran a l'Ajuntament de Reus cobrir els costos de manteniment dels serveis públics i infraestructures associats al sector industrial H-7.

D'altra banda es preveu que es generin les següents despeses com a conseqüència dels manteniment de les infraestructures viàries i els espais lliures de cessió de titularitat municipal :
S' analitza en dos capítols:

- Manteniment del sistema viari, inclòs l'enllumenat públic
- Manteniment de zones verdes i espais lliures.

- El manteniment del sistema viari, inclòs l'enllumenat públic
Es fa una previsió del cost de manteniment anual que representa per l'Ajuntament tenir la infraestructura viària en un bon estat de funcionament.
La superfície total de viabilitat i aparcaments és de 37.340,74 m².

Sota la hipòtesi de que en els primers 10 anys es suficient una reposició d'aglomerat asfàltic d'un espessor de 6 cm i un tractament parcial estimat en 20% i el 10% anual de reposició de material de paviments de voreres i encintats (vorades, guais, rigoles...) respectivament. Tenim:

- Cost de reposició de paviments: 37.340,74 m² x 0,06 x 2,4 Tn/m³ = 5.373,97 Tn x 60 €/Tn/10 anys = 32.243,82 €/any.
- Cost de reposició de voreres i encintats: 8.960 m² x 6,50 €/m² x 0,20 = 11.656 €/any.
- Cost de reposició de material de paviments de voreres i encintats: 37.340,74 m² / 10 = 3.734,10 m² x 2 ml = 7.468,15 m³ x 0,10 = 746,81 m³ x 45 €/m³ = 33.606,67 €/any.

S'ha d'afegir una previsió pel manteniment de la senyalització horitzontal i puntualment la vertical.

- Cost de manteniment de senyalització: 3.551 €/any.

El cost total de manteniment anual en concepte de viabilitat i aparcament és de:

- Cost total de manteniment anual per a la infraestructura viària: 32.243,82 € + 11.656 € + 33.606,67 € + 3.551 € = 81.057,50 €/any.

Li hem d'afegir el cost de reposició i manteniment de la xarxa d'enllumenat públic + consum d'energia.

- El pressupost previst d'enllumenat per és de 31.379,04 € preveient-se un percentatge d'un 20% de reposició de punts de llum i lluminàries anual es pot estimar que el cost anual per aquest concepte es de CEP= 6.275,81 €/any que sumat a l'anterior de la infraestructura viària dona un total de CIV + CEP = 87.333,30 €/any.

- El manteniment de zones verdes i espais lliures
El cost del manteniment de les zones verdes al tractar-se d'un polígon industrial esdevé bàsicament amb un cost de neteja i conservació de la vegetació preexistent i el manteniment de la zones verdes i l'arbrat del polígon del projecte, de 36.207,30 €.
Es considera suficient un cost de manteniment anual i de forma constant d'un 15% del cost d'implantació, és a dir CZV =36.207,30 x 0,15= 5.431,10 €/any

El cost total previst pel manteniment anual per part de l'administració local titular dels espais de vials, serveis municipals i zones verdes es preveu de:
CM = CIV + CEP + CZV= 92.764,40 €/any

Quant a la recollida d'escombraries i el manteniment del sistema de clavegueram públic, el cost de prestació del servei es compensa amb d'ingrés de les taxes que de manera específica es giren regularment, les quals es calculen directament en funció del cost de prestació d'aquells serveis. Altres serveis d' abastament d' aigua potable, telecomunicacions i electricitat tenen la previsió de manteniment i reposició en la facturació mensual.

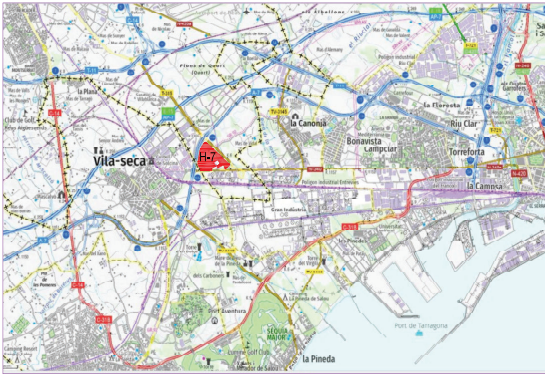
Per tant es pot concloure que el desenvolupament de la present Modificació Puntual del PGO és econòmicament sostenible i assumible pel Consistori.

TADEC.S.L.
Carles Guilemany Casadamon
Enginyer autor
TADEC.S.L.

CARLOS
GULEMANY (R:
)
Firmado digitalmente por
CARLOS GULEMANY
(R:
)
Fecha: 2025.07.08 13:49:33 +02'00'

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	



JUNTA GESTORA DE COMPENSACIÓ
SECTOR INDUSTRIAL H-7
REUS, TARRAGONA.

TADEC
TÈCNIC D'ORDENACIÓ DE COECCIÓ

UNIVERSITAT DE TARRAGONA
DEPARTAMENT D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

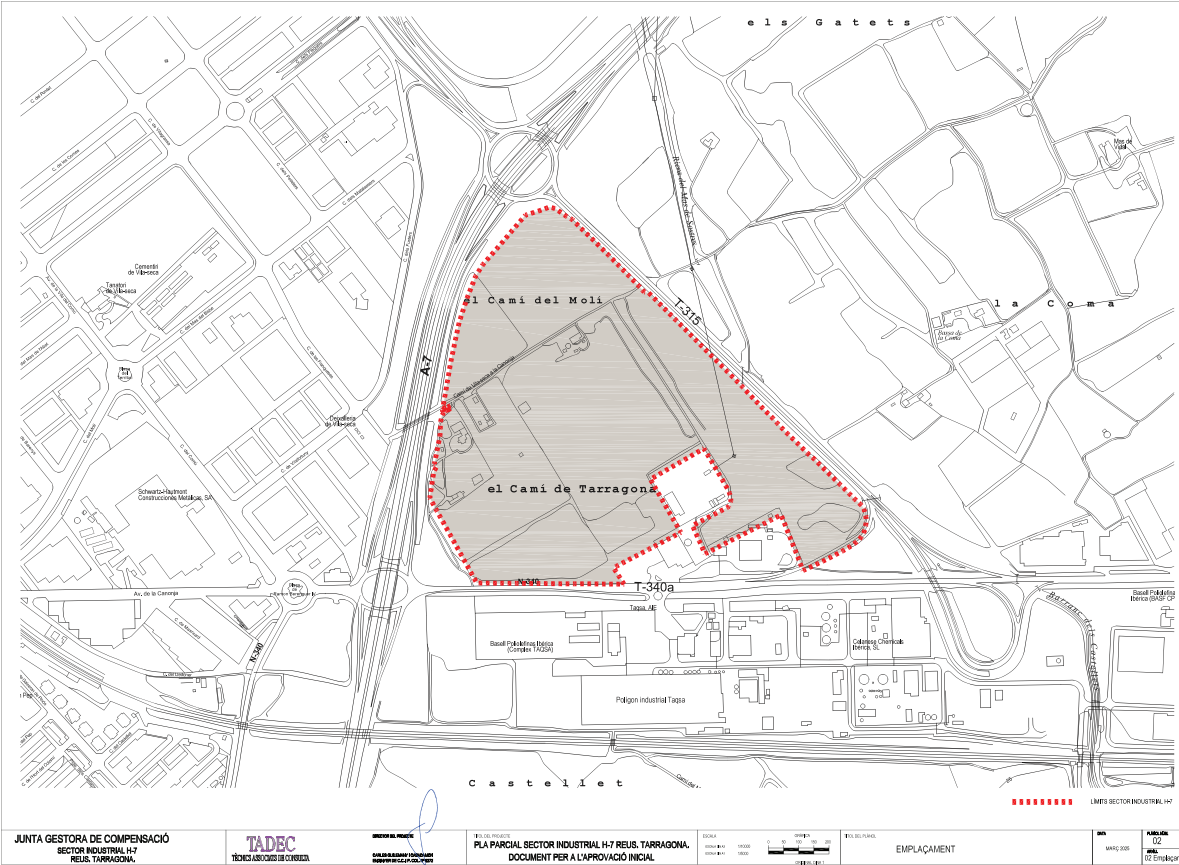
PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL H-7 REUS, TARRAGONA.
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ESCALA
1:5000
1:10000
1:20000

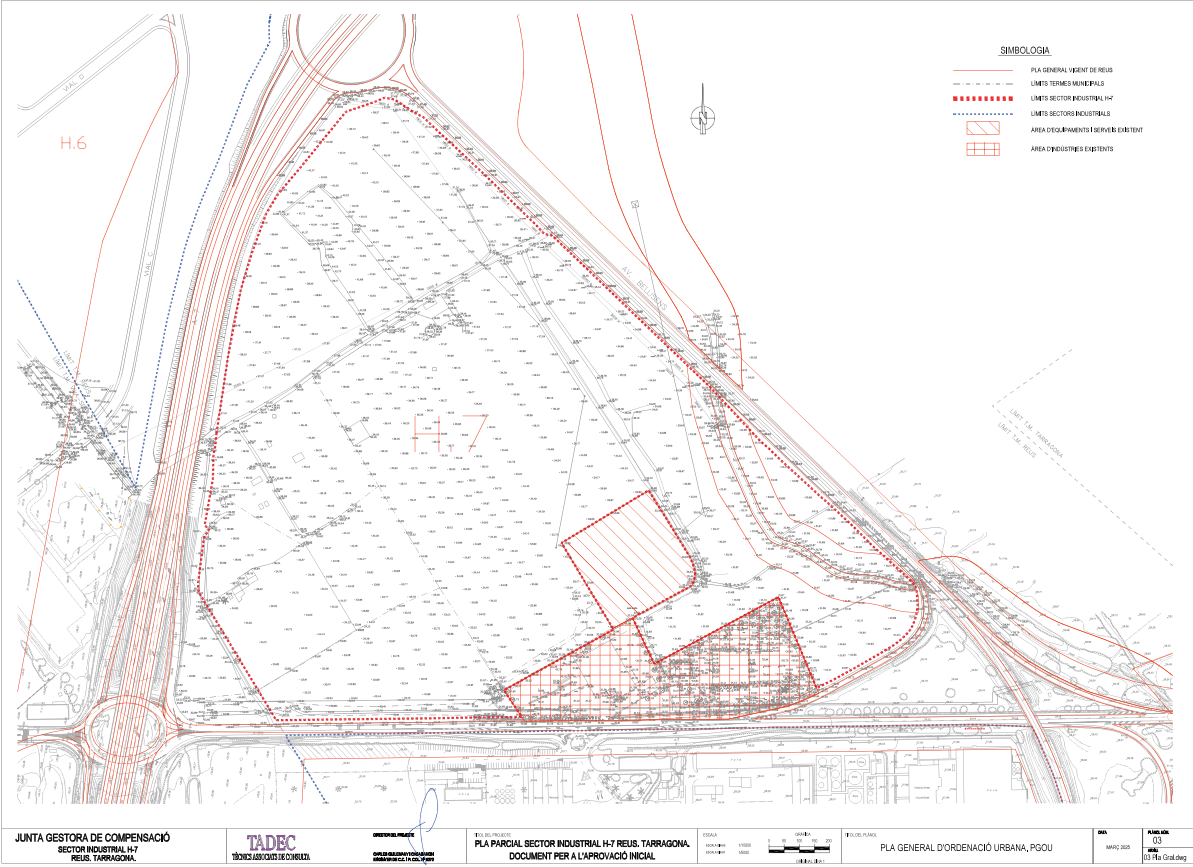
TÍTOL DEL PLAN
SITUACIÓ

FECHA
01
01/08/2025

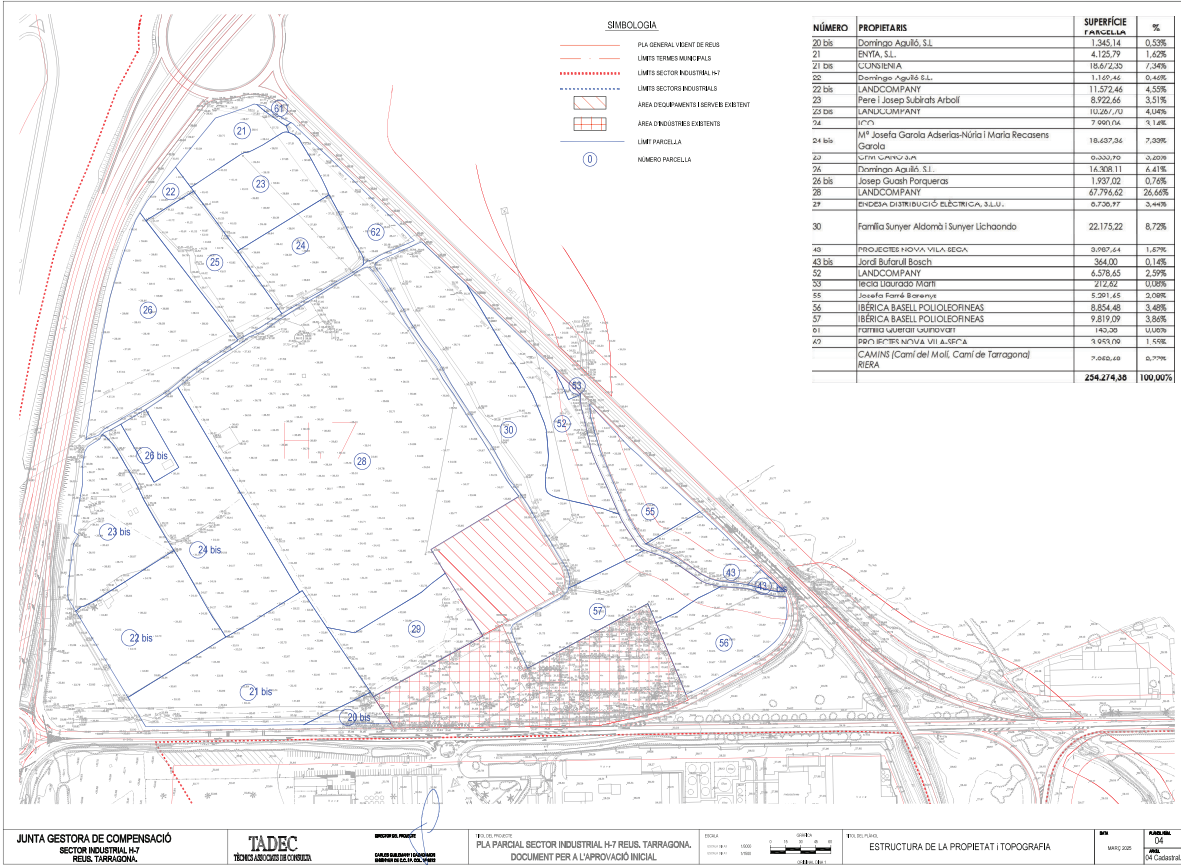
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



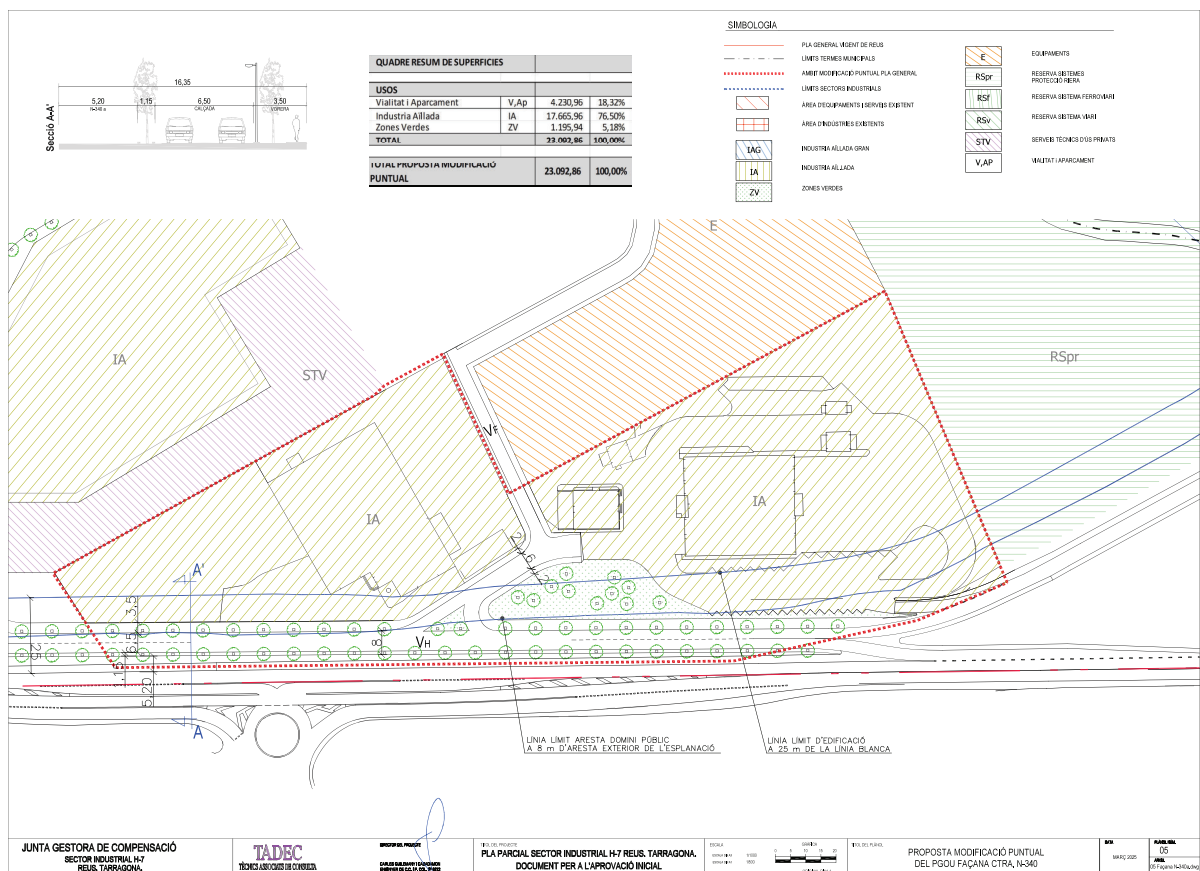
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



JUNTA GESTORA DE COMPENSACIÓ
SECTOR INDUSTRIAL H-7
REUS, TARRAGONA

TADEC
TÈCNIC D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INICIATIVA PÚBLICA
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

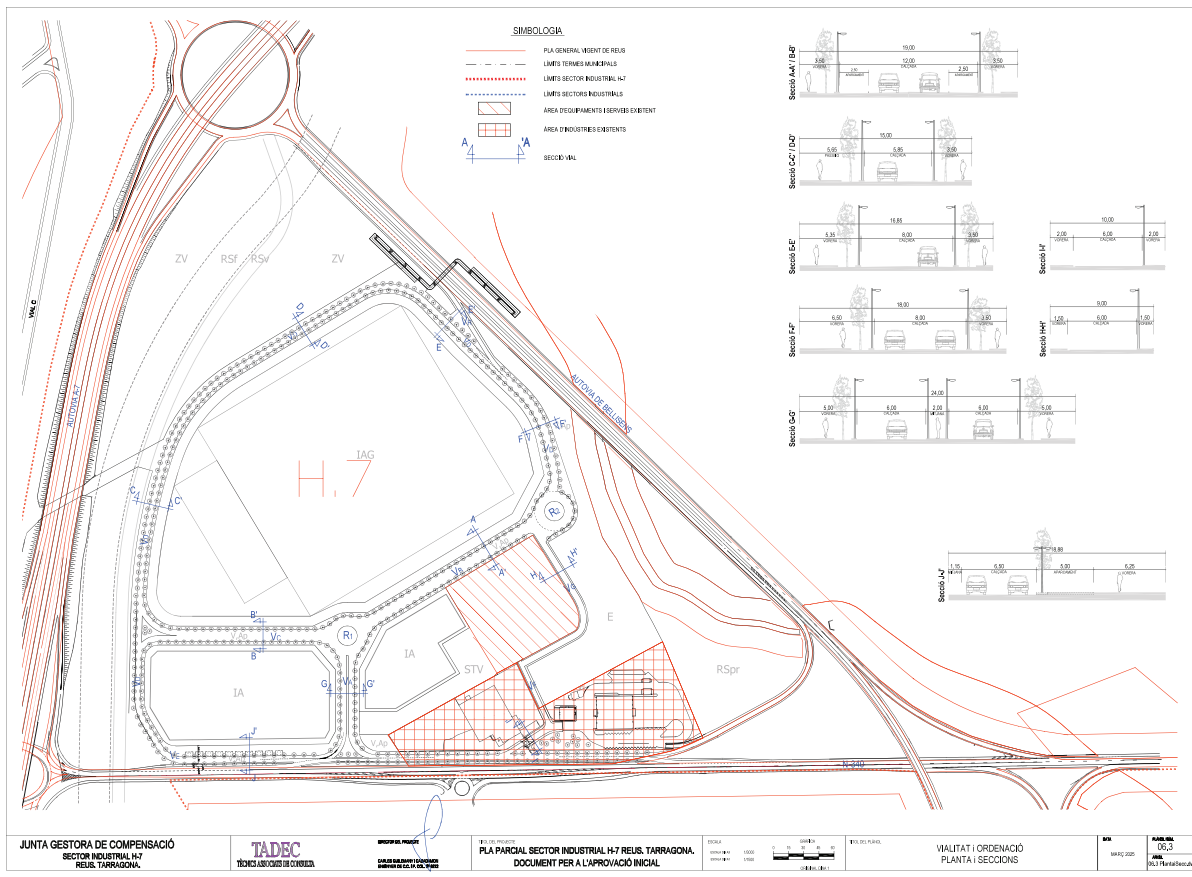
PLA PARCIAL
PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL H-7 REUS, TARRAGONA.
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ESCALA
1:5000
1:10000
1:20000

PROYECTO PARCIAL
VIALITAT I ORDENACIÓ
PLANTA D'ORDENACIÓ SOBRE ORTOFOTO

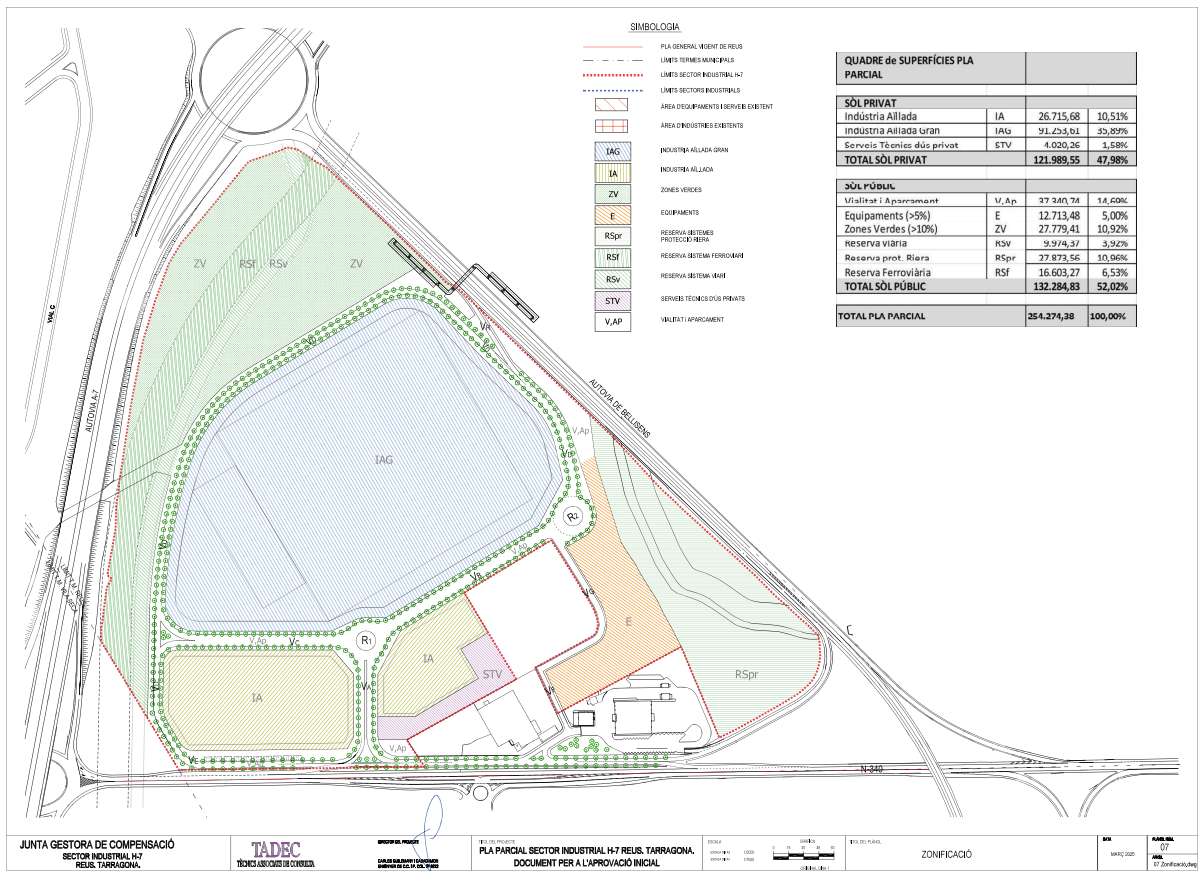
DATA
06/1
05/11/2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

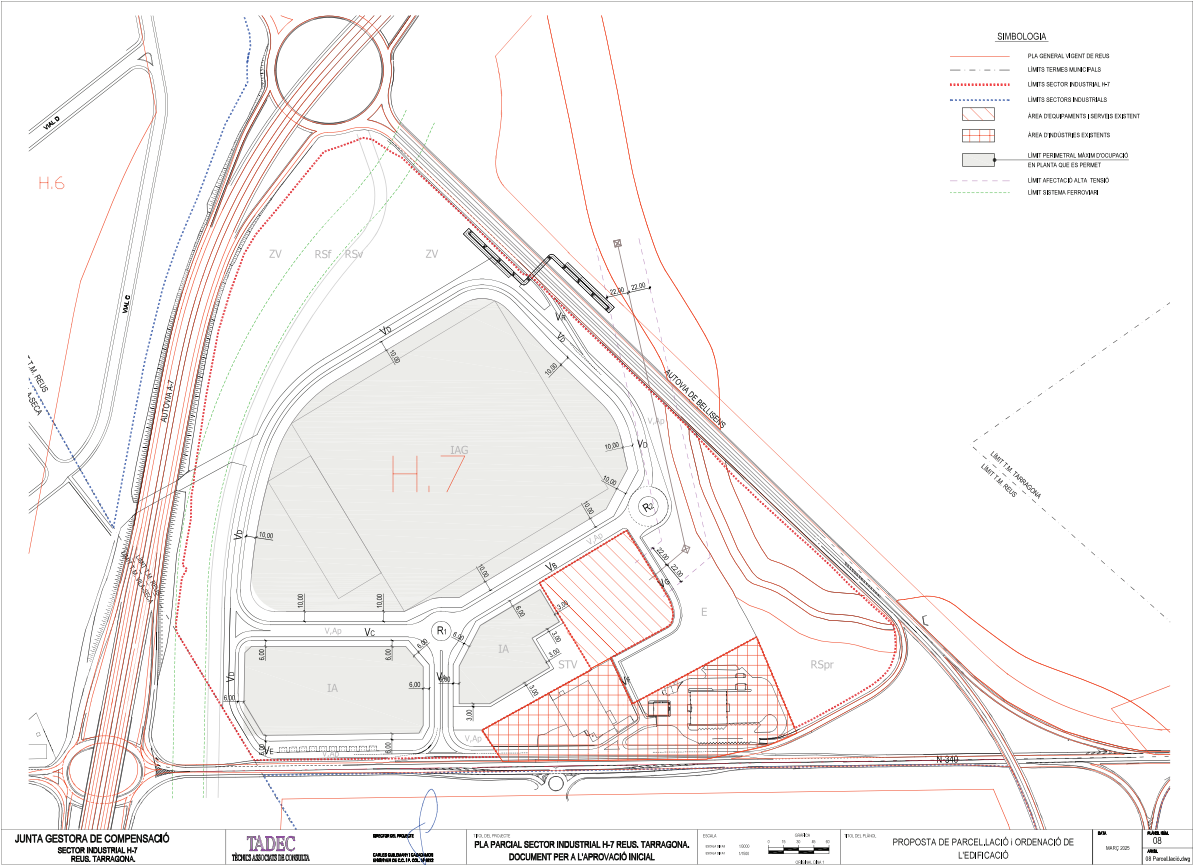


- CVE 15705301102775546721 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/ove>

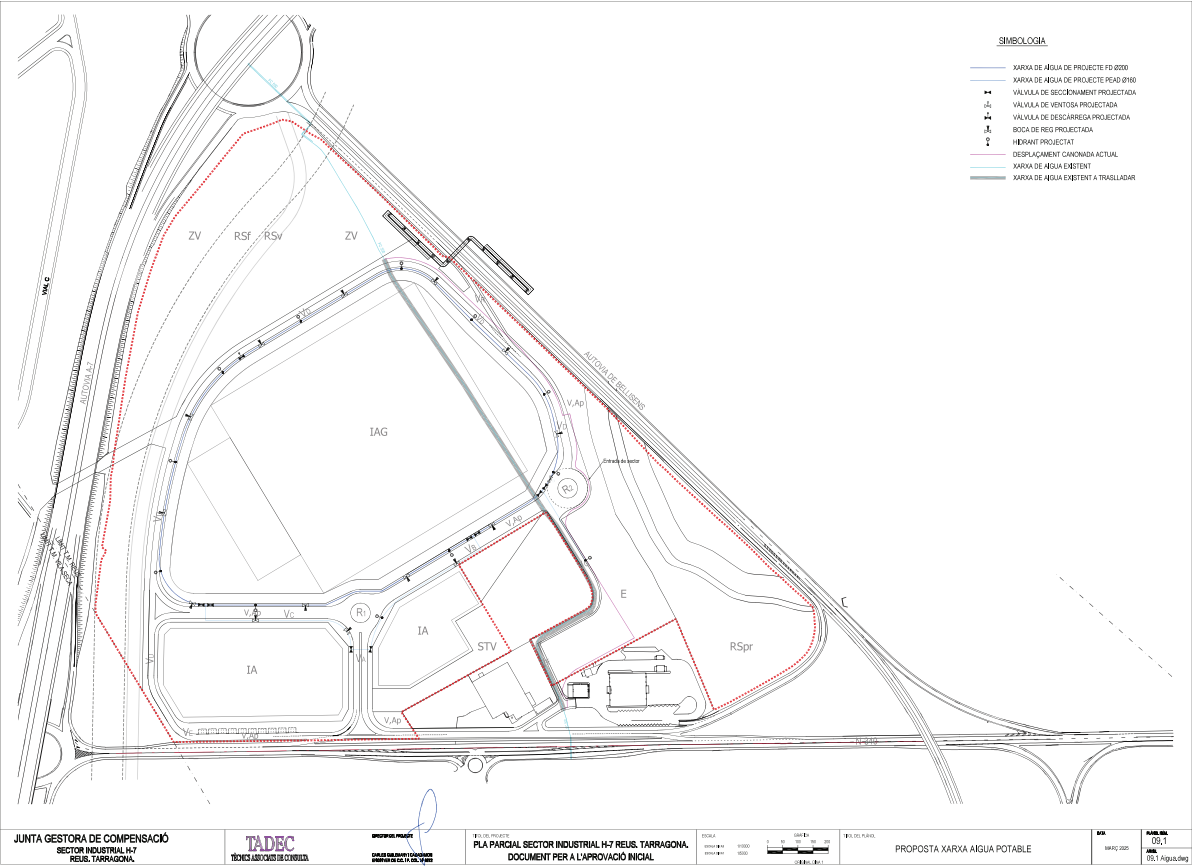
TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	

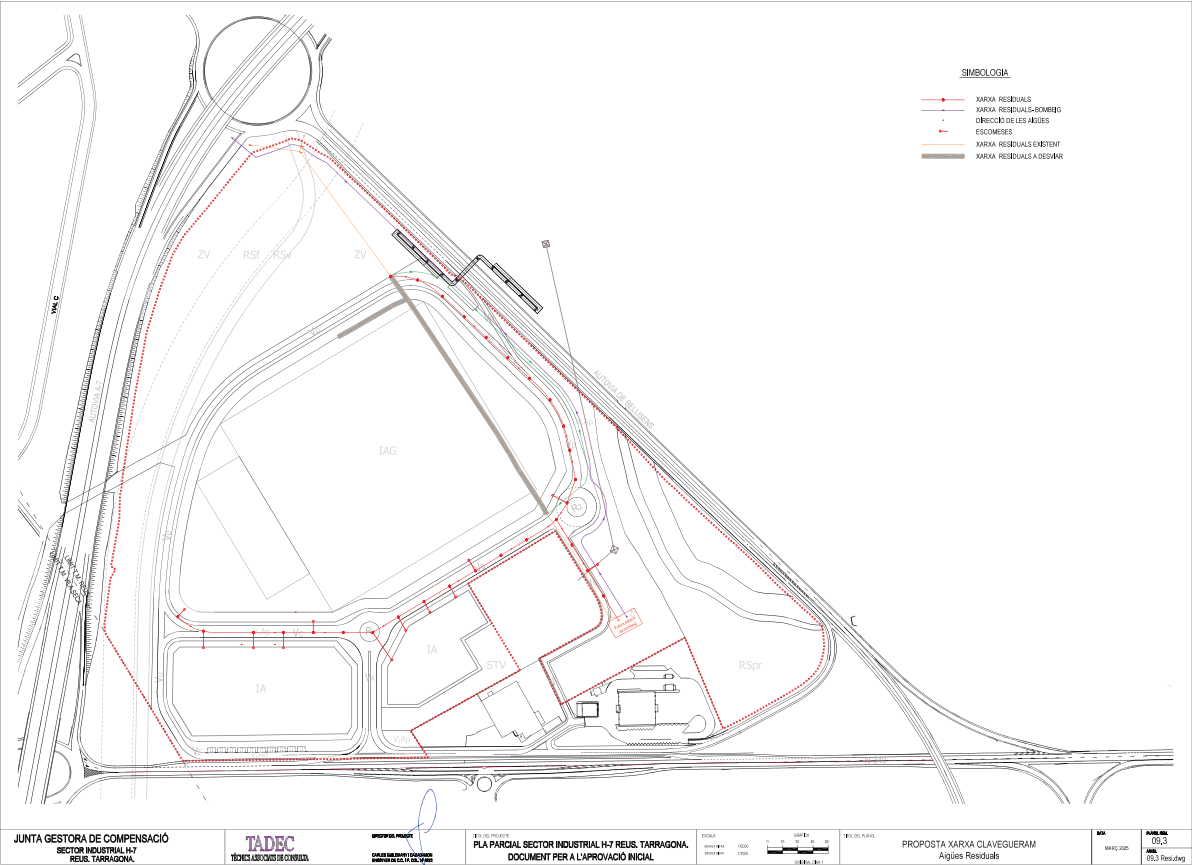


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcial Urbanístics i modificacions	

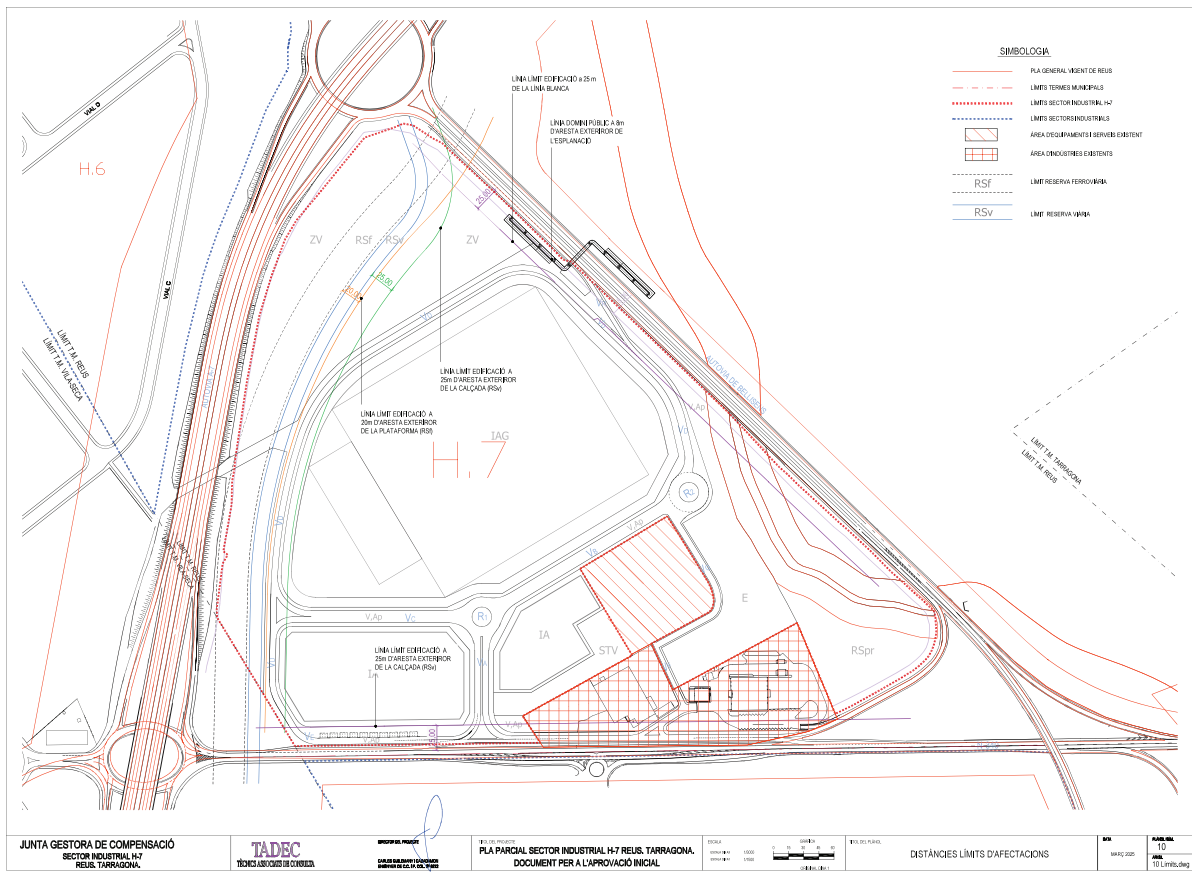


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parcia ls Urbanístics i modificacions	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 385/2022	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 15705301102775546721 Data d'emissió: 04/08/2025 12:29:59	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Plans Parciais Urbanístics i modificacions	



- CVE 15705301102775546721 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

