

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	



AJUNTAMENT DE REUS

**Modificació puntual 94 del PGO
per actualitzacions normatives.**

Octubre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

Modificació puntual 94 del PGO per actualitzacions normatives.

ÍNDEX

1. MEMÒRIA
 - 1.1. Iniciativa i objectiu de la modificació puntual.
 - 1.2. Justificació de la necessitat i conveniència de la modificació puntual.
 - 1.3. Àmbit de l'actuació.
 - 1.4. Planejament vigent, antecedents.
 - 1.5. Requeriments establerts per la Llei d'urbanisme.
 - 1.5.1. Documentació de les modificacions puntuals.
 - 1.5.2. Justificació del compliment de l'article 97 del TRLU, referent a la concurrència d'interessos públics i privats.
 - 1.5.3. Justificació del compliment de l'article 3 i 9 del TRLU, pel que fa al desenvolupament sostenible.
 - 1.6. Innecessarietat de suspensió de llicències.
2. COMPARATIVA DELS ARTICLES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUALS I ESMENES PROPOSADES
3. NORMATIVA URBANÍSTICA
4. DOCUMENT COMPRENSIU

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

1. MEMÒRIA

1.1. Iniciativa i objectiu de la modificació puntual

Aquesta proposta de modificació puntual de diversos aspectes de la Normativa del Pla General és una iniciativa del Govern Municipal impulsada per la Regidoria d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament. L'han redactat els Serveis Tècnics i Jurídics de l'Ajuntament de Reus i té per objectius:

- 1-Suprimir l'obligació que tot establiment comercial hagi de tenir una superfície de venda mínima de 30 m².
- 2-Permetre la segregació de locals comercials de plantes baixes sense l'actual condició de dotar necessàriament cada local resultant d'una previsió de sortida de fums de diàmetre igual o major a 30 cm.
- 3-Concretar les condicions estètiques per a l'acceptació de la instal·lació d'aparells de climatització a les façanes dels edificis a carrer o espai públic.
- 4-Suprimir l'obligació que en els edificis d'habitatges plurifamiliars de més de 3 plantes, la ventilació i il·luminació de les escales s'hagi de fer mitjançant patis de ventilació.

Aquests objectius específics d'índole heterogènia i poca entitat, recollits per agilitat, economia i eficiència en un sol document de modificació de pla, es poden enquadrar dins d'objectius més genèrics com la facilitació de l'activitat econòmica i l'agilització dels processos d'autorització administrativa d'obres i d'activitats.

1.2. Justificació de la necessitat i conveniència de la modificació puntual

S'ha determinat la necessitat d'abordar aquestes quatre modificacions puntuals a través de la observació contínua de la problemàtica específica que ha generat l'aplicació pràctica de la normativa del pla des de la seva aprovació. Aquesta observació l'ha realitzada el departament d'Arquitectura en el si dels processos d'autorització administrativa d'obres i activitats i també en el contacte amb els administrats a través dels diversos canals d'informació urbanística al públic.

Es desgrana a continuació la justificació específica de cadascun dels 4 aspectes a regular:

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

1-Suprimir la obligació que tot establiment comercial hagi de tenir una superfície de venda mínima de 30 m². *(Article 88 de la normativa del PG. Superfície mínima d'establiments i magatzems).*

En l'actualitat, amb les activitats àmpliament regulades per la normativa sectorial, l'edificació regulada en el Codi Tècnic de l'Edificació i amb l'existència de regulació específica comercial d'àmbit català, no té sentit mantenir aquesta obligatorietat indiscriminada de sales de venda de superfície igual o superior als 30 m². La realitat comercial dels municipis catalans és la mostra més evident que hi ha molts petits comerços que no necessiten ni molt menys una superfície de sala de venda tan gran. Es proposa, per tant, la simple eliminació d'aquest condicionant de superfície.

2-Permetre la segregació de locals comercials de plantes baixes sense l'actual condició de dotar necessàriament cada local resultant d'una previsió de sortida de fums de diàmetre igual o major a 30 cm. *(Article 54.3.a de la normativa del PG. Elements centrals de les instal·lacions).*

En l'actualitat, les activitats estan àmpliament regulades per la normativa sectorial i l'edificació està regulada en el Codi Tècnic de l'Edificació. Per coherència amb la normativa sectorial, no té sentit mantenir aquesta obligatorietat que estava pensada per a garantir la possibilitat d'implantar cuines en qualsevol local comercial.

A banda del fet que les condicions tècniques a complir per les activitats que s'instal·len als locals ja queden determinades per la normativa sectorial, es considera oportú revisar la pròpia intenció original de la regulació del Pla General, ja que no té sentit imposar a tots els locals generats per divisió una condició que només té sentit que compleixin aquells locals que es destinin a restauració. Amb aquesta exigència actual s'està impossibilitant en alguns casos que es segreguin locals per destinar-los a d'altres activitats diferents a la restauració. Es tracta doncs d'eliminar un obstacle a la dinàmica econòmica sense que això impliqui deixar de complir els requeriments d'instal·lacions exigibles a cada activitat. La condició només es mantindrà per als locals destinats a activitats que requereixin la previsió de ventilació.

3-Concretar les condicions estètiques per a l'acceptació de la instal·lació d'aparells de climatització a les façanes dels edificis a carrer o espai públic. *(Article 55 de la normativa del PG. Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents).*

El redactat actual de l'article 55 de la normativa del Pla General és inconcret i excessivament obert a interpretacions. Amb el nou redactat s'ha volgut expressar de forma més concreta el criteri interpretatiu que els Serveis Tècnics Municipals ja han estat aplicant en relació amb aquest article des de l'aprovació del Pla General.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

4-Suprimir la obligació que en els edificis d'habitatges plurifamiliars de més de 3 plantes, la ventilació i il·luminació de les escales hagi de fer-se mitjançant patis de ventilació (*Article 65.a de la normativa del PG. Ventilació i il·luminació*).

Aquesta condició suposa una restricció superior a la que estableixen les regulacions específiques d'edificació: el Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Habitabilitat. Es proposa, per tant, l'eliminació d'aquest condicionant per coherència amb les normatives d'edificació i d'habitabilitat.

1.3. Àmbit de l'actuació

Les 4 propostes de modificació que inclou aquest document són d'aplicació al sòl urbà, amb les especificitats zonals que corresponguin en funció del redactat concret de l'articulat que es proposarà i amb independència de si el sòl prové o no de planejament derivat aprovat amb determinacions específiques.

1.4. Planejament vigent, antecedents.

- Pel que fa al planejament supramunicipal que li afecta:

Les 4 modificacions proposades afecten el sòl urbà consolidat. El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5.559, de 3 de febrer de 2010. –Exp RPUC 007/29254/T- , inclou els sòls de Reus objecte d'aquesta classificació en el sistema d'assentaments urbans, en la tipologia de nuclis històrics i les seves extensions.

- Pel que fa al planejament municipal:

El planejament general vigent a Reus és: la Revisió del pla general d'ordenació de Reus (RPGO), aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data d'11 de març de 1999, DOGC núm 2879 de 30 d'abril de 1999. – Exp RPUC 1998/764/T

1.5. Requeriments establerts per la Llei d'urbanisme

Segons l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), la modificació de les figures del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Segons l'article 59.3 del mateix DL 1/2010 la memòria de les modificacions de pla general ha d'incloure:

-El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés. En aquest cas, donats l'abast i senzillesa dels canvis, es donarà compliment a les determinacions en matèria de publicitat, participació i

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

informació pública en els procediments urbanístics dels articles 8 i 85 del DL 1/2010 (Llei d'urbanisme) i de l'article 23 del Decret 305/2006 (Reglament de la Llei d'urbanisme).

-La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9. Aquesta justificació es fa a l'apartat 1.5.3. d'aquest document.

-Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres. Aquesta modificació no té cap incidència en la mobilitat.

-L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Aquesta justificació es fa a l'apartat 1.5.1 d'aquest document.

Compliment del manteniment de la superfície i de la funcionalitat de les zones verdes. (Art 98 del TRLU): la proposta no comporta cap modificació dels espais lliures previstos pel Pla General.

Justificació del compliment dels articles 99 i 100 del TRLU: la proposta no comporta increment de sostres edificables ni de densitat d'habitatges. Per tant no són necessàries, segons l'establert en l'article 100. 2.a i b, reserves complementàries de terrenys per a espais lliures i equipaments.

1.5.1. Documentació de les modificacions puntuals

En relació al contingut documental, d'acord amb el que estableix l'article 118.4 del Decret legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i que diu el següent:

Article 118.4 Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

La present Modificació puntual de la RPGO incorpora la documentació adequada a la seva finalitat, amb memòria i normes urbanístiques.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

-Agenda i avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica (art 59.1e DL 1/2010):

L'article 59 del TRLUC, estableix que caldrà justificar la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Els canvis proposats alteren les condicions tècniques exigibles a la segregació de locals existents, a la instal·lació d'equips de climatització, als locals comercials destinats a ús comercial amb venda i a les escales comunitàries dels edificis d'habitatges.

No hi ha cap actuació pública ni privada que s'hagi d'agendar com a conseqüència dels canvis normatius introduïts per la modificació de pla, que es limita a fixar o modificar requeriments tècnics de l'edificació i les activitats.

La naturalesa d'aquests canvis no té impacte en les finances públiques perquè l'administració no haurà de mantenir nous espais o edificis ni sufragar nous costos de subministraments o manteniments. Tots els canvis que pot generar l'aplicació dels canvis normatius proposats queden en l'esfera privada i indirectament poden suposar petits increments d'ingressos municipals en concepte de taxes de serveis urbanístics o ICIO, ja que és de suposar que els canvis generaran més activitat administrativa per un augment de les comunicacions d'obra, de les sol·licituds de llicències d'obra, de les comunicacions i llicències d'activitats i de les sol·licituds de llicències de constitució o modificació de divisions horitzontals.

Per tant, es consideren innecessaris l'estudi i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquesta modificació.

-Informe mediambiental (art 59.1f DL 1/2010)

La classificació del sòl afectat per la present modificació puntual és la de sòl urbà. Aquesta classificació no es modifica, ni tampoc es classifica nou sòl. La modificació no té incidència mediambiental de cap tipus i no resulta preceptiva la redacció de l'informe ambiental.

En aplicació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i en concret l'article 7 sobre modificacions de plans, no hi figura la tipologia de la modificació del present expedient. No és necessària, doncs, la incorporació d'un Informe Ambiental.

-Memòria social (art 59.1h DL 1/2010)

Aquesta modificació puntual no preveu creació de sostre residencial addicional al municipi. Així mateix no altera la quantificació de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Tampoc no es modifica cap dels paràmetres establerts per al sòl o el sostre residencial del municipi. Per tant, no és necessària la incorporació de la memòria social en aquest document.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

Perspectiva de gènere:

L'urbanisme feminista posa en el centre la vida quotidiana, i engloba el conjunt d'activitats que es desenvolupen en el dia a dia o eventualment. L'urbanisme amb perspectiva de gènere dóna el mateix valor a totes les esferes (productiva, reproductiva, pròpia i política) a l'hora de planificar i dissenyar espais, a diferència de l'urbanisme tradicional, que ha prioritzat l'esfera productiva del treball, responenent a un model de societat capitalista i patriarcal.

Les propostes d'aquesta modificació es pot considerar que no tenen incidència en l'aspecte de la perspectiva de gènere, ja que no incorporen cap model social ni organitzatiu, ni explícitament ni implícitament.

-Mobilitat sostenible (art 59.3c DL 1/2010)

En relació a l'Estudi de mobilitat generada, la present Modificació puntual no es troba dins dels supòsits previstos a l'article 3.1. del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el qual prescriu que s'han d'incloure en el cas d'instruments de planejament urbanístic general i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. En el cas present, la Modificació puntual no comporta nova classificació del sòl i no altera les previsions del planejament vigent en relació a la mobilitat, en conseqüència no és necessària la redacció de un nou estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

1.5.2. Justificació del compliment de l'article 97 del TRLU, referent a la concurrència d'interessos públics i privats.

Tots els canvis proposats per aquesta modificació de pla s'orienten directament o indirectament a l'abaratiment i facilitació de les activitats constructora i econòmica en general. Tots ells són interessos comuns de la societat.

1.5.3. Justificació del compliment de l'article 3 i 9 del TRLU, pel que fa al desenvolupament sostenible

En relació a l'article 3 del TRLU:

El desenvolupament urbanístic sostenible és el que proposa la utilització racional del territori i el medi ambient i conjumina les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. Els canvis que proposa aquesta modificació tenen escassa incidència en el desenvolupament urbanístic, contribueixen a la racionalització de l'ús del sòl urbà incrementant-ne l'eficiència i sense empitjorar els valors paisatgístics, arqueològics, històric ni culturals, ja que només generen actuacions en edificis, sense incidència en el manteniment dels valors objecte de protecció patrimonial.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient. En aquest sentit, les propostes d'aquesta modificació no impliquen més ocupació de sòls sinó el millor aprofitament del sòl que ja és urbà. Les propostes afavoreixen la rehabilitació i la renovació en sòl urbà. Les propostes no tenen cap incidència en els sistemes de vida tradicional ni en àrees rurals i contribueixen a un model de territori més eficient que el previ a la modificació proposada.

En relació a l'article 9 del TRLU:

Pel que fa a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en aquest article observem que en les propostes de la present modificació de pla:

- L'Ajuntament vetlla per assolir una millora en la sostenibilitat ambiental.
- No s'actua en terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos.
- No s'estableixen determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionen els riscos.
- Es preserven els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat del municipi, i s'incorporen les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.
- No tenen incidència en terrenys de pendent superior al 20%.
- No tenen incidència en sòls de valor forestals o paisatgístics.
- No estableixen condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

1.6. Innecessarietat de suspensió de llicències

L'article 73.2 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitacions i llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

Les modificacions proposades modifiquen paràmetres normatius sense suposar un canvi del règim urbanístic, per la qual cosa és innecessària la suspensió de llicències urbanístiques.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

2. COMPARATIVA DELS ARTICLES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUALS I ESMENES PROPOSADES

Es detallen a continuació, per parelles (redactat actual-redactat proposat), els articles que es modifiquen de la normativa actual.

(redactat actual)

Art. 54 Elements centrals de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements centrals de les instal·lacions, definits en aquesta Normativa, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici i en especial, en els volums que sobresurtin de la coberta.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

3. Condicions específiques:

a) Tota unitat de local o fracció de 200 m² ha de tenir la previsió d'una sortida de fums de diàmetre major o igual a 30 cm. d'ús exclusiu.

Els tubs han de permetre l'acoblament de ventilació forçada.

b) Igualment, tota unitat de local o fracció de 200 m², ha de tenir com a mínim una sortida de ventilació per la cambra higiènica mitjançant xunts o patis de ventilació.

c) Per possibilitar la climatització de les distintes unitats de l'edifici (tant locals com habitatges) es reservarà una galeria vertical o espai de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici i s'incorporarà en la declaració d'obra nova.

Les mides mínimes seran de 15 x 20 cm² per cada unitat teòrica d'habitatge, local o fracció de 200 m².

En aquest espai també s'hi encabiran altres instal·lacions de la comunitat com ara antenes parabòliques, telefonia...

d) També caldrà destinar un espai del terrat o sota coberta per encabir els equips d'instal·lacions, aïllats de l'estructura per evitar el traspàs de vibracions i garantir els nivells d'immissió acústica interior. Aquest espai tindrà desguàs i restarà incorporat en la declaració d'obra nova.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

(redactat proposat)

Art. 54 Elements centrals de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements centrals de les instal·lacions, definits en aquesta Normativa, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici i en especial, en els volums que sobresurtin de la coberta.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

3. Condicions específiques:

a) Tota unitat de local o fracció de 200 m² ha de tenir la previsió d'una sortida de fums de diàmetre major o igual a 30 cm. d'ús exclusiu. **N'estan exempts els locals d'edificis existents que es generin per divisió d'altres locals, sempre que les activitats a desenvolupar en els nous locals que es generin no siguin d'espectacles públics, recreatives, de restauració, obradors o activitats potencialment generadores d'olors.**

Els tubs han de permetre l'acoblament de ventilació forçada.

b) Igualment, tota unitat de local o fracció de 200 m², ha de tenir com a mínim una sortida de ventilació per la cambra higiènica mitjançant xunts o patis de ventilació.

c) Per possibilitar la climatització de les distintes unitats de l'edifici (tant locals com habitatges) es reservarà una galeria vertical o espai de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici i s'incorporarà en la declaració d'obra nova.

Les mides mínimes seran de 15 x 20 cm² per cada unitat teòrica d'habitatge, local o fracció de 200 m².

En aquest espai també s'hi encabiran altres instal·lacions de la comunitat com ara antenes parabòliques, telefonia...

d) També caldrà destinar un espai del terrat o sota coberta per encabir els equips d'instal·lacions, aïllats de l'estructura per evitar el traspàs de vibracions i garantir els nivells d'immissió acústica interior. Aquest espai tindrà desguàs i restarà incorporat en la declaració d'obra nova.

(redactat actual)

Art. 55 Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents

1. Els aparells d'aire condicionat instal·lats en els immobles han de respectar l'alineació de façana i les obertures existents.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

2. Les condensadores de potència inferiors a 3 Kw o 6000 Kcal/h i amb una superfície frontal paral·lela a façana inferiors als 0,7 m², es podran instal·lar en balconades, si es respecta:

- a) Horari nocturn.
- b) Estètica de la via pública.
- c) Només podrà instal·lar-se per cada habitatge, oficina o local comercial una unitat.

3. Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima sobre la vorera de 2'5 metres. En aquestes sortides es podran col·locar làmines deflectores per reduir la incidència en els veïns i vianants. Aquestes sortides estaran orientades cap a dalt.

4. Les limitacions d'ús seran les determinades a l'article 80.

(redactat proposat)

Art. 55 Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents

1. Els aparells d'aire condicionat instal·lats en els immobles han de respectar l'alineació de façana i les obertures existents.

2. Les condensadores de potència inferiors a 3 Kw o 6000 Kcal/h i amb una superfície frontal paral·lela a façana inferiors als 0,7 m², es podran instal·lar en balconades, si es respecta:

- a) Horari nocturn.*
- ~~b) Estètica de la via pública.~~*
- b) Que els aparells quedin ocults darrera de baranes opaques o paraments opacs o translúcids a la visió perpendicular a la façana i a la visió des del carrer.***
- c) Només podrà instal·lar-se per cada habitatge, oficina o local comercial una unitat.*

3. Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima sobre la vorera de 2'5 metres. En aquestes sortides es podran col·locar làmines deflectores per reduir la incidència en els veïns i vianants. Aquestes sortides estaran orientades cap a dalt.

4. Les limitacions d'ús seran les determinades a l'article 80.

(redactat actual)

Art. 65 Ventilació i il·luminació

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. En els habitatges plurifamiliars de més de 3 plantes, la ventilació i il·luminació de les escales haurà de fer-se mitjançant patis de ventilació.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

b) Les cuines han de tenir il·luminació i ventilació a través de pati o celobert. Es permetrà fer-ho a través del menjador, sempre i quan el pas lliure entre els dos àmbits sigui superior a 1,40 m.

c) La ventilació i la il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i a estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

e) La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

(redactat proposat)

Art. 65 Ventilació i il·luminació

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. ~~En els habitatges plurifamiliars de més de 3 plantes, la ventilació i il·luminació de les escales haurà de fer-se mitjançant patis de ventilació.~~

b) Les cuines han de tenir il·luminació i ventilació a través de pati o celobert. Es permetrà fer-ho a través del menjador, sempre i quan el pas lliure entre els dos àmbits sigui superior a 1,40 m.

c) La ventilació i la il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i a estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

e) La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

(redactat actual)

Art. 88 Superfície mínima d'establiments i magatzems
(modif. 5.1/ 15.03.2001)

Tot establiment ha de tenir una superfície de venda mínima de 30 m2, a excepció dels que es dediquen a activitats com quiosc, estanc, bijuteria, reparació de calçat, claus, caramels i similars i els mòduls dels mercats municipals. Pel que fa als punts de venda de pa s'estarà a la normativa sectorial corresponent.

Els supermercats i hard discounts han de tenir una superfície mínima de magatzem que representi més del 10% de la superfície de venda del establiment.

(redactat proposat)

Art. 88 Superfície mínima d'establiments i magatzems
(modif. 5.1/ 15.03.2001)

~~Tot establiment ha de tenir una superfície de venda mínima de 30 m2, a excepció dels que es dediquen a activitats com quiosc, estanc, bijuteria, reparació de calçat, claus, caramels i similars i els mòduls dels mercats municipals. Pel que fa als punts de venda de pa s'estarà a la normativa sectorial corresponent.~~

~~Els supermercats i hard discounts han de tenir una superfície mínima de magatzem que representi més del 10% de la superfície de venda del establiment.~~

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

El present document proposa la modificació parcial dels articles 54, 55 i 65; i la supressió de l'article 88 de la normativa del PGOU vigent.

Nova redacció dels articles de la normativa modificats:

Art. 54 Elements centrals de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements centrals de les instal·lacions, definits en aquesta Normativa, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici i en especial, en els volums que sobresurtin de la coberta.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

3. Condicions específiques:

a) Tota unitat de local o fracció de 200 m² ha de tenir la previsió d'una sortida de fums de diàmetre major o igual a 30 cm. d'ús exclusiu. N'estan exempts els locals d'edificis existents que es generin per divisió d'altres locals, sempre que les activitats a desenvolupar en els nous locals que es generin no siguin d'espectacles públics, recreatives, de restauració, obradors o activitats potencialment generadores d'olors.

Els tubs han de permetre l'acoblament de ventilació forçada.

b) Igualment, tota unitat de local o fracció de 200 m², ha de tenir com a mínim una sortida de ventilació per la cambra higiènica mitjançant xunts o patis de ventilació.

c) Per possibilitar la climatització de les distintes unitats de l'edifici (tant locals com habitatges) es reservarà una galeria vertical o espai de comunicació practicable entre les diferents plantes i el terrat, que es definirà en el projecte de l'edifici i s'incorporarà en la declaració d'obra nova.

Les mides mínimes seran de 15 x 20 cm² per cada unitat teòrica d'habitatge, local o fracció de 200 m².

En aquest espai també s'hi encabiran altres instal·lacions de la comunitat com ara antenes parabòliques, telefonia...

d) També caldrà destinar un espai del terrat o sota coberta per encabir els equips d'instal·lacions, aïllats de l'estructura per evitar el traspàs de vibracions i garantir els nivells d'immissió acústica interior. Aquest espai tindrà desguàs i restarà incorporat en la declaració d'obra nova.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

Art. 55 Instal·lacions d'aparells d'aire condicionat en edificacions existents

1. Els aparells d'aire condicionat instal·lats en els immobles han de respectar l'alineació de façana i les obertures existents.
2. Les condensadores de potència inferiors a 3 Kw o 6000 Kcal/h i amb una superfície frontal paral·lela a façana inferiors als 0,7 m², es podran instal·lar en balconades, si es respecta:
 - a) Horari nocturn.
 - b) Que els aparells quedin ocults darrera de baranes opaques o paraments opacs o translúcids a la visió perpendicular a la façana i a la visió des del carrer.
 - c) Només podrà instal·lar-se per cada habitatge, oficina o local comercial una unitat.
3. Les sortides d'aire de les unitats condensadores hauran de situar-se a una cota mínima sobre la vorera de 2'5 metres. En aquestes sortides es podran col·locar làmines deflectores per reduir la incidència en els veïns i vianants. Aquestes sortides estaran orientades cap a dalt.
4. Les limitacions d'ús seran les determinades a l'article 80.

Art. 65 Ventilació i il·luminació

- a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts.
- b) Les cuines han de tenir il·luminació i ventilació a través de pati o celobert. Es permetrà fer-ho a través del menjador, sempre i quan el pas lliure entre els dos àmbits sigui superior a 1,40 m.
- c) La ventilació i la il·luminació aconseguides amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i a estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i es compleixin les normes sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
- d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
- e) La ventilació d'un edifici s'ha de resoldre dins els límits de la seva parcel·la, excepte si es mancomunen els patis o celoberts.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

**Art. 88 Superfície mínima d'establiments i magatzems
(modif. 5.1/ 15.03.2001)**

Els supermercats i hard discounts han de tenir una superfície mínima de magatzem que representi més del 10% de la superfície de venda de l'establiment.

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 163/2025	DOCUMENT Signants: BOSQUES SANCHEZ, Gabriel (22/10/2025 08:13:20) OLLE POCURULL, Linus (22/10/2025 08:27:55) Martin Montull, Luis (25/11/2025 11:29:53)
ALTRES DADES Codi de verificació: 15710454512523665726 Data d'emissió: 26/11/2025 08:33:42	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Modificacions puntuals PGOU	

4. DOCUMENT COMPRENSIU

OBJECTIU

Aquesta modificació puntual del pla general d'ordenació urbana té per objecte:

- Suprimir la superfície de venda mínima en locals comercials.
- Suprimir la obligació de ventilar i il·luminar les escales comunitàries interiors amb patis de ventilació.
- Permetre la segregació de locals comercials de plantes baixes sense obligar a dotar cada local resultant d'una previsió de sortida de fums si no la necessita.
- Concretar les condicions estètiques per a l'acceptació de la instal·lació d'aparells de climatització a les façanes.

PROPOSTA

El present document proposa la modificació parcial dels articles 54, 55, 65 i 88 de la normativa del PGOU vigent.

Reus, octubre de 2025

Linus Ollé Pocurull
Arquitecte
Cap de secció d'arquitectura



Data:
2025.10.22
08:27:55
+02'00'

Gabriel
BOSQUES
SANCHEZ (TCAT)
Signat digitalment
per Gabriel BOSQUES
SANCHEZ (TCAT)
Data: 2025.10.22
08:13:20 +02'00'

Vist i plau,

Gabriel Bosques Sánchez
Arquitecte
Cap de servei d'arquitectura

Motiu: DILIGÈNCIA: Per fer constar que el
Ple en sessió duta a terme el 21 de
novembre de 2025 aprovà inicialment la
Modificació puntual de la Revisió del PGOU
de Reus per actualitzacions normatives. El
secretari en funcions, Luis Martín Montull.
Data: 2025.11.25 11:29:53 +01'00'