

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1
DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE REUS

TEXT REFÒS

MEMÒRIA

PROMOU:

UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Motiu: DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el Ple de la corporació en sessió tinguda el 19 de desembre de 2025 aprova definitivament l'Estudi de detall de reordenació volumètrica d'una part del Pla parcial del sector C.3a "Barranc dels Capellans". El secretari en funcions, Luis Martín Montull.
Data: 2026.01.07 09:57:48 +01'00'

DANIEL ROIG
NOLLA - DNI
Signat digitalment per
DANIEL ROIG NOLLA -
Data: 2025.11.05 10:07:33
+01'00'
Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 1

Índex

1	MEMÒRIA INFORMATIVA	2
1.1	OBJECTE.....	2
1.2	ÀMBIT	2
1.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
1.4	PROMOTORS DE L'ESTUDI DE DETALL.....	3
1.5	PLANEJAMENT VIGENT.....	3
1.6	RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL	4
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	4
2.1	MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL	4
2.2	PARÀMETRES PROPOSATS	4
2.2.1	<i>Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públic i privats concurrents (Art 97 TRLU).....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Qualificació del sòl</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Redistribució de l'edificabilitat.....</i>	<i>5</i>
2.2.4	<i>Distribució de la densitat.....</i>	<i>6</i>
2.2.5	<i>Ocupació planta soterrani.....</i>	<i>6</i>
2.2.6	<i>Condicions específiques.....</i>	<i>6</i>
2.2.7	<i>Afectacions.....</i>	<i>6</i>
2.2.8	<i>Sistemes</i>	<i>6</i>
2.2.9	<i>Alineacions i rasants.....</i>	<i>6</i>
2.2.10	<i>Alçada de l'edificació</i>	<i>7</i>
2.2.11	<i>Espai privat lliure.....</i>	<i>7</i>
2.3	JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL	7
2.3.1	<i>Quadre de superfícies de la Normativa vigent.....</i>	<i>7</i>
2.3.2	<i>Quadre de superfícies de la modificació de l'Estudi de detall</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>Quadre comparatiu entre paràmetres inicials i paràmetres modificats</i>	<i>8</i>
3	NORMATIVA.....	9
3.1	NORMATIVA MODIFICADA CATALÀ.....	9
3.2	NORMATIVA MODIFICADA CASTELLANO.....	9
4	GESTIÓ DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"	11
4.1	SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	11
5	AVALUACIÓ ECONÒMICA I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT.....	11
6	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	11
7	MEMÒRIA SOCIAL.....	11
8	ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	11
9	INFORME AMBIENTAL.....	11
10	ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS.....	11
11	PLÀNOLS	12
12	ANNEX 1. PROJECTE DE SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES DEL SECTOR C3-A "BARRANC DELS CAPELLANS"	13
13	ANNEX 2. ACORD DELS PROMOTORS DEL DOCUMENT	14
14	ANNEX 3. INFORME DE VALIDACIÓ DEL TOPOGRÀFIC	15

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Objecte

Unifamiliar Sant Jordi S.L. amb NIF B-43073493 i el Sr. Ramon Roset Pallicé, amb NIF com a promotors, proposen redefinir els volums edificatoris de les parcel·les no edificades de l'illa definida per l'avinguda dels Països Catalans i carrers Dr. Ferran, del Romaní i de l'Argentera. Corresponen a les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24, definides per l'Estudi de detall del Polígon 1 del Sector C-3 "Barranc dels Capellans".

Es proposa:

- Reduir la fondària edificable en les plantes pis redefinint els gàlibs màxims d'edificació a les parcel·les B3, B23 i B24.
- Redistribuir el sostre comercial i residencial entre les parcel·les B3, B23 i B24, mantenint el sostre total.
- Preveure la Clau 0 de la parcel·la B22, B23 i B24 per tal de poder ocupar en planta soterrani l'espai lliure d'edificació del solar.

En les parcel·les B23 i B24 del Sector C-3 "Barranc dels Capellans" hi ha un altre expedient simultani presentat a data 08/02/2024 a l'Ajuntament de Reus (núm. exp. 2024015833) amb l'objecte de segregar la finca B24 i agregar a la finca B23. La resolució d'aquest tràmit ha estat suspendre la tramitació de la llicència de parcel·lació sol·licitada fins a l'aprovació definitiva de l'Estudi de detall de reordenació volumètrica del Pla parcial del sector C.3a "Barranc dels Capellans".

1.2 Àmbit

Les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24 de l'illa B del Sector C-3 "Barranc dels Capellans" de Reus es desenvolupa sobre sòl urbà, en la zona oest del municipi.

L'apartat 11 plànols del present Estudi de Detall inclou una imatge ortofoto que assenyalava l'àmbit del projecte.

Els terrenys compten amb Projecte de compensació del polígon 1 del Pla Parcial del sector C.3 "Barranc dels Capellans" aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament el 27 de novembre de 1998 exp. 351/98-B-.

Projecte d'urbanització aprovat i executat, exp. 420/94, les obres d'urbanització varen ser rebudes per la Comissió de Govern de data 14 d'abril de 2000.

Els solars es troben lliures d'edificacions. Per trobar-se integrat en la trama urbana consolidada, es disposa de tots els serveis bàsics en els carrers perimetrals: sanejament, aigua, electricitat, telecomunicacions, gas, enllumenat públic, etc.

Segons la previsió del Pla Parcial del sector C.3, la superfície dels solars són les següents:

	Superfície
Solar B3 :	1.852,05 m²
Solar B21 :	2.463,11 m²
Solar B22 :	1.111,72 m²
Solar B23 :	1.319,67 m²
Solar B24 :	1.086,40 m²

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLIGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 3

1.3 Estructura de la propietat

L'àmbit d'actuació es correspon a cinc finques independents, amb referències cadastrals independents, on UNIFAMILIAR SANT JORDI SL i RAMON ROSET PALLICÉ són els propietaris del 100% de les finques.

	Referència Cadastral	Adreça	Propietari
Solar B3 :	0378406CF4507G0001PJ	C. Argentera 28	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)
Solar B21 :	0378405CF4507G0001QJ		SR. RAMON ROSET PALLICÉ
Solar B22 :	0378404CF4507G0001GJ		SR. RAMON ROSET PALLICÉ
Solar B23 :	0378403CF4507G0001YJ	Av. Països Catalans 39	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)
Solar B24 :	0378402CF4507G0001BJ	Av. Països Catalans 37	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)

1.4 Promotors de l'Estudi de Detall

Els promotors de l'Estudi de detall són Unifamiliar Sant Jordi S.L., amb NIF B-43073493 i el Sr. Ramon Roset Pallicé, amb NIF , responsables de la redacció d'aquest Estudi de Detall assegurant-se del compliment de la normativa vigent.

S'inclou com Annex 2, el document d'acord dels dos promotors del document.

1.5 Planejament Vigent

El present Estudi de Detall amb número d'expedient GESUR 83/2024 ha rebut l'Aprovació Inicial de l'Estudi de Detall en data 28 de juny de 2024 recollint les valoracions de l'informe emès en data 11 de juny de 2024 per l'arquitecta del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Reus. Aquest text refós dona resposta a les valoracions i requeriments establerts en aquest.

El planejament general urbanístic vigent és la Revisió del pla general d'ordenació de Reus (RPGOU), aprovada definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el 30 d'abril de 1999 -exp. RPUC 1998/764fT-

El sector C.3a Barranc dels Capellans compta amb Pla parcial aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993,- exp. RPUC 91/448fT-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C3 «Barranc dels Capellans» aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131fT- la normativa del Pla parcial i la modificació es va publicar a efectes d'executivitat en el DOGC núm. 4985 de 10 d'octubre de 2007.

Els terrenys compten amb Projecte de compensació del polígon 1 del Pla Parcial del sector C.3 "Barranc dels Capellans" aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament el 27 de novembre de 1998 exp. 351/98-B-.

Projecte d'urbanització aprovat i executat, exp. 420/94, les obres d'urbanització varen ser rebudes per la Comissió de Govern de data 14 d'abril de 2000.

Les condicions d'edificació es concreten en l'estudi de detall del Polígon 1, illes A, B i C del Pla parcial Sector C-3 "Barranc dels Capellans", aprovat definitivament pel Ple municipal de 27 de novembre de 1998 (exp. 1998/351-A)

A l'apartat 11 Plànols del present Estudi de Detall, s'inclouen les Plantes Generals d'Ordenació en Planta Baixa i Planta Tipus.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA IL·LA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 4

A l'Annex 1 del present Estudi de Detall, s'inclou el projecte de segregació i agregació de finques del sector C-3A "Barranc dels Capellans" presentat a data 08/02/2024 a l'Ajuntament de Reus (núm. exp. 2024015833).

1.6 Règim jurídic del sòl

Els terrenys en l'àmbit de l'Estudi de Detall estan classificats pel PGOU com a sòl urbanitzable, inclosos en el sector C.3a "Barranc dels Capellans", han assolit la condició de sòl urbà en execució del planejament.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Marc legal. Procedència de la redacció de l'Estudi de Detall

Segons l'article 258.5 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, es podrà ordenar de forma diferent els volums proposats sempre que no es canviïn les previsions d'aquestes Normes sobre Jardins, Dotacions i Vials, i les Condicions d'Ordenació qualificades com a essencials del Pla General.

D'acord amb les condicions exposades en l'article 258.5, es podrà realitzar el corresponent Estudi de Detall en el cas que ens ocupa, el qual està limitat segons les especificacions descrites en l'article 18 del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus, i que es detallen a continuació:

"Art.18.- Estudis de Detall

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de reforma interior. En cap cas, podran reduir l'amplada dels vials, ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augmentos de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall, no pot implicar un augment de l'ocupació del sol, ni de les alçades màximes, ni un increment de la densitat d'habitatges."

Així mateix, l'article 5 de les ordenances del Pla parcial residencial del sector C-3 " Barranc dels Capellans" de Reus que estableix "la redacció obligatòria de l'Estudi de Detall en els supòsit que qualsevol llar residencial que pretengui edificar parcialment, a l'objecte de garantir una unitat compositiva i estètica. En el supòsit de traspàs d'edificació entre diferents il·les, es farà també mitjançant l'Estudi de Detall, que inclourà totes les il·les afectades per la proposta, amb el mutu acord dels propietaris afectats"

En darrer lloc, la disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits pel planejament vigent es poden tramitar fins que el planejament no incorpori determinacions sobre l'ordenació volumètrica.

Per tant, és procedent la redacció del present Estudi de Detall.

2.2 Paràmetres proposats

2.2.1 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públic i privats concurrents (Art 97 TRLU)

- **Dotar els habitatges resultants d'un millor aïllament, augmentant l'estalvi energètic i la sostenibilitat ambiental.** Actualment, els blocs amb una amplada de 25 metres, generen habitatges amb patis interiors, la qual cosa provoca que una part important de les estances dels habitatges disposin d'un aïllament deficient i d'una ventilació creuada limitada. Amb els nous volums proposats, que regularitzen la forma i redueixen l'amplada dels blocs, s'aconsegueixen habitatges de formes més regulars, passants, amb un aïllament i ventilació òptims, i, per tant, es fomenta un gran estalvi energètic.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 5

- **Millorar la distribució interior dels habitatges regularitzant les formes i les trobades de les mitgeres, així com dels edificis en conjunt.** El planejament actual proposa reculades en les trobades entre els diferents edificis, la qual cosa desmolla els espais interiors, creant racons sense ús i difícils de distribuir. Es proposa una rectificació dels gàlibs màxims d'edificació a les mitgeres dels solars B3, B21, B23 i B24, per tal de facilitar una millor distribució interior dels habitatges, creant espais més acollidors i funcionals.
- **Fomentar una major concentració del teixit comercial a l'Avinguda Països Catalans.** El planejament actual proposa repartir de manera equitativa el sostre comercial entre totes les parcel·les de la illa B, sense tenir en compte la tipologia de carrer on es situen. Aquesta distribució no aborda de manera efectiva la problemàtica existent dels locals comercials buits i tancats a les plantes baixes dels carrers secundaris, que deteriorenen el paisatge urbà. La nova proposta busca concentrar la major part possible del sostre comercial a les parcel·les B23 i B24, per tal de potenciar l'eix comercial de l'Avinguda Països Catalans.
- **Preveure la Clau 0 per a la parcel·la B22, B23 i B24 per poder ocupar la planta soterrani i garantir així el correcte funcionament del teixit comercial agrupat a l'Avinguda Països Catalans.** El planejament actual permet ocupar en planta soterrani fins a un 30% de la parcel·la lliure d'edificació, permeten 897,53 m² entre totes les parcel·les que formen part de l'illa. Amb l'acceptació de la Clau 0 de la parcel·la B22, B23 i B24, es preveu ocupar 895,49 m², per tant, no es supera la limitació establerta pel planejament per al conjunt de l'illa. Aquesta ocupació conjunta de la planta soterrani, amb els soterranis de les parcel·les contigües, cobreix la demanda de places d'aparcament per a veïns i ús comercial, assegurant un funcionament òptim de l'aparcament i facilitant-ne l'accés i l'ús pels seus usuaris.

2.2.2 Qualificació del sòl

La present proposta manté la qualificació del sòl, d'acord amb les qualificacions previstes en el vigent PGOU de Reus:

- Residencial A

2.2.3 Redistribució de l'edificabilitat

La present proposta no contempla cap augment ni disminució de l'edificabilitat prevista en el planejament vigent.

Al solar B3 el planejament actual preveu una edificabilitat residencial de 4.980,68 m² i una edificabilitat comercial de 1.106,82 m²; en el solar B24 preveu una edificabilitat residencial de 3.220,5 m² i una edificabilitat comercial de 811,66 m²; i, en el solar B23 preveu una edificabilitat residencial de 3.220,50 m² i una edificabilitat comercial de 811,66 m².

Pel que fa als solars restants de l'illa, al solar B21 es preveu una edificabilitat residencial de 4.830,75m² i una edificabilitat comercial de 1.217,51 m² i al solar B22 es preveu una edificabilitat residencial de 2.147,00m² i una edificabilitat comercial de 541,12 m²

La present proposta sí contempla un moviment de l'edificabilitat, tant residencial com comercial, prevista entre les parcel·les B3, B23 i B24 objecte d'aquest estudi de detall, sense modificar el sostre total de la illa. Es planteja traslladar 1.620,50 m² de sostre residencial i 71,22 m² de sostre comercial del solar B24 al solar B23. Es planteja també moure 139,00 m² de sostre residencial i 353,32 m² de sostre comercial del solar B3 al solar B23. La resa de paràmetres es mantenen sense modificar.

A l'espai lliure d'edificació de les parcel·les B22, B23 i/o B24 es podrà habilitar un espai tècnic no cobert destinat a agrupar les instal·lacions que donin servei als usos comercials de les parcel·les contigües. En aquest àmbit es permetrà la instal·lació d'elements fixes destinats a protegir aquestes instal·lacions i a

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 6

garantir-ne l'aïllament acústic, com ara murs, parets, pantalles, mampares, lames o altres elements fixos similars que contribueixin a la millora de les condicions acústiques i de protecció.

2.2.4 Distribució de la densitat

La present proposta no contempla cap augment ni disminució en la densitat prevista en el planejament vigent.

El planejament actual preveu les següents densitats residencials a les parcel·les objecte d'aquest estudi de detall: 36 habitatges al solar B3, 36 habitatges al solar B21, 16 habitatges al solar B22, 24 habitatges al solar B23 i 24 habitatges al solar B24.

La present proposta només proposa desplaçar 12 habitatges del solar B24 al solar B23, sense alterar la densitat global del conjunt de la illa.

2.2.5 Ocupació planta soterrani

L'article 167. Ocupació màxima de parcel·la de l'actual Pla General d'Ordenació urbana de Reus, permet ocupar en planta soterrani fins a un 30% de la parcel·la lliure de l'edificació que sigui propietat privada.

En la proposta presentada, l'espai lliure d'edificació total entre les parcel·les B3, B21, B22, B23 i B24 és 2.991,75 m², per tant, es permet ocupar 897,53 m² en planta soterrani. Es sol·licita Clau 0 en l'espai lliure d'edificació de la parcel·la B22, B23 i B24 per tal de poder ocupar els 895,49 m² disponibles de planta soterrani, sense superar en cap cas el 30% del global de l'illa.

Superfície lliure d'edificació (B3+B21+B22+B23+B24)	Ocupació PSOT permesa (30% Sup. lliure edific.)	Clau 0 Parcel·la B22+B23+ B24
2.991,75 m²	897,53 m²	895,49 m²

2.2.6 Condicions específiques

Atès que la parcel·la està situada en sòl urbà consolidat, compta amb tots els serveis públics disponibles, només resten pendents d'executar o actualitzar les connexions. Les instal·lacions de sanejament residual i pluvial, subministrament d'aigua, electricitat, telecomunicacions, gas i enllumenat públic es troben soterrades a les voreres més properes. La instal·lació elèctrica és la única que s'haurà de reforçar convenientment segons acord amb la companyia subministradora.

2.2.7 Afectacions

No es detecten afectacions.

2.2.8 Sistemes

No es detecten sistemes.

2.2.9 Alineacions i rasants

En la present proposta s'han modificat els gàlibs màxims d'edificació de les plantes tipus de les parcel·les B23 i B24, reduint-ne l'amplada i regularitzant les trobades entre les dues mitgeres, amb l'objectiu d'aconseguir una millor qualitat dels habitatges resultants.

A més, la mitgera dels bloc B3 i B21 també es rectifica el gàlib màxim d'edificació per facilitar una distribució més òptima dels habitatges. Aquestes modificacions en els volums i gàlibs proposats es detallen en la documentació gràfica adjunta a aquest estudi de detall.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 7

Es determina que l'alineació obligatòria a vial s'aplicarà únicament a la planta baixa de les edificacions. Els cossos sortints, en qualsevol de les seves modalitats, es regiran per la normativa general establerta pel Pla General d'Ordenació.

2.2.10 Alçada de l'edificació

L'alçada prevista és de PB+6PP (22 m), la mateixa prevista en el pla general vigent.

2.2.11 Espai privat lliure

Es preveu un espai privat lliure d'edificació. En aquest espai s'admeten les sortides d'emergència necessàries per al bloc i per a l'aparcament inferior, així com també les ventilacions o altres elements similars, la il·luminació, el mobiliari, els jocs infantils, les piscines, les terrasses privades dels habitatges, etc. A més, s'hi permet la ubicació de maquinària i instal·lacions tècniques vinculades als locals o habitatges. En cap cas, qualsevol d'aquests elements, es computaran a efectes d'edificabilitat.

2.3 Justificació dels paràmetres del present Estudi de Detall

2.3.1 Quadre de superfícies de la Normativa vigent (abans de la reparcel·lació de B23 i B24)

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar (m²)	Sostre Residencial (m²)	Sostre Comercial (m²)	Sostre edificable (m²)	Ocupació PB (%)
B3	PB+6 (22m)	36	1.852,05	4.980,68	1.106,82	6.087,50	66,18%
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26	51,54%
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12	55,43%
B23	PB+6 (22m)	24	1.319,67	3.220,50	811,66	4.032,16	74,96%
B24	PB+6 (22m)	24	1.086,40	3.220,50	811,66	4.032,16	68,16%
Total		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20	61,81%

2.3.2 Quadre de superfícies de la modificació de l'Estudi de detall

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar (m²)	Sostre Residencial (m²)	Sostre Comercial (m²)	Sostre edificable (m²)	Ocupació PB (%)
B3	PB+6 (22m)	36	1.852,05	4.841,68	753,50	5.595,18	52,84%
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26	51,54%
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12	55,43%
B23	PB+6 (22m)	36	1.319,67	4.980,00	1.236,20	6.216,20	93,67%
B24	PB+6 (22m)	12	1.086,40	1.600,00	740,44	2.340,44	68,16%
Total		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20	61,81%

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA IL·LA B DEL POLIGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 8

2.3.3 Quadre comparatiu entre paràmetres inicials i paràmetres modificats

La reordenació proposada, en compliment de l'article 18 de les actuals normes del pla general, no redueixen cap amplada de vial, ni superfícies destinades a espais lliures, ni suposa l'augment de volum, ocupació de sòl, alçades màximes, ni densitat d'habitatges, tal com es detalla en el quadre següent:

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²	1.852,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.087,50 m²	5.595,18 m²	-492,32 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,68 m²	4.841,68 m²	-139,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.106,82 m²	753,50 m²	-353,32 m²
Ocupació PB [%]	66,18%	52,84%	-13,34%
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²	2.463,11 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²	6.048,26 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²	4.830,75 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²	1.217,51 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	51,54%	51,54%	0,00%
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²	1.111,72 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²	2.688,12 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²	2.147,00 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	541,12 m²	541,12 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	55,43%	55,43%	0,00%
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²	1.319,67 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	36 hab.	12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	6.216,20 m²	2.184,04 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	4.980,00 m²	1.759,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	1.236,20 m²	424,54 m²
Ocupació PB [%]	74,96%	93,67%	18,72%
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²	1.086,40 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	12 hab.	-12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	2.340,44 m²	-1.691,72 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	1.600,00 m²	-1.620,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	740,44 m²	-71,22 m²
Ocupació PB [%]	68,16%	68,16%	0,00%
PARCEL·LA B3 + B21 + B22 + B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	7.832,95 m²	7.832,95 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.	136 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²	22.888,20 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²	18.399,43 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²	4.488,77 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	61,81%	61,81%	0,00 %

El càlcul de l'ocupació en planta baixa s'ha fet d'acord amb la superfície màxima permesa segons els gàlils d'edificació establerts a l'actual estudi de detall, així com amb la proposta actual.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA ILLA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 9

3 **NORMATIVA**

3.1 **Normativa modificada català**

- Es proposa la reordenació volumètrica d'una part del Pla Parcial vigent en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans" aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T.

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. solar (m²)	Sostre residencial (m²)	Sostre comercial (m²)	Sostre edificable (m²)	Ocupació PB (%)
B3	PB+6 (22m)	36	1.852,05	4.841,68	753,50	5.595,18	52,84%
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26	51,54%
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12	55,43%
B23	PB+6 (22m)	36	1.319,67	4.980,00	1.236,20	6.216,20	93,67%
B24	PB+6 (22m)	12	1.086,40	1.600,00	740,44	2.340,44	68,16%
Total		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20	61,81%

- Es preveu la Clau 0 de la parcel·la B22, B23 i B24 per tal de poder ocupar en planta soterrani l'espai lliure d'edificació del solar, sense superar el 30% de superfície lliure d'edificacions del total de les parcel·les objecte d'aquest Estudi de Detall.
- Es regularitza la forma i es redueix l'amplada dels blocs B3, B23 i B24 aconseguint habitatges passants amb un aïllament i ventilació òptims. Rectificació dels gàlibs màxims d'edificació, segons documentació gràfica adjunta al present Estudi de Detall.
- Es rectifiquen els gàlibs màxims d'edificació en la mitgera dels edificis dels solars B3, B21, B23 i B24, per tal de facilitar la distribució dels habitatges, segons documentació gràfica adjunta al present Estudi de Detall.
- Es determina que l'alineació obligatòria a vial s'aplicarà únicament a la planta baixa de les edificacions, segons documentació gràfica adjunta al present Estudi de Detall.
- Es preveu a l'espai lliure d'edificació de les parcel·les B22, B23 i/o B24 la possibilitat d'habilitar un espai tècnic no cobert per agrupar les instal·lacions que donin servei als usos comercials i protegir-les mitjançant elements fixes que garanteixin l'aïllament acústic i la millora de les condicions de protecció com ara murs, parets, pantalles, mampares, lames o altres elements fixes similars.

3.2 **Normativa modificada castellano**

- Se propone la reordenación volumétrica de una parte del Plan Parcial vigente en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificado por la modificación puntual de las ordenanzas del Plan parcial del sector C3 "Barranc dels Capellans" aprobada el 3 de febrero de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T.

Solar	Plantas	Nº Hab.	Sup. solar (m²)	Sup. residencial (m²)	Sup. comercial (m²)	Sup. edificable (m²)	Ocupació PB (%)
B3	PB+6 (22m)	36	1.852,05	4.841,68	753,50	5.595,18	52,84%
B21	PB+6 (22m)	36	2.463,11	4.830,75	1.217,51	6.048,26	51,54%
B22	PB+6 (22m)	16	1.111,72	2.147,00	541,12	2.688,12	55,43%
B23	PB+6 (22m)	36	1.319,67	4.980,00	1.236,20	6.216,20	93,67%
B24	PB+6 (22m)	12	1.086,40	1.600,00	740,44	2.340,44	68,16%
Total		136	7.832,95	18.399,43	4.488,77	22.888,20	61,81%

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA IL·LA B DEL POLÍGON 1, DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 10

- Se prevé la Clau 0 de la parcela B22, B23 y B24 para poder ocupar en planta sótano el espacio libre de edificación del solar, sin superar el 30% de superficie libre de edificaciones del total de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle.
- Se regulariza la forma y se reduce el ancho de los bloques B3, B23 i B24 consiguiendo viviendas pasantes con un asoleo y ventilación óptimos. Rectificación de los gálibos máximos de edificación, según la documentación gráfica adjunta en el presente Estudio de Detalle.
- Se rectifican los gálibos máximos de edificación en las medianeras de los edificios de los solares B3, B21, B23 y B24, para facilitar la distribución de las viviendas, según la documentación gráfica adjunta en el presente Estudio de Detalle.
- Se determina que la alineación obligatoria a vial se aplicará únicamente en la planta baja de las edificaciones, según la documentación gráfica adjunta en el presente Estudio de Detalle.
- Se prevé en el espacio libre de edificación de las parcelas B22, B23 y/o B24 la posibilidad de habilitar un espacio técnico no cubierto destinado a agrupar las instalaciones que den servicio a los usos comerciales y protegerlas mediante elementos fijos que garanticen el aislamiento acústico y la mejora de las condiciones de protección, tales como muros, paredes, pantallas, mamparas, lamas u otros elementos fijos similares.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

4 GESTIÓ DEL SECTOR C-3 "BARRANC DELS CAPELLANS"

4.1 Sistema d'actuació

No hi ha sistema d'actuació d'aquest sector ja que la parcel·lació de la illa ja està definida.

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

Degut a que aquest Estudi de Detall tracta únicament sobre el moviment de densitat, sostre residencial i comercial entre tres solars que formen part del Pla Parcial vigent en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", sense alterar aquests aspectes del conjunt de la illa, l'avaluació econòmica no es veu afectada.

6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Degut a que la Modificació de l'Estudi de Detall tracta únicament sobre el moviment de densitat, sostre residencial i comercial, sense alterar aquests aspectes del conjunt de la illa, la sostenibilitat econòmica no es veu afectada.

7 MEMÒRIA SOCIAL

Sense afectació.

8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Sense afectació.

9 INFORME AMBIENTAL

La tendència de la construcció d'habitatges, així com de la societat en general, és aprofitar al màxim els recursos existents per tal d'aconseguir la màxima sostenibilitat ambiental possible. Seguint aquest camí, les volumetries proposades en la normativa vigent no permeten extreure el màxim profit, en termes ambientals, a les futures construccions ja que amb les amplades plantejades pràcticament és obligat distribuir els pisos al voltant d'un o varis patis interiors. Això provoca tenir gran part de les estances dels habitatges amb poca privacitat, poc assolellament i una ventilació no òptima.

Reduint l'amplada dels blocs i regularitzant la forma dels volums, s'aconsegueixen pisos passants on totes les estances principals dels habitatges donen a façana, aconseguint més privacitat pels residents, un millor assolellament, una ventilació creuada de tot l'habitatge i per tant, un estalvi energètic i un augment de la sostenibilitat ambiental.

10 ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

Sense afectació.

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

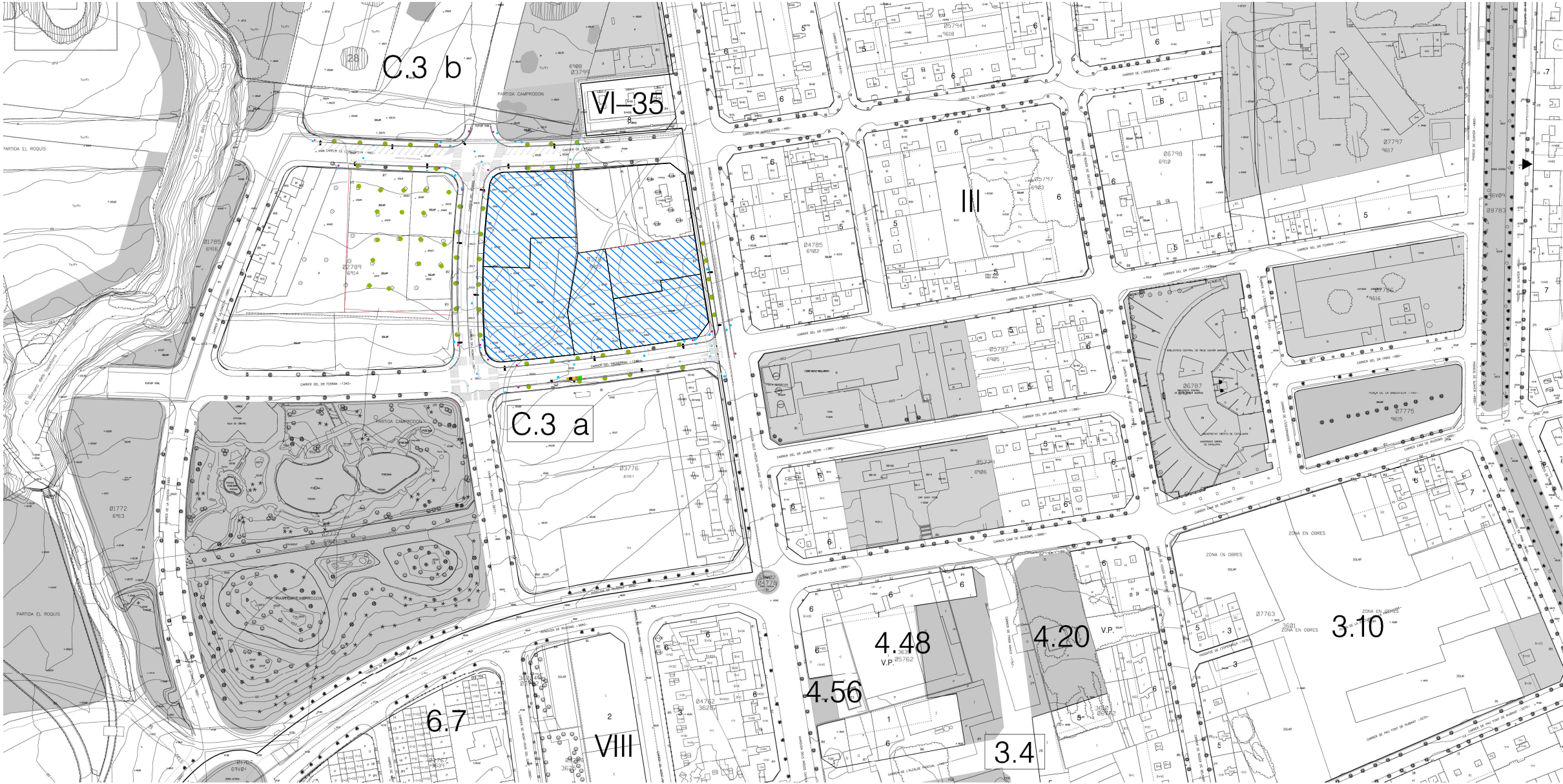
11 PLÀNOLS

I 01	Situació i emplaçament	1:2.000
I 02	Planejament vigent publicat	1:1.000
I 03	Topogràfic	1:500
I 04	Ortofoto amb topogràfic	1:500
I 05	Cadaastre amb topogràfic	1:500
O 01	Proposta d'ordenació. Planta Baixa	1:500
O 02	Proposta d'ordenació. Planta Tipus	1:500
O 03	Comparatiu planejament i proposta. Planta Baixa	1:1.000
O 04	Comparatiu planejament i proposta. Planta Baixa	1:1.000
O 05	Comparatiu Volumètric. Planta Baixa	-
O 06	Comparatiu Volumètric.	-

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.01 Situació i Emplaçament 1:2000

Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 'Barri dels Capellans', Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

SUPERFÍCIES				
PROPIETAT				
Solar	SUP [m2]	%	Ref. Catastral	Propietat
B3	1.852,05	100%	0378406CF4507G0001FJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)
B21	2.463,11	100%	0378405CF4507G0001QJ	SR. RAMON ROSET PALLICÉ
B22	1.111,72	100%	0378404CF4507G0001GJ	SR. RAMON ROSET PALLICÉ
B23	1.319,67	100%	0378402CF4507G0001BJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)
B24	1.086,40	100%	0378403CF4507G0001YJ	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L. (NIF B-43073493)
TOTAL	7.832,95	100%		

AMBIT D'ACTUACIÓ

1.03 | Topogràfic | 1:500

Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 "Barri dels Capellans", Reus.

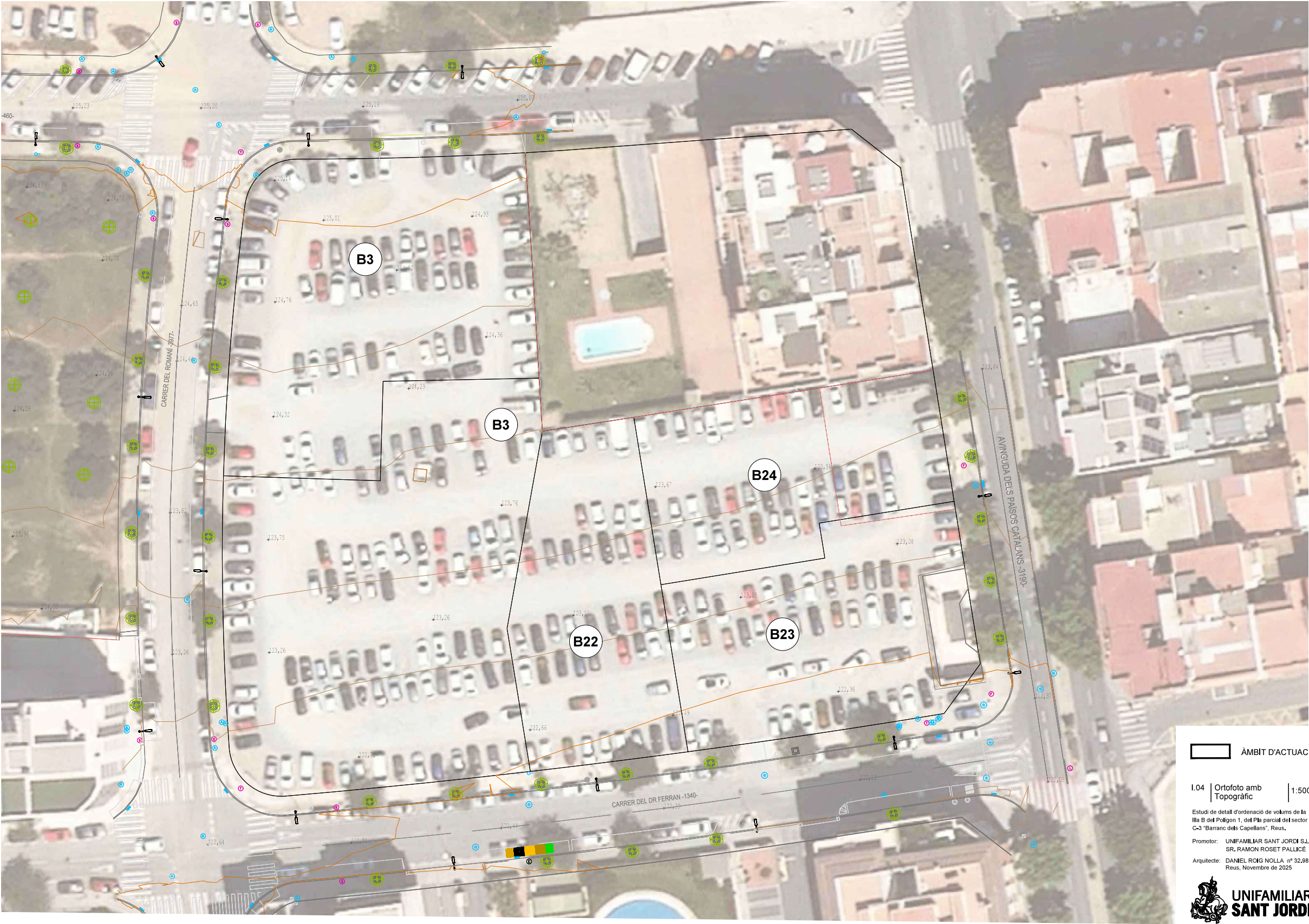
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA n° 32.985
Reus, Novembre de 2025

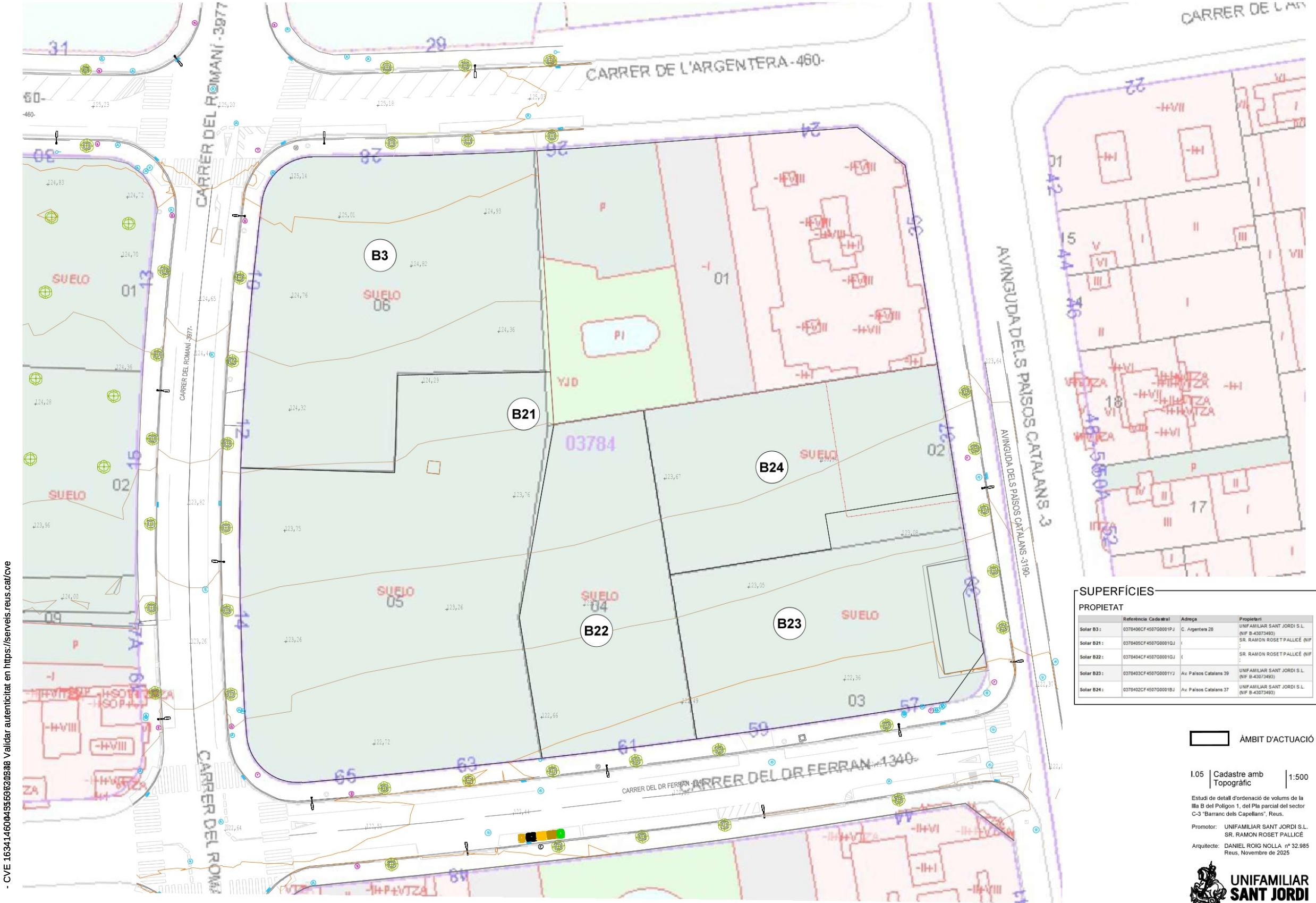


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

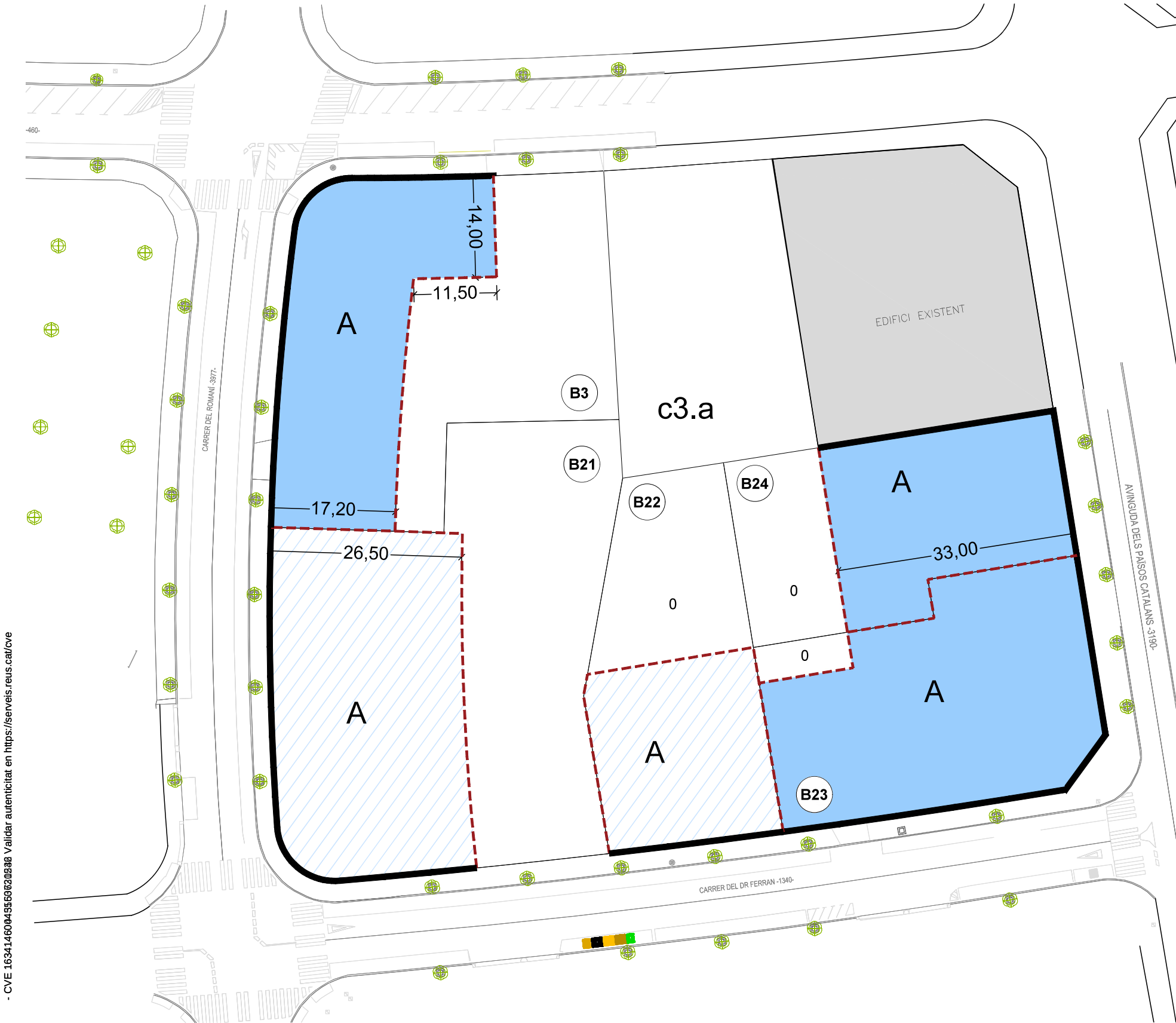


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



PROPOSTA

PARCEL·LA B3	
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	5.595,18 m²
Sostre Residencial [m²]	4.841,68 m²
Sostre Comercial [m²]	753,50 m²
Ocupació PB [%]	52,84%
PARCEL·LA B21	
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²
Ocupació PB [%]	51,54%
PARCEL·LA B22	
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²
Sostre Comercial [m²]	541,12 m²
Ocupació PB [%]	55,43%
PARCEL·LA B23	
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	6.216,20 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.236,20 m²
Ocupació PB [%]	63,67%
PARCEL·LA B24	
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²
Nº màx. Habitatges [u]	12 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	2.340,44 m²
Sostre Residencial [m²]	1.600,00 m²
Sostre Comercial [m²]	740,44 m²
Ocupació PB [%]	68,16%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24	
Sup. Solar [m²]	7.632,95 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²
Ocupació PB [%]	61,81%

OCUPACIÓ P.SOTERRANI

OCUPACIÓ P. SOTERRANI	SUP. SOLAR	OCUPACIÓ PB	SUP. LLIURE EDIFICACIÓ
B3	1.852,05 m²	978,68 m²	873,37 m²
B21	2.463,11 m²	1.269,60 m²	1.193,51 m²
B22	1.111,72 m²	616,28 m²	495,44 m²
B23	1.319,67 m²	1.236,20 m²	83,47 m²
B24	1.086,40 m²	740,44 m²	345,96 m²
Total	7.832,95 m²	4.841,20 m²	2.991,75 m²
Ocupació màxima (30% lliure)			897,53 m²
Proposta Ocupació Clau 0			895,49 m²

c3.a

Àmbit d'actuació

A

Qualificació Urbanística
RESIDENCIAL A

Ús Comercial

0

Ocupació planta
soterrani

Gàlib màxim

Alineació obligatòria

0,01 | Proposta d'Ordenació PB | 1:500

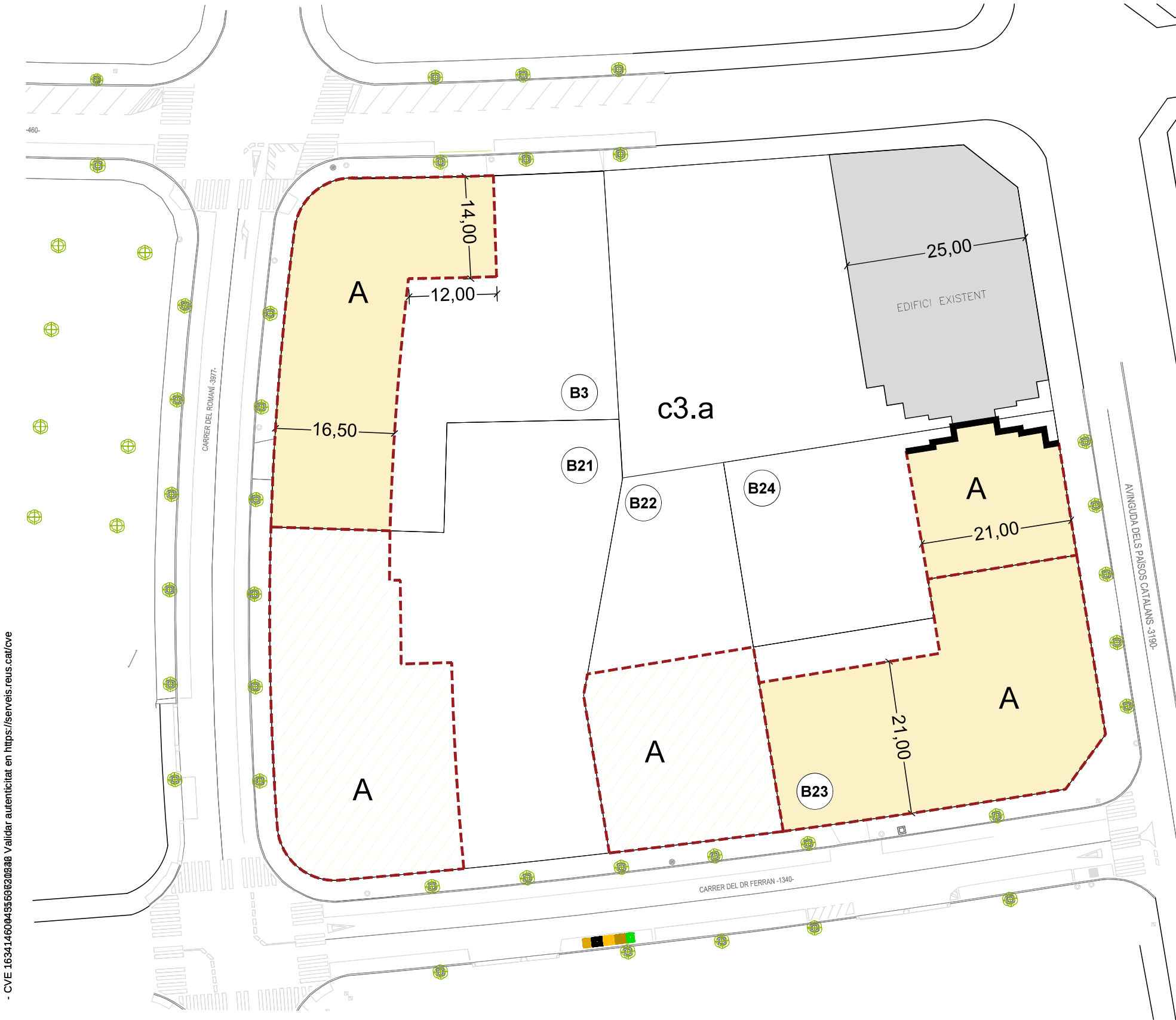
Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 "Barri dels Capellans", Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



PROPOSTA	
PARCEL·LA B3	
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	5.595,18 m²
Sostre Residencial [m²]	4.841,68 m²
Sostre Comercial [m²]	753,50 m²
Ocupació PB [%]	52,84%
PARCEL·LA B21	
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²
Ocupació PB [%]	51,54%
PARCEL·LA B22	
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²
Sostre Comercial [m²]	541,12 m²
Ocupació PB [%]	55,43%
PARCEL·LA B23	
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	6.216,20 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.236,20 m²
Ocupació PB [%]	63,67%
PARCEL·LA B24	
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²
Nº màx. Habitatges [u]	12 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	2.340,44 m²
Sostre Residencial [m²]	1.600,00 m²
Sostre Comercial [m²]	740,44 m²
Ocupació PB [%]	68,16%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24	
Sup. Solar [m²]	7.632,95 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²
Ocupació PB [%]	61,81%

- c3.a

Àmbit d'actuació
- A

Qualificació Urbanística
RESIDENCIAL A
- Ús Residencial
- Gàlib màxim
- Alineació obligatòria

0.02

Proposta
d'Ordenació PT

1:500

Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 "Barrianc dels Capellans", Reus.

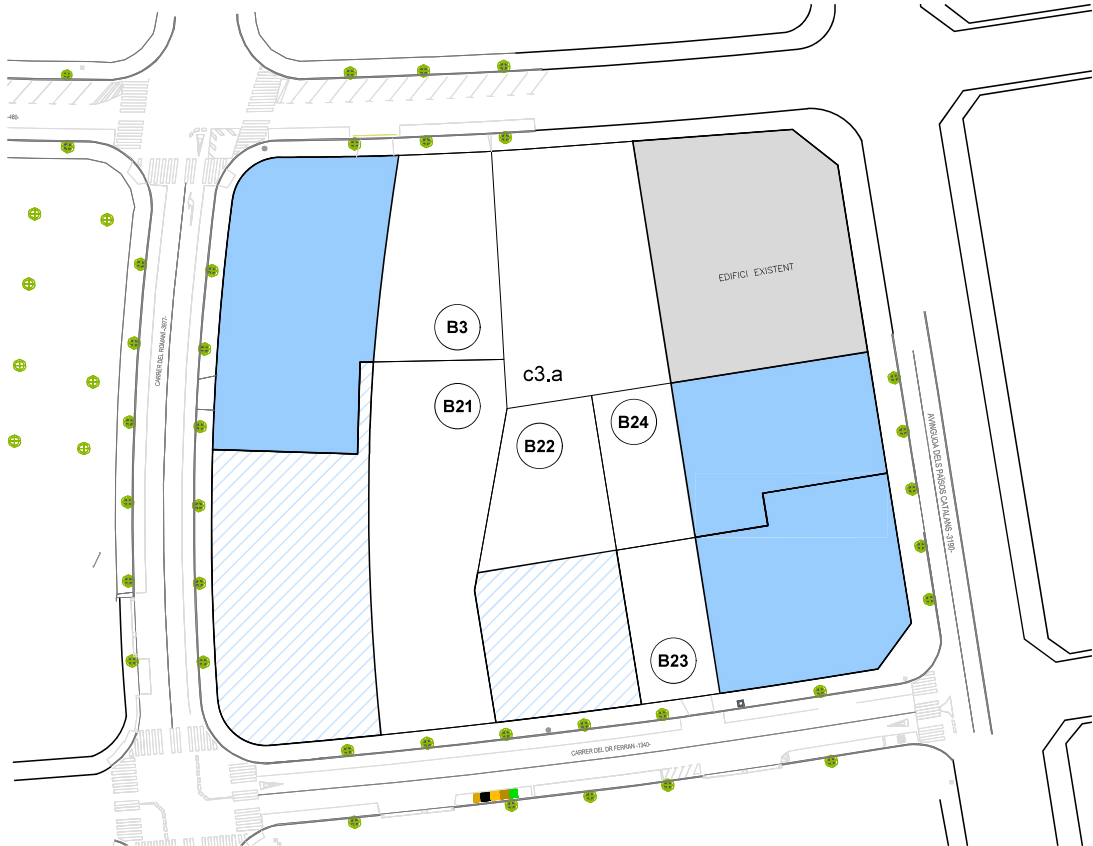
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025

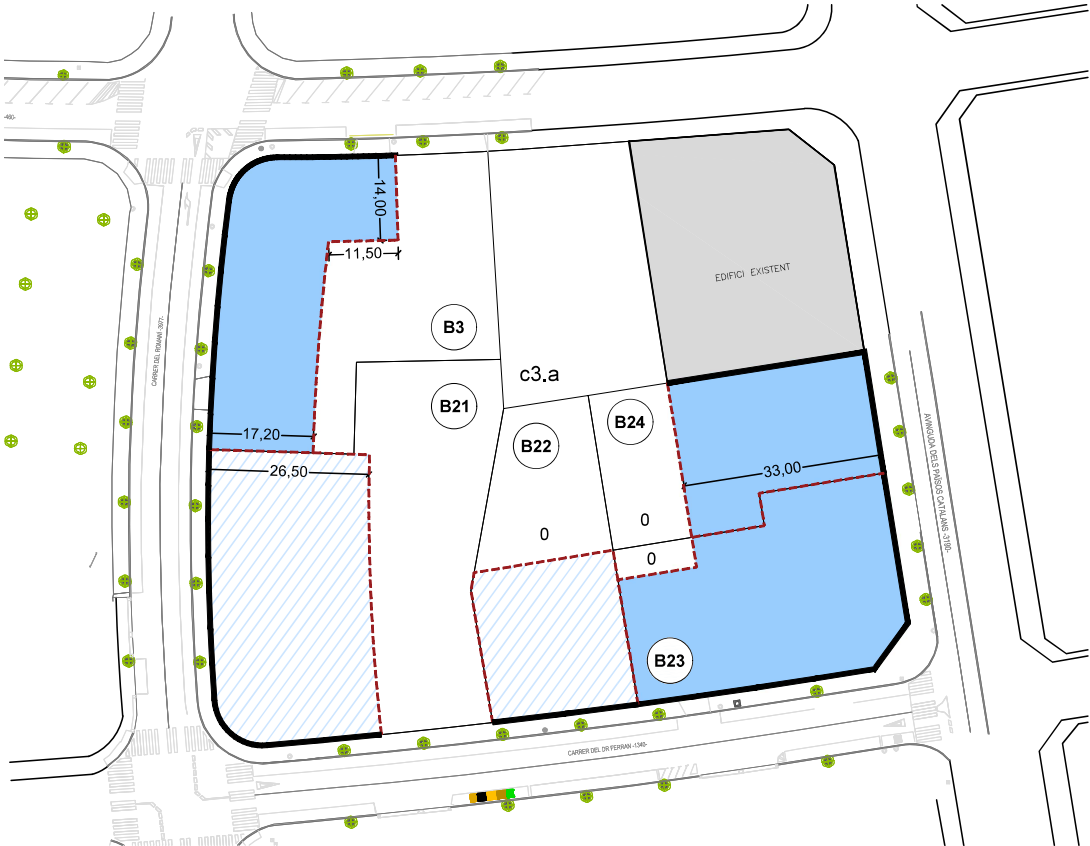


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA BAIXA



PROPOSTA
PLANTA BAIXA



	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²	1.852,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.087,50 m²	5.595,18 m²	-492,32 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,68 m²	4.841,68 m²	-139,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.106,82 m²	753,50 m²	-353,32 m²
Ocupació PB [%]	66,18%	52,84%	-13,34%
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²	2.463,11 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²	6.048,26 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²	4.830,75 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²	1.217,51 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	51,54%	51,54%	0,00%
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²	1.111,72 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²	2.688,12 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²	2.147,00 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	511,12 m²	511,12 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	55,43%	55,43%	0,00%

PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²	1.319,67 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	36 hab.	12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	6.216,20 m²	2.184,04 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	4.980,00 m²	1.759,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	1.236,20 m²	424,54 m²
Ocupació PB [%]	74,96%	93,67%	18,72%
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²	1.086,40 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	12 hab.	-12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	2.340,44 m²	-1.691,72 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	1.600,00 m²	-1.620,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	740,44 m²	-71,22 m²
Ocupació PB [%]	68,16%	68,16%	0,00%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	7.832,05 m²	7.832,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.	136 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²	22.888,20 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²	18.399,43 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²	4.488,77 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	61,01%	61,01%	0,00 %

c3.a

Àmbit d'actuació

Ús Comercial

Ús Residencial

0

Ocupació planta soterrani

Gàlib màxim

Alineació obligatòria

0.03 | Comparatiu PB
Planejament i Proposta | 1:500

Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

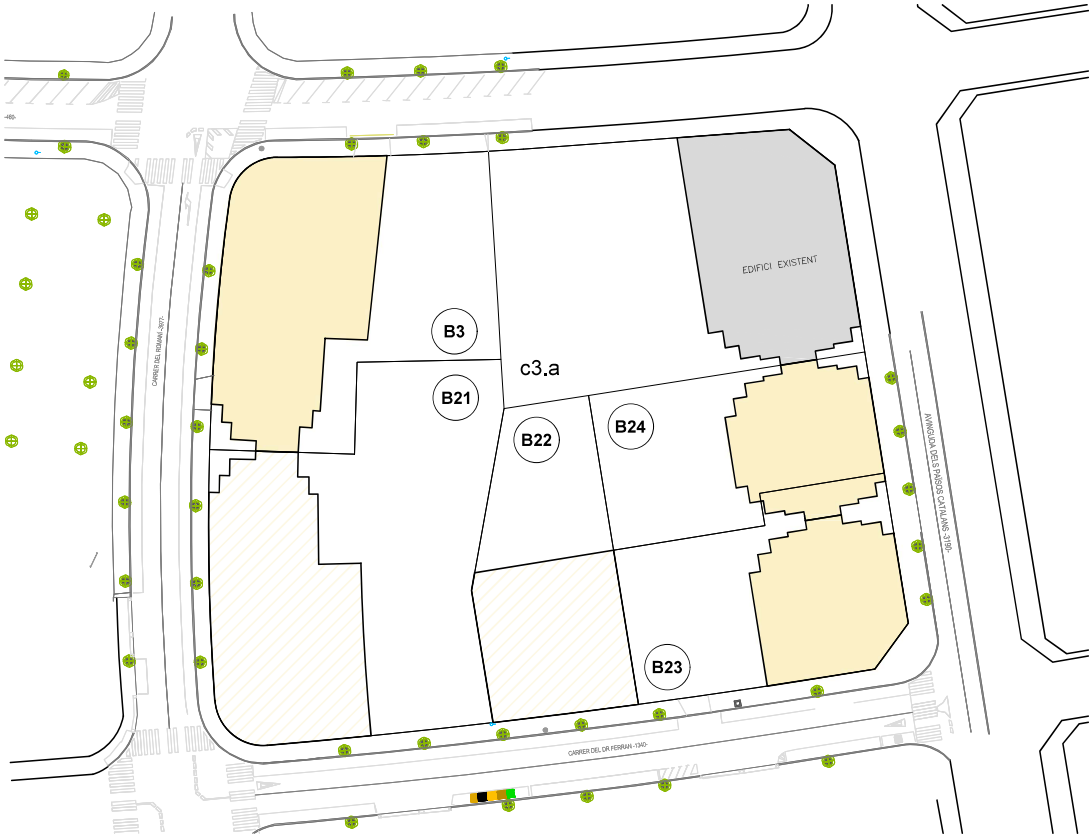
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025

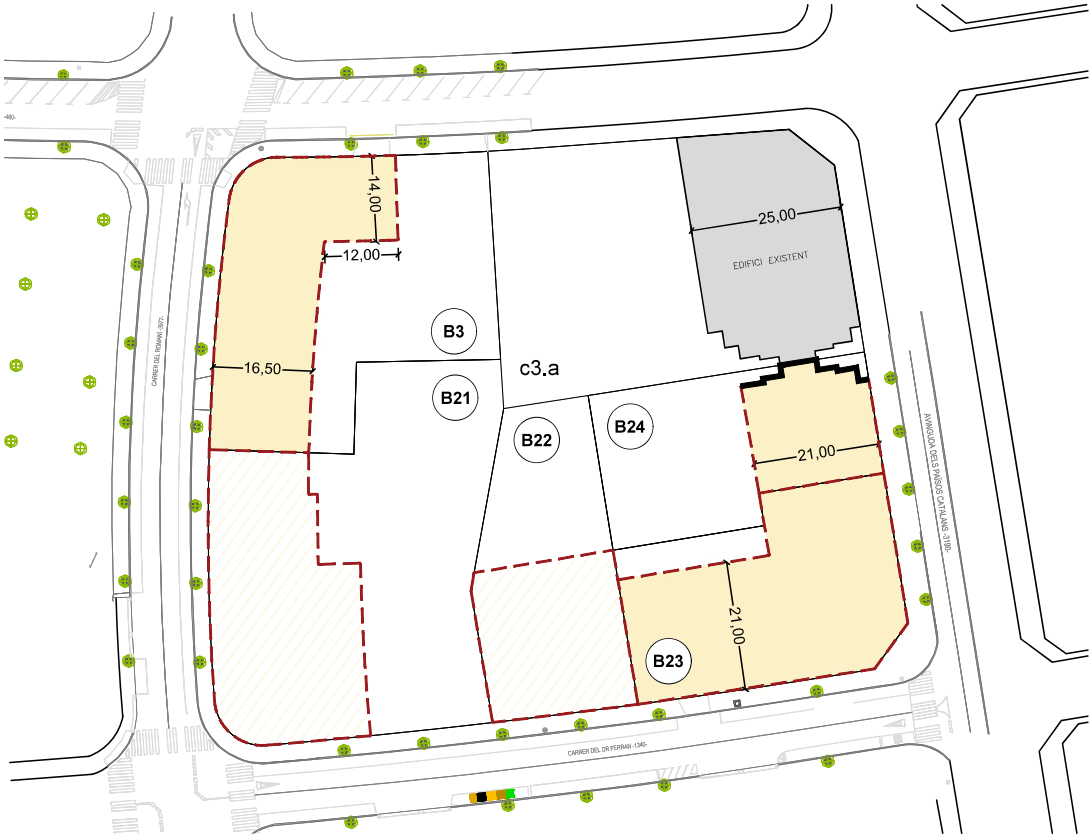


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

PLANEJAMENT VIGENT AMB SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES B23 I B24
PLANTA TIPUS



PROPOSTA
PLANTA TIPUS



- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²	1.852,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.087,50 m²	5.595,18 m²	-492,32 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,68 m²	4.841,68 m²	-139,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.106,82 m²	753,50 m²	-353,32 m²
Ocupació PB [%]	66,18%	52,84%	-13,34%
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²	2.463,11 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²	6.048,26 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²	4.830,75 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²	1.217,51 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	51,54%	51,54%	0,00%
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²	1.111,72 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²	2.688,12 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²	2.147,00 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	511,12 m²	511,12 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	55,43%	55,43%	0,00%

PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²	1.319,67 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	36 hab.	12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	6.216,20 m²	2.184,04 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	4.980,00 m²	1.759,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	1.236,20 m²	424,54 m²
Ocupació PB [%]	74,96%	93,67%	18,72%
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²	1.086,40 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	12 hab.	-12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	2.340,44 m²	-1.691,72 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	1.600,00 m²	-1.620,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	740,44 m²	-71,22 m²
Ocupació PB [%]	68,16%	68,16%	0,00%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	7.832,95 m²	7.832,95 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.	136 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²	22.888,20 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²	18.399,43 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²	4.488,77 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	61,01%	61,01%	0,00 %

c3.a

Àmbit d'actuació

Ús Comercial

Ús Residencial

0

Ocupació planta soterrani

Gàlib màxim

Alineació obligatòria

0.04 | Comparatiu PT
Planejament i Proposta | 1:500

Estudi de detall d'ordenació de volums de la
lla B del Polígon 1, del Pla parcial del sector
C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

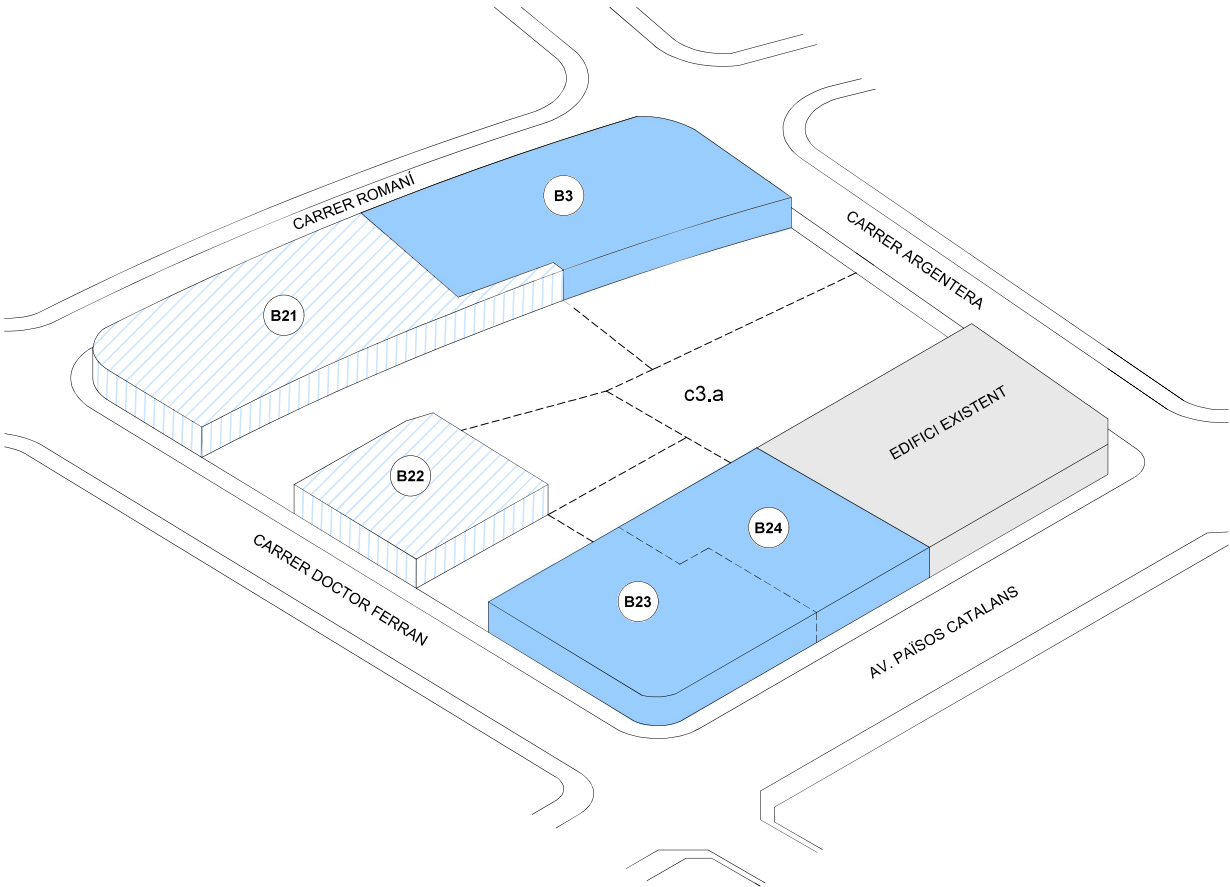
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025

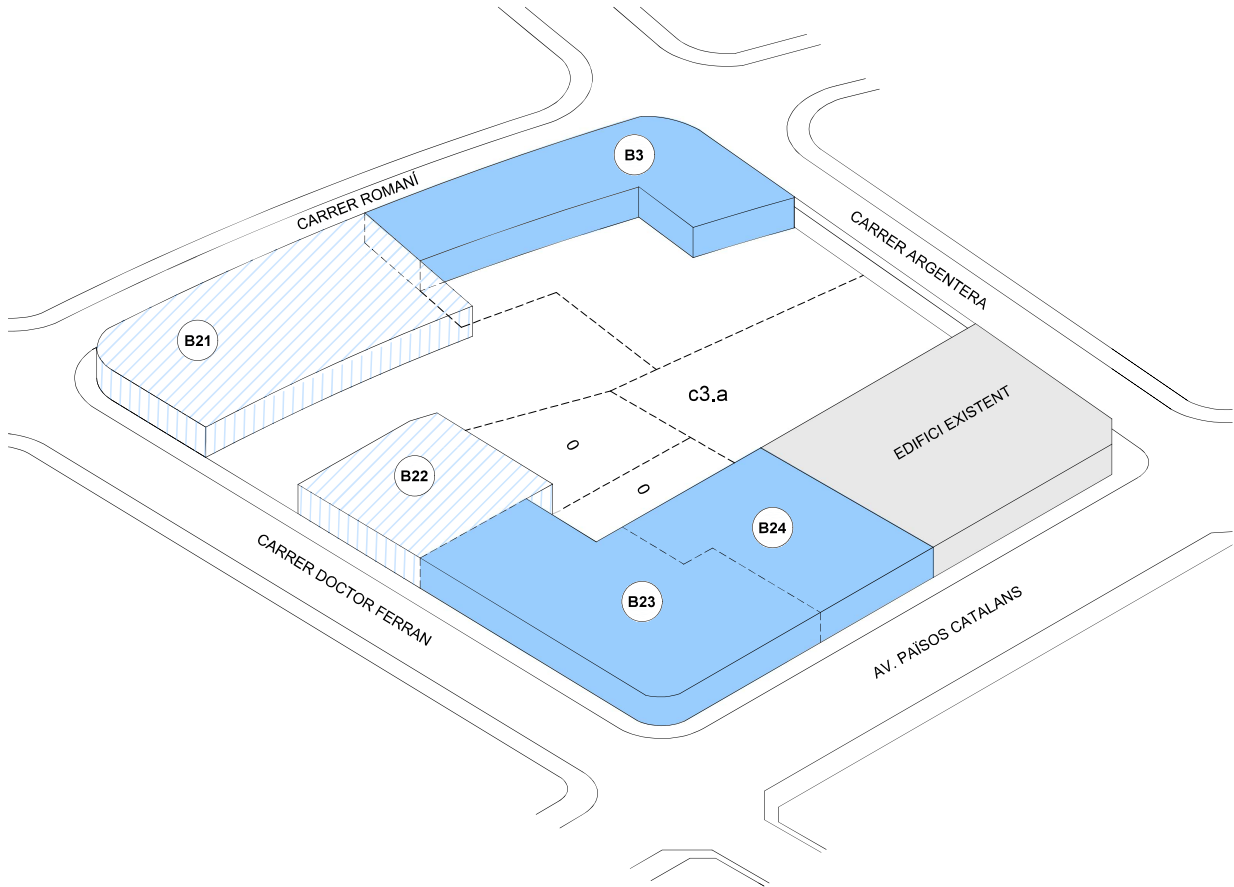


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

PLANEJAMENT VIGENT
PLANTA BAIXA



PROPOSTA
PLANTA BAIXA



- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²	1.852,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.087,50 m²	5.595,18 m²	-492,32 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,68 m²	4.841,68 m²	-139,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.106,82 m²	753,50 m²	-353,32 m²
Ocupació PB [%]	66,18%	52,84%	-13,34%
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²	2.463,11 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²	6.048,26 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²	4.830,75 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²	1.217,51 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	51,54%	51,54%	0,00%
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²	1.111,72 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²	2.688,12 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²	2.147,00 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	511,12 m²	511,12 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	55,43%	55,43%	0,00%

PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²	1.319,67 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	36 hab.	12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	6.216,20 m²	2.184,04 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	4.980,00 m²	1.759,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	1.236,20 m²	424,54 m²
Ocupació PB [%]	74,96%	93,67%	18,72%
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²	1.086,40 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	12 hab.	-12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	2.340,44 m²	-1.691,72 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	1.600,00 m²	-1.620,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	740,44 m²	-71,22 m²
Ocupació PB [%]	68,16%	68,16%	0,00%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	7.832,05 m²	7.832,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.	136 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²	22.888,20 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²	18.399,43 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²	4.488,77 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	61,01%	61,01%	0,00 %

c3.a

Àmbit d'actuació

Ús Comercial

Ús Residencial

0

Ocupació planta soterrani

0,05 | Comparatiu Volumètric PB | -

Estudi de detall d'ordenació de volums de la il·la B del Polígon 1, del Pla parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

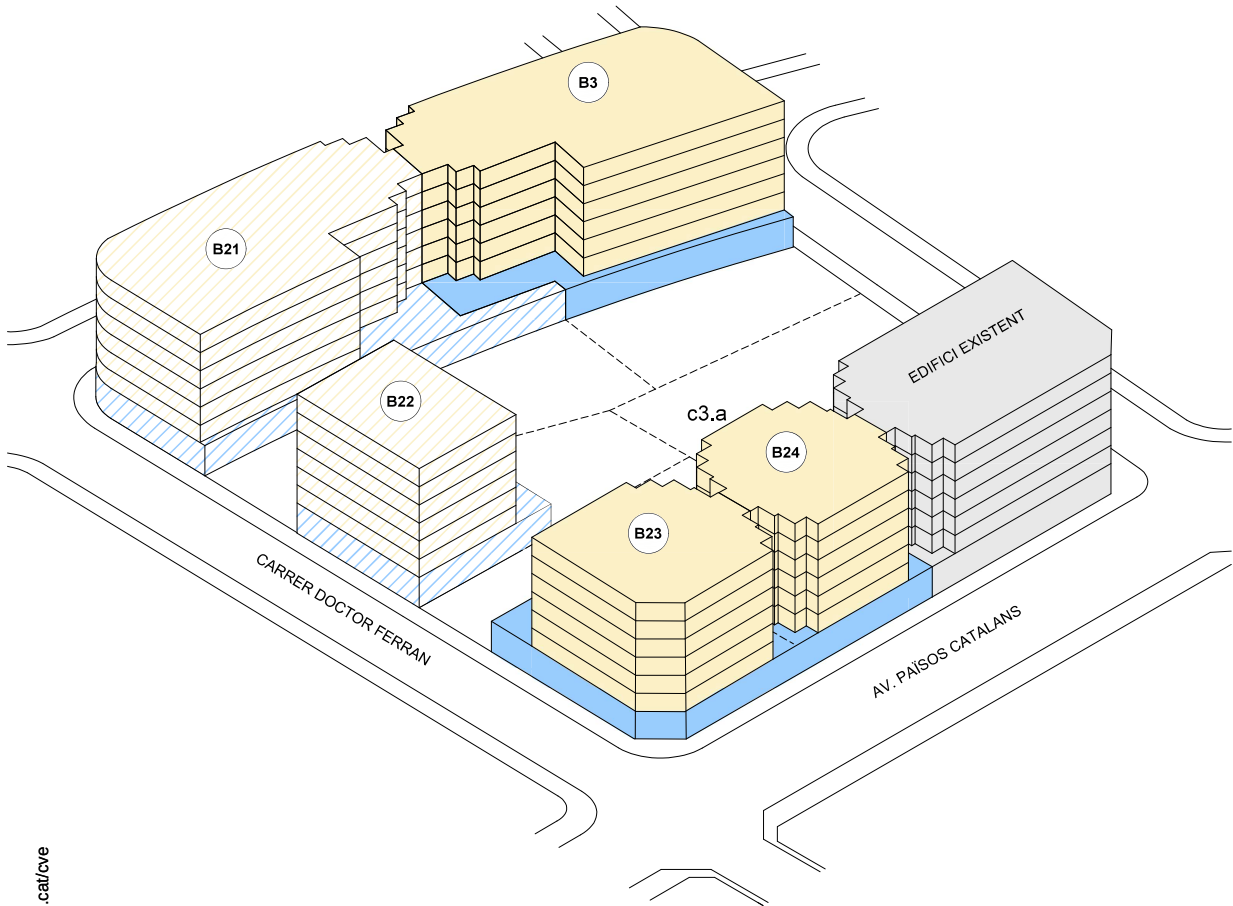
Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025

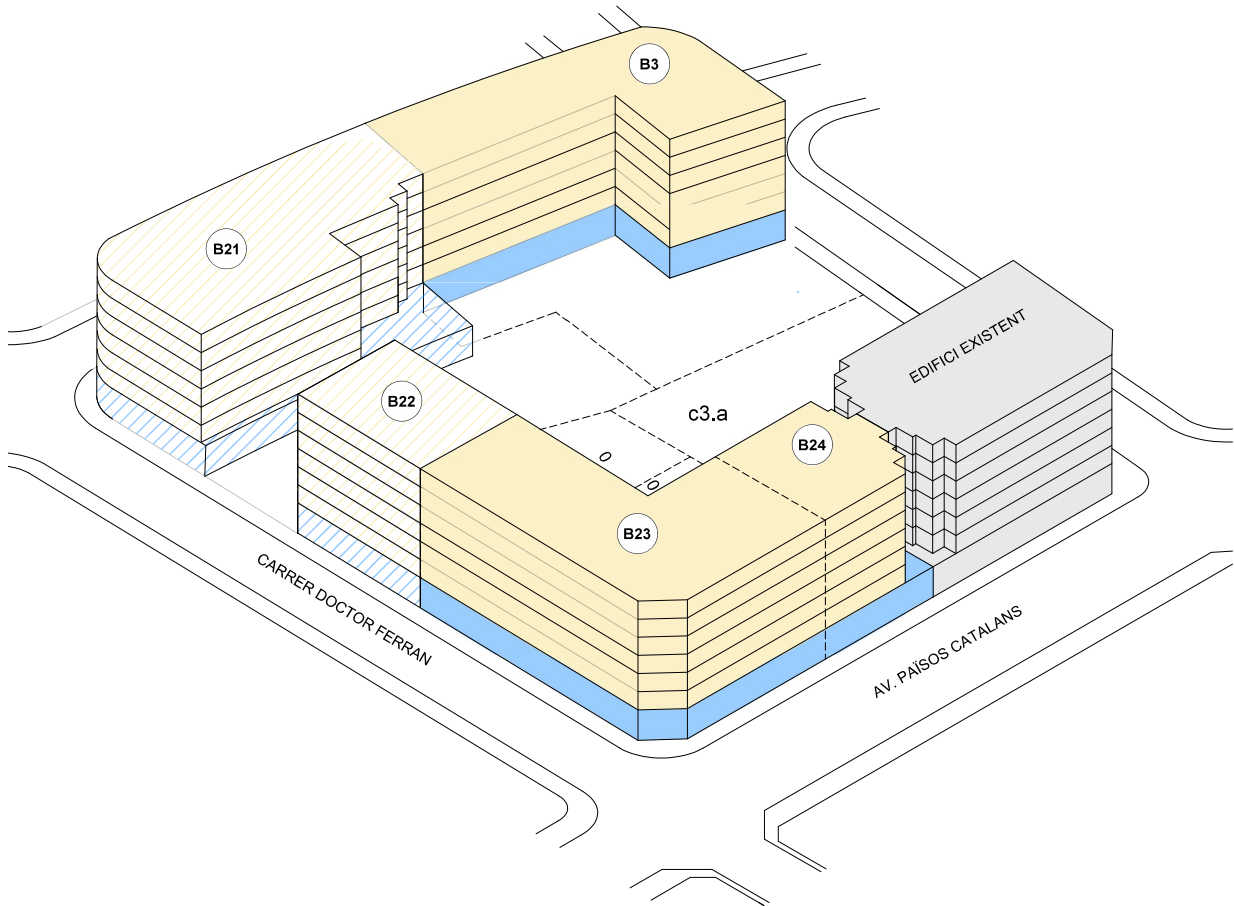


TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA



	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B3			
Sup. Solar [m²]	1.852,05 m²	1.852,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.087,50 m²	5.595,18 m²	-492,32 m²
Sostre Residencial [m²]	4.980,68 m²	4.841,68 m²	-139,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.106,82 m²	753,50 m²	-353,32 m²
Ocupació PB [%]	66,18%	52,84%	-13,34%
PARCEL·LA B21			
Sup. Solar [m²]	2.463,11 m²	2.463,11 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	36 hab.	36 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	6.048,26 m²	6.048,26 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	4.830,75 m²	4.830,75 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	1.217,51 m²	1.217,51 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	51,54%	51,54%	0,00%
PARCEL·LA B22			
Sup. Solar [m²]	1.111,72 m²	1.111,72 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	16 hab.	16 hab.	0 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	2.688,12 m²	2.688,12 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	2.147,00 m²	2.147,00 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	511,12 m²	511,12 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	55,43%	55,43%	0,00%

PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.319,67 m²	1.319,67 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	36 hab.	12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	6.216,20 m²	2.184,04 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	4.980,00 m²	1.759,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	1.236,20 m²	424,54 m²
Ocupació PB [%]	74,96%	93,67%	18,72%
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.086,40 m²	1.086,40 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	24 hab.	12 hab.	-12,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	4.032,16 m²	2.340,44 m²	-1.691,72 m²
Sostre Residencial [m²]	3.220,50 m²	1.600,00 m²	-1.620,50 m²
Sostre Comercial [m²]	811,66 m²	740,44 m²	-71,22 m²
Ocupació PB [%]	68,16%	68,16%	0,00%
PARCEL·LA B3 + B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	7.832,05 m²	7.832,05 m²	0,00 m²
Nº màx. Habitatges [u]	136 hab.	136 hab.	0,00 hab.
Alçada màx. Reguladora [m]	PB+6 (22m)	PB+6 (22m)	-
Sostre Edificable [m²]	22.888,20 m²	22.888,20 m²	0,00 m²
Sostre Residencial [m²]	18.399,43 m²	18.399,43 m²	0,00 m²
Sostre Comercial [m²]	4.488,77 m²	4.488,77 m²	0,00 m²
Ocupació PB [%]	61,01%	61,01%	0,00 %

c3.a

Àmbit d'actuació

Ús Comercial

Ús Residencial

0

Ocupació planta soterrani

0,06 Volumètric

Estudi de detall d'ordenació de volums de la il·la B del Polígon 1, del Pla parcial del sector C-3 "Barranc dels Capellans", Reus.

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
SR. RAMON ROSET PALLICÉ

Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32.985
Reus, Novembre de 2025



TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

12 ANNEX 1. PROJECTE DE SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES DEL SECTOR C3-A "BARRANC DELS CAPELLANS"

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FIQUES DEL
SECTOR C-3a “BARRANC DELS CAPELLANS”

MEMÒRIA

PROMOU:

UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.

DANIEL ROIG
NOLLA - DNI
Firmado digitalmente
por DANIEL ROIG NOLLA
Fecha: 2024.02.08
11:15:18 +01'00'

Daniel Roig, arquitecte
07 de febrer del 2024

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

Índex

0 EXPOSICIÓ 3

0.1 OBJECTE DE LA SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ..... 3

1 INFORMACIÓ URBANÍSTICA 3

1.1 DADES DE L'EMPLAÇAMENT..... 3

1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL..... 3

2 NORMATIVA VIGENT 3

3 QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LES FINQUES RESULTANTS..... 4

3.1 QUADRE COMPARATIU ENTRE PARÀMETRES INICIALS I PARÀMETRES MODIFICATS 4

4 CÒPIA DIGITAL DE TOTS ELS DOCUMENTS QUE INTEGREN AQUESTA SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES 4

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

Plànols

01	Situació i emplaçament	1:2.000
02	Finques inicials i segregació	1:1.000
03	Finques resultants	1:250

Daniel Roig, arquitecte
07 de febrer del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

0 EXPOSICIÓ

0.1 Objecte de la segregació i agregació

Es proposa la segregació i agregació de les finques B23 i B24 del Sector C-3a "Barranc dels Capellans" d'una part del Pla Parcial vigent en el Sector C-3a, aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C3 «Barranc dels Capellans» aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T- la normativa del Pla parcial i la modificació es va publicar a efectes d'executivitat en el DOGC núm. 4985 de 10 d'octubre de 2007, amb l'objecte de segregar la fica B24 i agregar a la finca B23 de l'illa B del Sector C-3a del "Barranc dels Capellans" d'acord amb Pla General d'Ordenació urbana de Reus, planejament general urbanístic vigent, aprovat definitivament, pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i publicat, a efectes d'executivitat, l'acord d'aprovació definitiva al DOGC el30 d'abril de 1999 –exp. RPUC 1998/764/Tels.

1 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1 Dades de l'emplaçament

Les parcel·les B23 i B24 de l'illa B del Sector C-3a del "Barranc dels Capellans" de Reus es desenvolupa sobre sòl urbà, en la zona oest del municipi.

Els terrenys compten amb el Projecte de Compensació del Polígon 1 del Pla Parcial del sector C.3 "Barranc dels Capellans" aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament el 27 de novembre de 1998 Exp 351/98-B-.

Projecte d'Urbanització aprovat i executat, exp 420/94, les obres d'urbanització varen ser rebudes per la Comissió de Govern de data 14 d'abril de 2000.

Segons la previsió del Pla Parcial del sector C.3a, la superfície dels dos solars és la següents:

	Superfície
Solar B24 :	1.203,04 m²
Solar B23 :	1.203,03 m²

1.2 Estructura de la propietat del sòl

L'àmbit d'actuació es correspon a dues finques independents, amb dues referències cadastrals independents, on UNIFAMILIAR SANT JORDI SL és el propietari del 100% de les tres finques.

	Referència Cadastral	Adreça	Propietari
Solar B24 :	0378402CF4507G0001BJ	Av. Països Catalans 37	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
Solar B23 :	0378403CF4507G0001YJ	Av. Països Catalans 39	UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.

2 NORMATIVA VIGENT

Pla Parcial vigent en el Sector C-3a "Barranc dels Capellans", aprovat definitivament el 24 de febrer de 1993,– exp. RPUC 91/448/T-, modificat per la modificació puntual de les ordenances del Pla parcial del sector C3 «Barranc dels Capellans» aprovada el 3 de febrer de 1999 DOGC exp. RPUC 98/1131/T

Daniel Roig, arquitecte
07 de febrer del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FIQUES DEL SECTOR C-3a "BARRANC DELS CAPELLANS"
MEMÒRIA 4

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar [m²]	Sostre residencial [m²]	Sostre comercial [m²]	TT Sostre [m²]
B24	PB+6 (22m)	24	1.203,04	3.220,50	811,66	4.032,16
B23	PB+6 (22m)	24	1.203,03	3.220,50	811,66	4.032,16
		48	2.406,07	6.441,00	1.623,32	8.064,32

3 QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LES FINQUES RESULTANTS

En la present sol·licitud d'agregació i segregació de finques, es modifica exclusivament la superfície dels solars, la resta de paràmetres queden els originals.

Solar	Plantes	Nº Hab.	Sup. Solar [m²]	Sostre residencial [m²]	Sostre comercial [m²]	TT Sostre [m²]
B24	PB+6 (22m)	24	1.086,40	3.220,50	811,66	4.032,16
B23	PB+6 (22m)	24	1.319,67	3.220,50	811,66	4.032,16
		48	2.406,07	6.441,00	1.623,32	8.064,32

3.1 Quadre comparatiu entre paràmetres inicials i paràmetres modificats

	NORMATIVA VIGENT	PROPOSTA	DIFERENCIAL
PARCEL·LA B24			
Sup. Solar [m²]	1.203,04	1.086,40	-116,64
PARCEL·LA B23			
Sup. Solar [m²]	1.203,03	1.319,67	116,64
TOTAL B23 + B24			
Sup. Solar [m²]	2.406,07	2.406,07	0,00

4 CÒPIA DIGITAL DE TOTS ELS DOCUMENTS QUE INTEGREN AQUESTA SEGREGACIÓ I AGREGACIÓ DE FINQUES

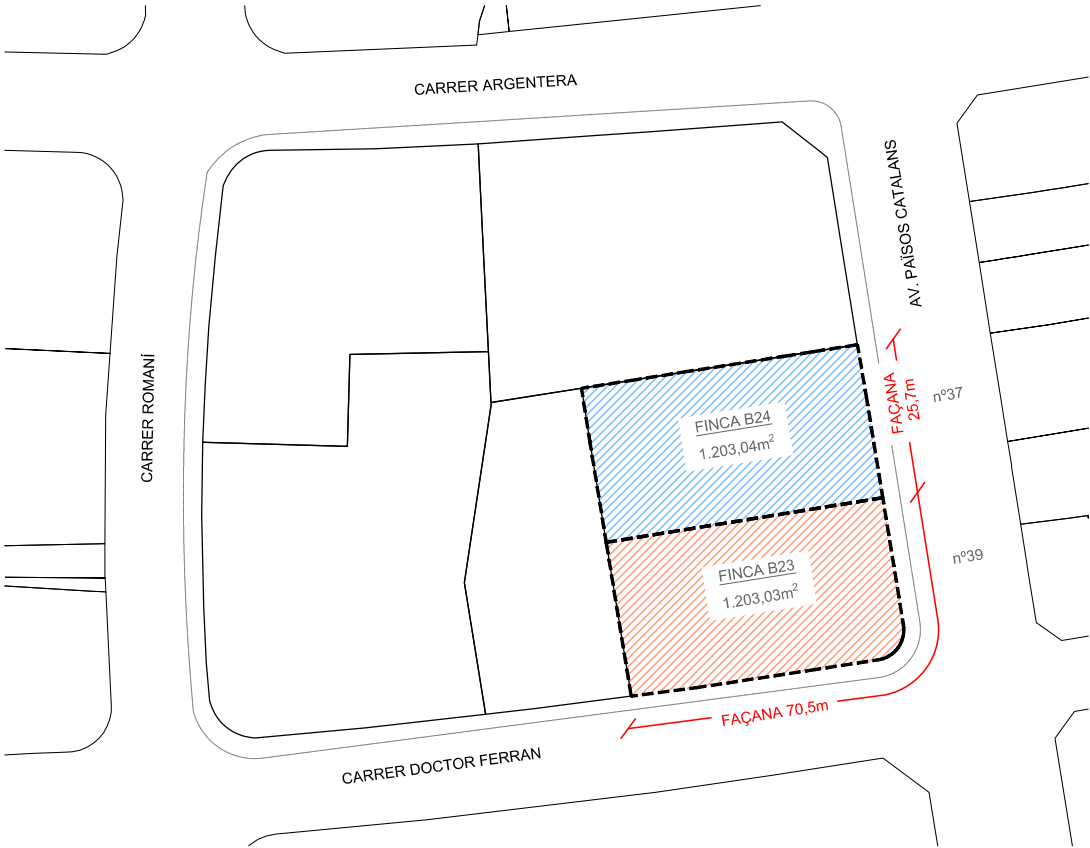
El CD que s'adjunta inclou:

- Memòria en format PDF
- Plànols en format PDF
- Arxiu vectorial amb el contorn de finques georeferenciat
- Fitxes Cadastrals de les finques

Daniel Roig, arquitecte
07 de febrer del 2024

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

FINQUES INICIALS



SEGREGACIÓ



- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

	REF.CADASTRAL	FINCA ORIGINAL	SEGREGACIÓ	FINCA RESULTANT
FINCA B24	0378402CF4507G0001BJ	1,203,04 m²	-116,64 m²	1,086,41 m²
FINCA B23	0378403CF4507G0001YJ	1,203,03 m²	116,64 m²	1,319,67 m²
TOTAL		2,406,07 m²		2,406,07 m²

02

Finques inicials i segregació

1:1000

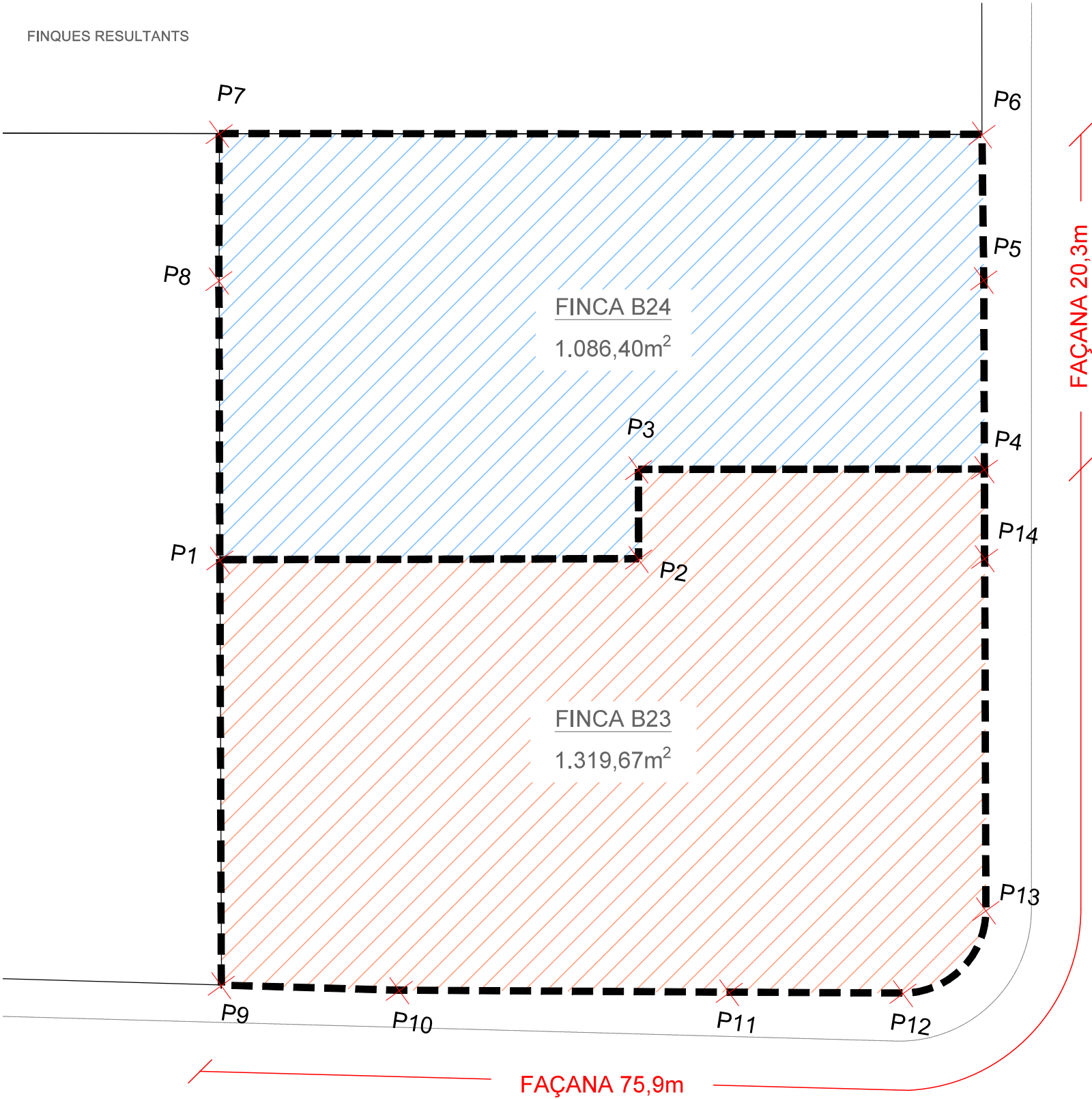
Segregació i agregació de finques del sector C-3a "Barranc dels Capellans", Av. Països Catalans 37-39, Reus

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA n° 32.985 Reus, a 07 de Febrer de 2024



UNIFAMILIAR SANT JORDI

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



nº37

AV. PAÏSOS CATALANS

nº39

Coordenades UTM fus 31		
	X	Y
P1	340278,9138	4557645,2331
P2	340303,9657	4557649,2679
P3	340303,1089	4557654,6169
P4	340323,8003	4557657,9314
P5	340321,9658	4557669,2416
P6	340320,4758	4557677,9221
P7	340274,8248	4557670,7136
P8	340276,2043	4557661,9336
P9	340283,0433	4557619,8031
P10	340293,7433	4557621,1926
P11	340313,5038	4557624,2116
P12	340323,9138	4557625,8111
P13	340328,0838	4557631,5511
P14	340324,8648	4557652,8016

03 | Finques resultants | 1:250

Segregació i agregació de finques del sector C-3a "Barri de Capellans", Av. Països Catalans 37-39, Reus

Promotor: UNIFAMILIAR SANT JORDI S.L.
Arquitecte: DANIEL ROIG NOLLA nº 32,985 Reus, a 07 de Febrer de 2024



	REF.CADASTRAL	FINCA ORIGINAL	SEGREGACIÓ	FINCA RESULTANT
FINCA B24	0378402CF4507G0001BJ	1,203,04 m²	-116,64 m²	1,086,40 m²
FINCA B23	0378403CF4507G0001YJ	1,203,03 m²	116,64 m²	1,319,67 m²
TOTAL		2,406,07 m²		2,406,07 m²

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



ESCRITIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0378402CF4507G0001BJ

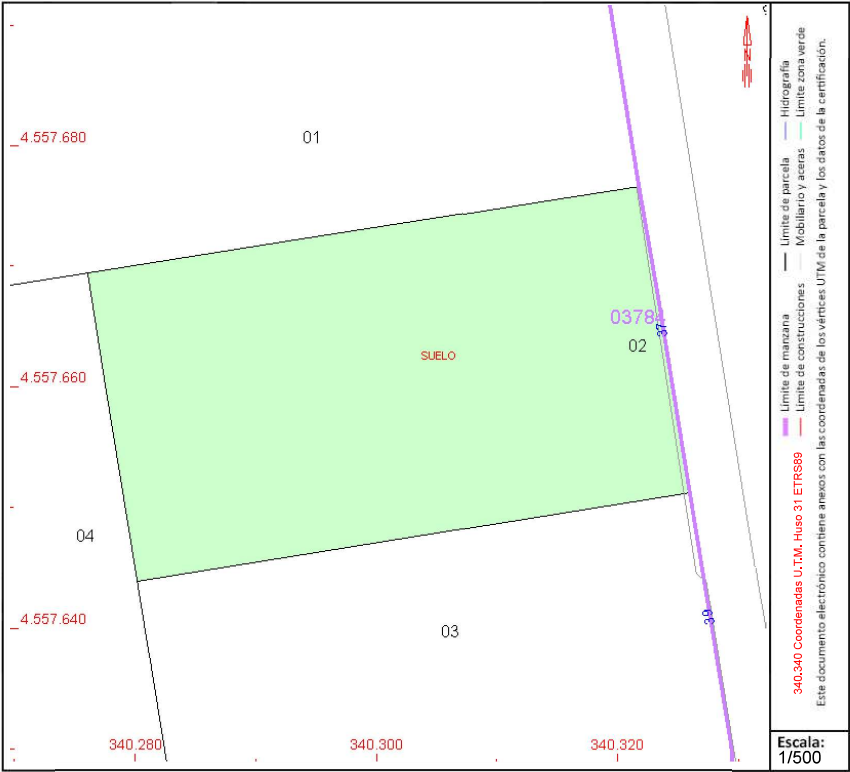
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PAISOS CATALANS 37 Suelo
43206 REUS [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.192 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 19 de Enero de 2024

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



GOBIERNO DE ESPAÑA

PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0378403CF4507G0001YJ

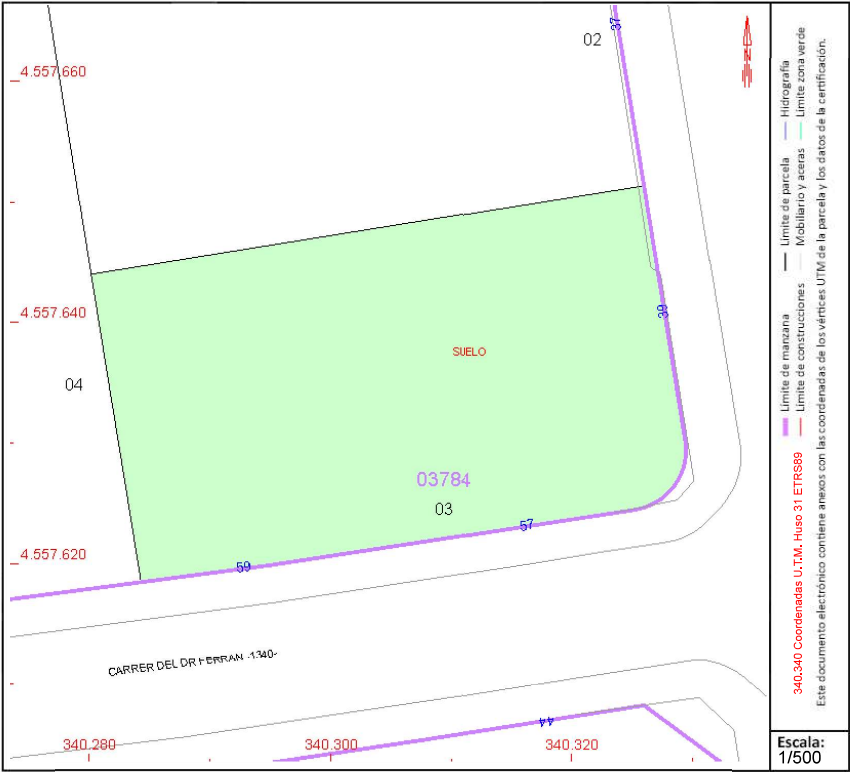
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PAISOS CATALANS 39 Suelo
43206 REUS [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.207 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 19 de Enero de 2024

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

13 ANNEX 2. ACORD DELS PROMOTORS DEL DOCUMENT

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en https://serveis.reus.cat/cve

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	

14 ANNEX 3. INFORME DE VALIDACIÓ DEL TOPOGRÀFIC

Daniel Roig, arquitecte
3 de novembre de 2025

- CVE 16341460045550630232 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

- CVE 16341457260722562452 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



AJUNTAMENT DE REUS

Servei de Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions
Departament de Cartografia
Data: 25 / novembre / 2024
Expedient Sigma: CAR 134-2024
Registre d'entrada: 2024126841

Felip Beltran Segarra
Cap del Departament de Cartografia

INFORMA:

En el marc de complir la normativa establerta en aquest Ajuntament referent als aixecaments topogràfics i cartografia realitzada per professionals i empreses privades, sobre la que es presenten projectes a l'Ajuntament, s'estan revisant els topogràfics presentats a l'Ajuntament. Aquests han de complir el plec de condicions que regula les característiques tècniques, sistema de coordenades, precisions, simbologia interna digital i demés paràmetres, dels aixecaments topogràfics i la cartografia sobre la que es materialitzin els diferents projectes de desenvolupament urbanístic de Reus.

En la validació dels topogràfics per part del departament de Cartografia de l'Ajuntament de Reus no es comproven ni validen els lindars o mitgeres entre finques o edificacions particulars, atribucions que queden fora de les competències municipals.

En aquest marc d'actuació, s'ha revisat el topogràfic presentat entre el carrer de l'Argentera, carrer del Romaní, carrer del Doctor Ferran i Avinguda dels països Catalans. El topogràfic ha estat presentat per **ANNA ROIG NOLLA** en nom de l'empresa **UNIFAMILIAR SANT JORDI, S.L.**

S'ha comprovat que el projecte topogràfic presentat, **COMPLEIX** les normes establertes pel departament de Cartografia d'aquest Ajuntament en la recepció de projectes amb cartografia del terme municipal de Reus. Es comprova la existència de lògiques discrepàncies del tot tolerables en la definició geomètrica del topogràfic presentat al comparar-lo amb la cartografia de l'Ajuntament, per això el topogràfic es considera **VALIDAT**.

En el següent enllaç pot descarregar l'arxiu validat.

Enllaç: <https://nuvol.reus.cat/s/k55DZEBCrq7a8Rw>

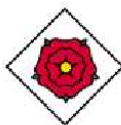
S'informa que actualment i des de l'any 2013, la geoinformació elaborada per l'Ajuntament de Reus té caràcter de cartografia oficial al territori de Catalunya:

- Ha estat elaborada d'acord amb les normes i els estàndards establerts per la Comissió de Coordinació Cartogràfica de Catalunya (CCCC) i incorpora les metadades aprovades per aquest òrgan.
- Ha estat inscrita en el Registre Cartogràfic de Catalunya i, si s'escau, en el Registre Central de Cartografia.

Servei de Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions
Regidoria de l'Àrea de Participació, Bon Govern i Serveis Generals
Ajuntament de Reus

Edifici CEPID - Centre Empresarial per a la Innovació i el Desenvolupament
Avinguda de la cambra del comerç, 42 - 1er pis, 43204 Reus
Tel. directe: 630306218 3409, Tel: +34 977010010 ext. 3409

TIPUS DOCUMENT Projecte	EXPEDIENT GESUR 83/2024	DOCUMENT
ALTRES DADES Codi de verificació: 16341460045550630232 Data d'emissió: 08/01/2026 08:31:00	TIPUS / SUBTIPUS Expedients d'Ordenació Urbanística Estudis de detall i modificacions	



AJUNTAMENT DE REUS

Servei de Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions
Departament de Cartografia
Data: 25 / novembre / 2024
Expedient Sigma: CAR 134-2024
Registre d'entrada: 2024126841

- Es manté en un estat suficient d'actualització i disponibilitat per als seus usuaris potencials, d'acord amb les normes i els estàndards mínims de qualitat establerts per la CCCC, d'acord amb el que estableixi el Pla Cartogràfic de Catalunya. S'entendrà que la cartografia es manté en un estat suficient de disponibilitat quan les metadades que incorpora estiguin registrades a la IDEC i existeixin mecanismes publicats per a l'accés a la informació.

Per tant i per a seguir mantenint aquesta oficialitat, s'informa que en tots els projectes de desenvolupament urbanístic, obra civil o construcció, al terme municipal de Reus, s'haurà de complir el plec de condicions que regula les característiques tècniques, sistema de coordenades, precisions, simbologia interna digital i demés paràmetres, dels aixecaments topogràfics i la cartografia sobre la que es materialitzin els diferents projectes de desenvolupament urbanístic de Reus.

El plec de condicions, el podeu sol·licitar per e-mail o recollir gratuïtament al Departament de Cartografia d'aquest Ajuntament.

Per a que consti i als efectes oportuns, signo aquest informe a 25 / novembre / 2024.

Fecha:
2024.11.2
5 13:25:30
+01'00'



AJUNTAMENT DE REUS
CARTOGRAFIA

Signat: Felip Beltran.

- Sra. ANNA ROIG NOLLA -

Servei de Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions
Regidoria de l'Àrea de Participació, Bon Govern i Serveis Generals
Ajuntament de Reus

Edifici CEPID - Centre Empresarial per a la Innovació i el Desenvolupament
Avinguda de la cambra del comerç, 42 - 1er pis, 43204 Reus
Tel. directe: 630306218 3409, Tel: +34 977010010 ext. 3409