

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

batlleiroig

PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS JOAN SALVAT PAPASSEIT, MANUEL PEDROLO,  
MANUEL HUGUÉ I ESCULTOR JULI ANTONI  
REUS

OCTUBRE DE 2025

Motiu: DILIGÈNCIA: Per a fer constar que la Junta de Govern Local de 30 de gener de 2026 aprovà inicialment, amb condicions, el Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers de Joan Salvat Papasseit, de Manuel Pedrolo, de Manuel Hugué i de l'Escultor Juli Antoni de Reus. El secretari en funcions, Luis Martin Montull.  
Data: 2026.02.05 14:31:49 +01'00'

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

Equip redactor  
Batlle i Roig Arquitectura SLP

Redacció  
Enric Batlle i Durany, arquitecte  
Joan Roig i Duran, arquitecte  
Abel Porcar Badal, arquitecte

Col·laboració en el document urbanístic  
Mercedes Blay Blanc, arquitecta  
Dolores Orea Casado, arquitecta

**ÍNDEX**

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <b>1. MEMÒRIA</b>                           | 3  |
| 1.1. OBJECTE I MARC JURÍDIC                 | 3  |
| 1.2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT                   | 3  |
| 1.3. INICIATIVA DEL PLA I REDACTORS DEL PLA | 4  |
| 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT             | 4  |
| 1.5. ESTAT ACTUAL                           | 4  |
| 1.6. PLANEJAMENT VIGENT                     | 4  |
| 1.7. AFECTACIONS SECTORIALS                 | 6  |
| 1.8. OBJECTIUS DEL PMU                      | 6  |
| 1.9. ORDENACIÓ PROPOSADA PEL PRESENT PMU    | 6  |
| 1.10. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE         | 8  |
| 1.11. INFORME MEDIOAMBIENTAL                | 9  |
| 1.12. MOBILITAT SOSTENIBLE                  | 9  |
| 1.13. PLA D'ETAPES                          | 9  |
| 1.14. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA       | 9  |
| <b>2. NORMES URBANÍSTIQUES</b>              | 11 |
| <b>3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b>              | 14 |
| <b>4. ANNEXOS</b>                           | 15 |
| 4.1. DOCUMENT COMPRENSIU                    | 15 |
| 4.2. DOCUMENTACIÓ SERVITUDS AERONÀUTIQUES   | 16 |



|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE I MARC JURÍDIC

El present Pla de Millora Urbana té per objecte la concreció de l'ordenació de l'edificació en l'àmbit DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS JOAN SALVAT PAPASSEIT, MANUEL DE PEDROLO, MANUEL HUGUÉ I ESCULTOR JULI ANTONI, situada a l'àrea de Mas Iglesias al terme municipal de Reus.



Aquest Pla de millora urbana s'adequa a les finalitats previstes per als plans de millora urbana en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU).

La superfície de l'àmbit és de 4.671,54 m².

PMU MAS IGLESIAS / REUS

Aquest Pla de Millora Urbana s'adequa a les finalitats previstes per als plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU).

1.2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

En aquest àmbit s'hi inclouen tots els sòls privats de l'illa que comprén dues parcel·les cadastrals:

- Finca de 618 m², situada al sud de l'àmbit amb front al carrer Manuel Pedrolo, núm. 5, de referència catastral 2065502CF4526E0001QD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Referencia catastral | 2065502CF4526E0001QD                                |
| Localización         | CL MANUEL DE PEDROLO 5 Suelo 43204 REUS (TARRAGONA) |
| Clase                | Urbano                                              |
| Uso principal        | Suelo sin edif.                                     |

**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Registro:               | REUS 1                                           |
| Código registral único: | 43012000410593 Ver en GeoPortal de Registradores |
| Fecha coordinación:     | 08/02/2021                                       |

**PARCELA CATASTRAL**

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Localización       | CL MANUEL DE PEDROLO 5 REUS (TARRAGONA) |
| Superficie gráfica | 618 m²                                  |

- Finca de 4.054 m², situada al nord de l'àmbit amb front al carrer Joan Salvat Papasseit, núm. 8, de referència 2065501CF4526E0001GD.

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE |                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Referencia catastral            | 2065501CF4526E0001G0  |
| Localización                    | EL JOAN SALVAT PAPASETT 8 (REUS)<br>43204 REUS (TARRAGONA)                                             |
| Clase                           | Urbano                                                                                                 |
| Uso principal                   | Suelo sin edif.                                                                                        |

| PARCELA CATASTRAL                                                                  |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | Localización CL JOAN SALVAT PAPASETT 8<br>REUS (TARRAGONA) |
| Superficie gráfica                                                                 | 4.054 m²                                                   |

D'acord amb el projecte de reparcel·lació vigent, la superfície és de 617,79 i 4.053,75 m², respectivament.

1.3. INICIATIVA DEL PLA I REDACTORS DEL PLA

La iniciativa del present pla és de SUBIRATS BERENGUER IMMOBILIARIA, SA.  
Els redactors del Pla són Enric Batlle, Joan Roig i Abel Porcar, per part de Batlle i Roig Arquitectura SLP.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El titular de les dues finques incloses en l'àmbit de planejament és SUBIRATS BERENGUER IMMOBILIARIA, SA.

1.5. ESTAT ACTUAL

L'illa objecte d'estudi correspon a una illa sencera envoltada de carrers de caràcter local.  
L'illa està lliure d'edificacions llevat de dues estacions transformadores situades en alineació amb els carrers de Manuel de Pedrolo i Escultor Juli Antoni. Està tancada en tot el seu perímetre mitjançant una tanca metàl·lica provisional  
Quant a la topografia, l'illa té una lleugera pendent nord-sud i està coberta per una prat natural.

PMU MAS IGLESIAS / REUS



Vista des de la cantonada dels carrers Manuel Hugué i Escultor Juli Antoni

1.6. PLANEJAMENT VIGENT

1.6.1. Pla Parcial de Mas Iglesias

Aprovat definitivament el 22 de desembre de 1988, qualifica el sòl com a residencial en illa tancada, subzona segons alineació de vial amb usos terciaris en planta baixa, clau 5.

Paràmetres urbanístics:

- 12.768 m² de sostre d'habitatge
- 2.120 m² de sostre comercial
- Nombre màxim d'habitatges: 84
- Nombre de plantes: PB+4PP.

1.6.2. Modificació del Pla Parcial de Mas Iglesias

Aprovat definitivament el 25 de gener de 1995, modifica el Pla parcial per tal de permetre el desenvolupament per polígons i per admetre la variació de l'ordenació de l'edificació per illes completes mitjançant Estudis de detall, sense incrementar el nombre d'habitatges, l'edificabilitat, ni modificar el repartiment per usos.

L'article 5 de les normes urbanístiques estableixen que podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de la llei d'urbanisme.

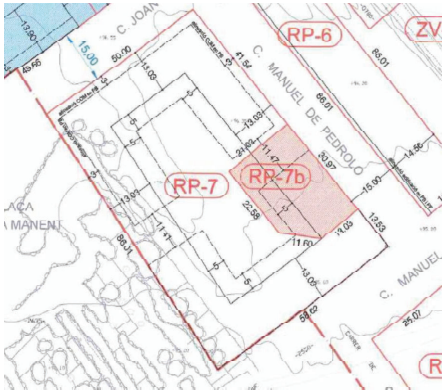
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

- Ordenar volums d'acord amb l'article 65,4 del Reglament de la llei d'urbanisme.
- Modificar tipologies residencials proposades en el PP per adaptar-se a la demanda del mercat immobiliari.

**1.6.3. Projecte de Reparcel·lació del polígon IV del sector Mas Iglesias**

L'illa està formada per dues finques resultants:

- RP-7b, amb una superfície de 617,79 m<sup>2</sup>; 1.614,18 m<sup>2</sup> de sostre per poder construir fins a 16 habitatges en règim lliure, a més, 375,31 m<sup>2</sup> de sostre per a usos compatibles; altura màxima edificable de 14,50 m equivalent a PB+4PP.
- RP-7, amb una superfície de 4.053,75 m<sup>2</sup>; 10.296,8197 m<sup>2</sup> de sostre per poder construir fins a 72 habitatges en règim lliure; addicionalment es podran construir fins a 34 habitatges en règim de protecció oficial de venda o alternativament, fins a 47 habitatges en règim de protecció oficial de lloguer; a més, 2.601,6880 m<sup>2</sup> de sostre per a usos compatibles.



PMU MAS IGLESIAS / REUS

**1.6.4. Pla General**

Segons el Text refós de l'articulat de la normativa de la revisió del Pla General de Reus, aprovat definitivament en data 2 de març de 2005, té la qualificació de Zona III, il·les d'exemple. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial.

Les condicions d'edificació són les següents:

- Alineacions reflectides en els plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: PB+4PP.
- Altura reguladora màxima i mínima: 16 m i 10 m.
- Fondària edificable PB: 18,03 m.
- Fondària edificable de les plantes pis: 13,03 m.
- L'alçada màxima de la PB no ultrapassarà 4,50 m i la que sobrepassi la fondària de 13,05 m es cobrirà amb terrat pla a la catalana.
- Cossos sortints: vol màxim carrers de 10 a 14 m: 0,80 m  
vol màxim carrers de 14 a 20 m: 1,10 m.

Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

- Habitatge plurifamiliar i apartaments. No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa quan les dependències donin directament o indirectament al vial o a l'espai públic.
- Hotelers.
- Bars i restaurants.
- Comercial. En planta baixa i primera; aquesta relacionada directament i exclusivament amb la planta baixa. En altra planta pis, l'edifici haurà de ser tot ell destinat a ús comercial.
- Oficines.
- Industrial.
- Sanitari.
- Educatiu.
- Cultural.
- Religios.
- Lleure.
- Esportiu.
- Proveïment.

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

1.7. AFECTACIONS SECTORIALS

1.7.1. Aviació civil

L'àmbit es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Reus.

El document proposa noves edificacions amb una alçada màxima de 25,20 metres més els elements de coberta que, d'acord amb l'estudi aeronàutic de seguretat realitzat per l'empresa AIRAE Aeronàutics, SL no afecten les servituds aeronàutiques. No obstant això, s'introdueixen les afectacions aèries en els plànols d'informació i un article a la normativa relatiu al compliment de la normativa sectorial en matèria d'aviació civil.

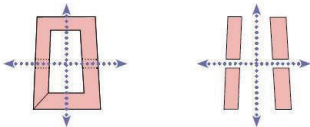
S'adjunta com a Annex 4.2 la documentació de les servituds aeronàutiques.

1.8. OBJECTIUS DEL PMU

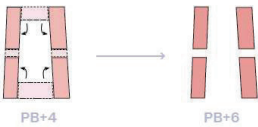
D'acord amb la Modificació del Pla Parcial de Mas Iglesias, es proposa la variació de l'ordenació de l'edificació per illa completa mitjançant un Pla de Millora Urbana, sense incrementar el nombre d'habitatges, l'edificabilitat, ni modificar el repartiment per usos.

L'ordenació proposada es fonamenta, a nivell urbanístic, en les premisses següents:

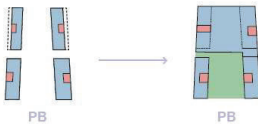
- a) Continuitat dels eixos urbans



- b) Increment de les alçades per millorar la disposició dels habitatges



- c) Racionalització de la tipologia comercial en planta baixa



1.9. ORDENACIÓ PROPOSADA PEL PRESENT PMU

1.9.1. Criteris generals

Es manté l'edificabilitat màxima establerta pel planejament i projecte de reparcel·lació vigents, de 14.888 m², el repartiment establert entre els usos i el nombre d'habitatges:

| Ús                      | Sostre           | Habitatges                      |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|
| Habitatge               | 11.911 m²        | 88 H lliures                    |
| Comercial i compatibles | 2.977 m²         | 34 H HPO venda o 47 HPO lloguer |
| <b>Total</b>            | <b>14.888 m²</b> | <b>122 o 135 habitatges</b>     |

D'acord amb les premisses esmentades:

- L'ordenació trenca l'illa tancada de l'eixample i situa les edificacions en paral·lel a l'eix nord-sud, alliberant un pas transversal;
- L'espai lliure privat se situa en connexió visual amb l'eix nord-sud;
- Es millora la disposició de la superfície de planta baixa destinada als usos comercials o compatibles.

1.9.2. Ordenació proposada

Amb els objectius i criteris abans exposats, i tal com s'ha anat avançant, es proposa una ordenació amb 4 torres aïllades en plantes pis, situades en paral·lel a l'eix nord-sud, i una planta baixa comercial que ocupa part de l'espai lliure situat a l'interior de la illa

L'ordenació proposada pel present PMU varia respecte de l'ordenació prevista al Pla parcial però comporta una millora de la disposició dels habitatges i una planta baixa comercial que modifica les condicions dels locals comercials del sector donant lloc a un local de majors proporcions no existent en aquesta zona, amb una part destinada a altres usos compatibles.

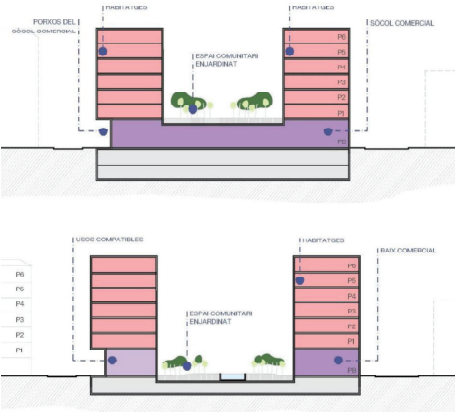
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

La nova disposició comporta un increment de les alçades de les torres que passen de 4 a 6 plantes pis.

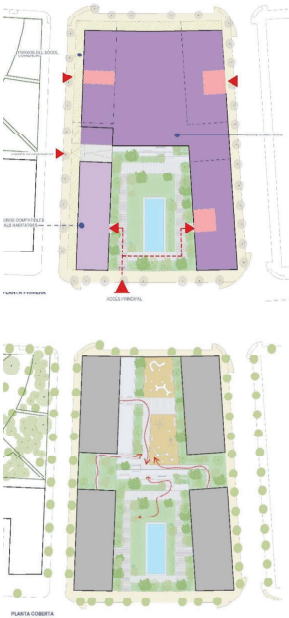
Es manté el porxo en planta baixa allà on té continuïtat o simetria amb l'entorn, és a dir, a les façanes nord i oest.

S'estableix un sostre edificable màxim de 14.888 m2st, el mateix que estableix el Projecte de reparcel·lació i es reparteix d'igual manera, 11.911 m2st d'habitatge, per poder construir fins a 88 habitatges en règim lliure i fins a 34 habitatges en règim de protecció oficial de venda o alternativament, fins a 47 habitatges en règim de protecció oficial de lloguer, i 2.961 m2st per a usos compatibles.

S'ordena una planta baixa que ocupa la meitat superior de la illa i els baixos dels dos blocs situats a la part inferior. La coberta situada sobre l'espai entre els dos blocs situats en la meitat superior es tractarà com a espai privatiu o comunitari enjardinat.



PMU MAS IGLESIAS / REUS



Es proposa una qualificació urbanística més adequada per a la nova ordenació, la zona VI. Ordenacions de volum definit, regulada pel present PMU o pels articles 215-218 del PGOU. S'identifica amb la clau VI-63 en el plànol de qualificacions.

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

1.9.3. Qualificació proposada i quadres de dades

| Qualif. | Identificació                                      | Habitat. Existents | Habitatges per construir                                           | Superfície | Nombre de plantes | Sostre màxim m² | Nombre d'habitatges                                                |
|---------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| VI-63   | Mas Iglesias Illa entre Salvat Papaseit i M. Hugué | -                  | 88 lliures<br>o 122 (si 34 HPO venda)<br>o 135 (si 47 HPO lloguer) | 4.671,54   | PB+6              | 14.888          | 88 lliures<br>o 122 (si 34 HPO venda)<br>o 135 (si 47 HPO lloguer) |

|                             |                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paràmetres edificació       | PGOU                                                                                                                                         | Proposta PMU                                                                                                                                 |
| Sostre màxim                | 14.888 m²st                                                                                                                                  | 14.888 m²st                                                                                                                                  |
| Nombre d'habitatges         | 88 o 122 (si 34 HPO de venda)<br>o 135 (si 47 HPO de lloguer)                                                                                | 88 o 122 (si 34 HPO venda)<br>o 135 (si 47 HPO de lloguer)                                                                                   |
| Alineació de vial Porxos PB | Alineació de vial Porxos PB                                                                                                                  | Alineació de vial Porxos PB                                                                                                                  |
| Nombre màxim de plantes     | PB+4PP                                                                                                                                       | PB+6PP                                                                                                                                       |
| Altura reguladora màxima    | 16,00 metres                                                                                                                                 | 25,20 metres                                                                                                                                 |
| Fondària edificable PP      | 13,03 metres a 4 fronts d'illa                                                                                                               | 18,00 metres a 2 fronts d'illa                                                                                                               |
| Alçada màxima de PB         | 4,50 metres                                                                                                                                  | 6,00 metres                                                                                                                                  |
| Cossos sortints             | 1,10 m en carrers de 14 a 20 m<br>0,80 m en carrers de 10 a 14 m                                                                             | 1,10 metres                                                                                                                                  |
| Usos                        | Habitatge, hotel, bars i restaurants, comercial, oficines, industrial, sanitari, educatiu, cultural, religiós, lleure, esportiu i proveïment | Habitatge, hotel, bars i restaurants, comercial, oficines, industrial, sanitari, educatiu, cultural, religiós, lleure, esportiu i proveïment |

1.10. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

L'urbanisme inclou considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas de vianants, la renovació d'un barri, d'un equipament o d'una gran avinguda, La ciutat i el seu espai urbà cal que incorporin en la seva transformació la suma d'actuacions de diferent abast però que repercuten i fan millorar la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte en el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

D'acord amb el Manual d'urbanisme de la vida quotidiana, l'urbanisme amb perspectiva de gènere busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Diagnosi inicial

Com a punt de partida per a la formulació de l'actuació, cal realitzar una lectura de les necessitats i oportunitats ampliant la mirada a l'entorn urbà al que cal donar resposta.

El cas concret d'aquesta PMU, és una illa completa d'un sector que encara té moltes finques pendents d'edificar. Actualment estan construïdes les illes situades a l'oest i al sud-oest però escassament construïdes les illes situades al nord i a l'est de l'àmbit, per lo qual en horari diürn només hi ha activitat a l'oest de la illa.

Els edificis de les illes situades al sud tenen aparcaments en PB, i l'edifici situat a l'oest té locals comercials petits encara sense activitat.

Amb aquesta informació es planteja fer propostes i recomanacions per generar espais més inclusius.

Propostes per la millora la vida quotidiana de l'entorn

Per tal de millorar aquest entorn amb una bona xarxa de vida quotidiana cal tenir en compte uns criteris de qualitat de l'espai físic, de les activitats i funcions, i de l'ambient i la percepció.

- L'espai físic

La construcció dels nous edificis i la millora de la imatge amb front als carrers, comporten que l'espai físic no doni la sensació d'abandonament i, per tant, una millora de la sensació de benestar.

- Les activitats i funcions

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

La proposta de modificar les dimensions del local comercial és per donar-li més sortida a la seva comercialització i així aconseguir tenir més activitat en aquesta zona.

L'activitat que generaran les noves construccions milloraran la sensació de confort i de seguretat d'aquest àmbit actualment en desús,

- Ambient i percepció

La suma de totes les actuacions de millora de l'espai físic i les noves activitats i funcions milloraran l'ambient i percepció de l'entorn urbà. Les noves activitats acompanyades d'un nou confort lumínic de les noves edificacions donaran la sensació de seguretat necessària per poder desenvolupar les funcions de la vida quotidiana en aquesta zona.

**1.11. INFORME MEDIOAMBIENTAL**

Tenint en compte que el PMU no incorpora cap canvi que afecti al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent ni a cap element o valor objecte de protecció, i que per tant no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es constata que no és objecte d'avaluació ambiental.

Tot i això, per tal de garantir que la transformació d'aquest àmbit tingui un impacte mediambiental positiu, es defineixen un seguit d'objectius ambientals a incloure en els projectes d'edificació i d'urbanització.

Els objectius ambientals s'han de centrar en la millora de les condicions ambientals urbanes i la repercussió de les activitats en el canvi climàtic:

1. Millora de la qualitat de l'aire i minimització de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.
2. Minimització de la contaminació acústica, lumínica i odorífera.
3. Minimització dels efectes sobre el medi hídic.
4. Millora de l'estructura urbana.
5. Creació d'espais verds i foment de la biodiversitat.
6. Conservació de la qualitat del paisatge.
7. Minimització del consum energètic
8. Minimització del consum de materials i de la generació de residus

**1.12. MOBILITAT SOSTENIBLE**

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació d'avaluació i de la mobilitat generada, no és obligatori incloure en aquest supòsit, com a document

independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que el Pla no afecta a la classificació del sòl, ni té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, ni de cap implantació singular.

**1.13. PLA D'ETAPES**

Les obres de l'edificació es podran executar en 4 etapes d'un màxim de cinc anys cadascuna des de la ferma administrativa del PMU.

**1.14. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

**1.14.1. Justificació legal**

D'acord amb el que disposa l'article 66.Ld) en relació amb l'article 70.7 del TRLU, el present Pla de millora urbana inclou l'avaluació econòmica i financera..

Aquest estudi té per finalitat acreditar que els drets derivats de l'execució del planejament, concretats en els aprofitaments urbanístics que es reconeixen i que són susceptibles d'apropiació privada, garanteixen la viabilitat econòmica de la transformació de l'àmbit.

**1.14.2. Criteris per la determinació dels costos**

Els costos previstos que cal considerar en aquest procés urbanístic corresponen a aquells que són necessaris per transformar la situació actual i deixar preparats el terrenys per

c) Despeses de gestió

Inclou els honoraris tècnics de planejament, de la seva tramitació i aprovació, i la seva execució. Les despeses de gestió s'han valorat tenint en compte els diferents instruments que cal tramitar i en funció de l'import que habitualment s'utilitza en aquestes actuacions.

**1.14.3. Viabilitat econòmica de l'actuació**

El sostre que ha de suportar la càrrega és el següent:

14.888,00 m²

Per tant, les despeses de redacció del PMU s'hauran de repercutir sobre 14.888,00 m²st susceptibles d'apropiació privada, del que resulta el següent valor de repercussió de la urbanització sobre cada m² de sostre edificable privat:

65.000,00 € / 14.888,00 m²st = 4,37 €/m²st

Aquest resultat permet concloure que el valor de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit permet suportar la repercussió de les despeses necessàries per a la seva transformació i, per tant, assegura la viabilitat econòmica de l'operació.

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

**1.14.4. Informe de sostenibilitat econòmica**  
La nova ordenació no afecta els costos públics de manteniment al no modificar sistemes públics.

Reus, octubre de 2025

**ENRIC BATLLE  
DURANY /  
num:11306-9**  
Per mitjà d'aquesta signatura digital certificada, el signatari declara que és titular de la potestad signatòria i que el contingut del document és veritable i no està sufragat per cap error. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat.  
Enric Batlle Durany  
Batlle i Roig Arquitectura SL

**JUAN ROIG  
DURAN /  
num:11355-7**  
Per mitjà d'aquesta signatura digital certificada, el signatari declara que és titular de la potestad signatòria i que el contingut del document és veritable i no està sufragat per cap error. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat.  
Joan Roig Duran

**ABEL PORCAR  
BADAL /  
num:77340-9**  
Per mitjà d'aquesta signatura digital certificada, el signatari declara que és titular de la potestad signatòria i que el contingut del document és veritable i no està sufragat per cap error. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat. La signatura digital certificada és una declaració de veritat i no una garantia de veritat.  
Abel Porcar



|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

2. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objectiu i àmbit

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu la concreció de l'ordenació de l'edificació en l'àmbit DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS JOAN SALVAT PAPASSEIT, MANUEL DE PEDROLO, MANUEL HUGUÉ I ESCULTOR JULI ANTONI, situada a l'àrea de Mas Iglesias al terme municipal de Reus.

Té una superfície de 4.671,54 m² i està definit en els plànols d'informació.

El present Pla és d'iniciativa privada.

Art. 2. Marc legal

- Aquest Pla de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, les normes urbanístiques del Pla General de Reus i altres disposicions d'aplicació.
- En tots aquells aspectes no determinats per les presents normes seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General de Reus.

Art. 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla compleix el què estableix la legislació urbanística vigent i està format pels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Documentació gràfica
  - Plànols d'informació:
    - I.1 Situació
    - I.2 Emplaçament
    - I.3.1 Servituds aeronàutiques
    - I.3.2 Servituds aeronàutiques
    - I.4.1 Planejament vigent. Qualificacions
    - I.4.2 Planejament vigent. Ordenació de l'edificació

- I.5 Estructura de la propietat
- Plànols d'ordenació normatius:
  - O.1 Planejament proposat. Qualificacions
  - O.2.1 Ordenació de l'edificació, Planta
  - O.2.2 Ordenació de l'edificació, Secció
  - O.2.3 Ordenació de l'edificació, Alçat
- Plànols d'imatge, Orientatius, no normatius:
  - im.1.1 Imatge planta
  - im.1.2 Imatge secció
- Serveis existents:
  - S.1.1 Gas
  - S.1.2 Telefonia
  - S.1.3 Electricitat

3. Annexos

- 4.3. Document comprensiu
- 4.4. Document servituds aeronàutiques

Tenen caràcter vinculant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació normatius, O.1, O.2.1 i O.2.2

Art. 4. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de millora expressats en la Memòria i d'acord amb el que preveu l'article 10 del TRLU i l'article 9 de les NU del PGM.

Art. 5. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit han de subjectar-se al mateix.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 6. Regulació de les zona VI. Ordenacions de volum definit, clau VI-63

Tipus d'ordenació: composició de volums amb ordenació específica.

Condicions d'ús: s'admeten els usos següents:

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

- Habitatge, s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar
- Hotel·ler
- Bars i restaurants
- Comercial
- Oficines.
- Industrial. Regulades les limitacions per les molèsties segons els articles 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82 i 83 de les normes vigents del Pla General de Reus
- Sanitari
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Lleure
- Esportiu
- Proveïment

**Condicions de parcel·la:** Un mínim de 600 m<sup>2</sup> de superfície i 35 ml de façana a un mateix carrer (la parcel·la ha d'incloure almenys un dels quatre blocs proposats).

**Condicions d'edificació:** resten definides en els plànols d'ordenació de l'edificació, en els quals s'assenyala un perímetre i un perfil regulador, una cota reguladora de l'altura màxima, l'altura reguladora màxima i el nombre de plantes, i les alineacions obligatòries de les edificacions.

- Sostre màxim: 14.888 m<sup>2</sup>st ( 11.911 m<sup>2</sup>st d'habitatge i 2.977 m<sup>2</sup>st usos compatibles).
- Nombre màxim d'habitatges: 88 lliures / 122 si 34 són HPO de venda / 135 si 47 són HPO de lloguer.
- Perímetre regulador: En el plànol d'ordenació normatiu O.2.1 es defineix el perímetre màxim de l'edificació, dins del qual es defineixen les alineacions màximes de l'edificació, tant interiors com exteriors, el perfil inclou el gàlib dels cossos sortints a l'interior de les finques. També es defineix un perímetre màxim dels cossos sortints de l'alineació de vial.
- Perfil regulador: En el plànol d'ordenació normatiu O.2.2 es defineix el perfil màxim de l'edificació, dins del qual es defineixen les alineacions màximes de l'edificació, tant interiors com exteriors, el perfil inclou el gàlib dels cossos sortints a l'interior de les finques. També es defineix un perfil màxim dels elements de coberta i dels cossos sortints de l'alineació de vial. .

- Cota reguladora de la altura màxima: S'estableix als plànols d'ordenació normatius de la sèrie O,2 el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima dels edificis.
- Alineació de vial obligatòria en un 90% i fins a PB+3PP de les façanes indicades en els plànols d'ordenació,
- Porxos en planta baixa en les façanes indicades en els plànols adjunts.
- Altura reguladora màxima: 25,20 metres.
- Nombre màxim de plantes: PB+6PP.
- Cobertes blocs d'habitatges: Terrat o coberta plana. Sobre l'altura reguladora màxima només es permetran els elements següents:
  - a) Canvis d'aire i elements de cobertura amb una alçada màxima de 0,60 m.
  - b) Baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m amb material opac.
  - c) Un perfil de 2,50 metres d'alçada que pot acollir els elements tècnics de les instal·lacions, inclosos els badalots, les instal·lacions de captació d'energies renovables i les infraestructures de les xarxes públiques de telecomunicacions.
- Vol màxim cossos sortints de l'alineació de vial: 1,10 metres, indicats als plànols d'ordenació,
- Vol màxim cossos sortints interior illa: inclosos en el perímetre i el perfil regulador
- Plantes soterrani: Podran ocupar la totalitat de l'àmbit.
- Places aparcament: D'acord amb la normativa vigent del Pla general de Reus.
- Espai lliure interior que inclou el sòl lliure d'edificació, el sòl ocupat només en planta soterrani i el sòl ocupat en PS i PB: seran objecte de l'aprofitament corresponent a espais lliures al servei de les edificacions. Haurà de garantir-se el seu tractament enjardinat i es permetrà la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a piscines i instal·lacions associades, pèrgoles o locals per a la guarda de material de jardineria o instal·lacions. L'ocupació màxima de les edificacions que generin volums tancats serà d'un 3% de la superfície de l'espai lliure interior i l'alçada màxima de 3,00 m.
- Tanques: L'alçada màxima de les tanques opaques a les il·lindes no podrà depassar l'alçada d'1,50 m, amidats des de la cota natural del terreny, i podran elevar-se fins a un màxim de 2,50 m amb reixes, tela metàl·lica o elements calats.

**Art. 7. Compliment de la normativa sectorial en matèria d'Aviació Civil**

L'àmbit es troba afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus corresponents al Reial decret 3682011, d'11 de març (B.O.E. nº 25, de 29 de maig de 2010) i

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

per proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director del Aeroport de Reus aprovat per Ordre FOM/2616/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 d'agost).

Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus que afecten aquest àmbit, determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat, entre d'altres, per la Superfície de Limitació d'alçades de l'Equip Localitzador del Sistema d'Aterratge Instrumental (LLZ\_IRS) corresponent a la proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Reus, la cota del qual es troba aproximadament a partir de 110 metres sobre el nivell del mar.

Per tant, caldrà que l'Ajuntament de Reus, o administració pública competent, demani de manera oficial informe sobre el nou planejament urbanístic que es tramiti, abans de la seva aprovació inicial o tramiti equivalent, remetent a l'efecte document complet, amb una proposta d'ordenació concreta, la qual haurà de tenir en compte les limitacions imposades per les servituds aeronàutiques indicades.

Independentment de l'anterior, es recorda que, en trobar-se la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

Per tal d'analitzar la possible afectació de les edificacions i les grues per a la seva construcció als procediments instrumentals de vol de l'Aeroport de Reus, així com les operacions de vol visual, mínims de vigilància ATC, etc., l'empresa AIRAE aeronàutics, SL ha realitzat un estudi, i ha conclòs que no s'han identificat afectacions a les operacions instrumentals i visuals per a l'Aeroport de Reus com a conseqüència de la construcció i instal·lació de les edificacions i les grues i, per tant, no es troben afectades la seguretat ni la regularitat de les operacions, ni es requeririen modificacions de les mateixes.

**Disposició final**

El contingut del present PMU entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el corresponent Diari Oficial.

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

|       |                                              |
|-------|----------------------------------------------|
| I.1   | SITUACIÓ                                     |
| I.2   | EMPLAÇAMENT                                  |
| I.3.1 | SERVITUDS AERONÀUTIQUES                      |
| I.3.2 | SERVITUDS AERONÀUTIQUES                      |
| I.4.1 | PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIONS           |
| I.4.2 | PLANEJAMENT VIGENT.ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ |
| I.5   | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT                   |

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| O.1   | PLANEJAMENT PROPOSAT. QUALIFICACIONS. |
| O.2.1 | ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA     |
| O.2.2 | ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIÓ     |
| O.2.3 | ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. ALÇAT      |

PLÀNOLS D'IMATGE, ORIENTATIUS, NO NORMATIUS

|        |                 |
|--------|-----------------|
| IM.1.1 | IMATGE PLANTA   |
| IM.1.2 | IMATGE SECCIONS |

PLÀNOLS DE SERVEIS EXISTENTS

|       |              |
|-------|--------------|
| S.1.1 | GAS          |
| S.1.2 | TELEFONIA    |
| S.1.3 | ELECTRICITAT |

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |





|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



batlleiroig

COL·LABORADORS  
AJUNTAMENT DE REUS

SD  
PROJECCIONS

PROJECTE  
PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ  
VOLUMÈTRICA DE L'ILLA FORMADA PER LES  
PARCEL·LES 46-71 R-7A DEL SECTOR GL1  
- MAS ELSERS, AL MONICIPI DE REUS

DOCUMENT

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ  
EMPLAÇAMENT

OCTUBRE 2025

i.02

A3 E 1/2.500

0 10 20 M

|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



**batlleiroig**

**COL·LABORADORS**  
AJUNTAMENT DE REUS

**SD**  
SERVEI D'ESTUDIS

**PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA FORMADA PER LES PARCEL·LES 46-71 RENA DEL SÈCTEUR ILS - MAS ELSERS, AL MONICIPI DE REUS**

DOCUMENT

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
SERVEI D'ESTUDIS  
OPERACIONS DE L'AERODROM

OCTUBRE 2025

**i.03.1**

A3 E 1/2.500

0 10 20 30 M



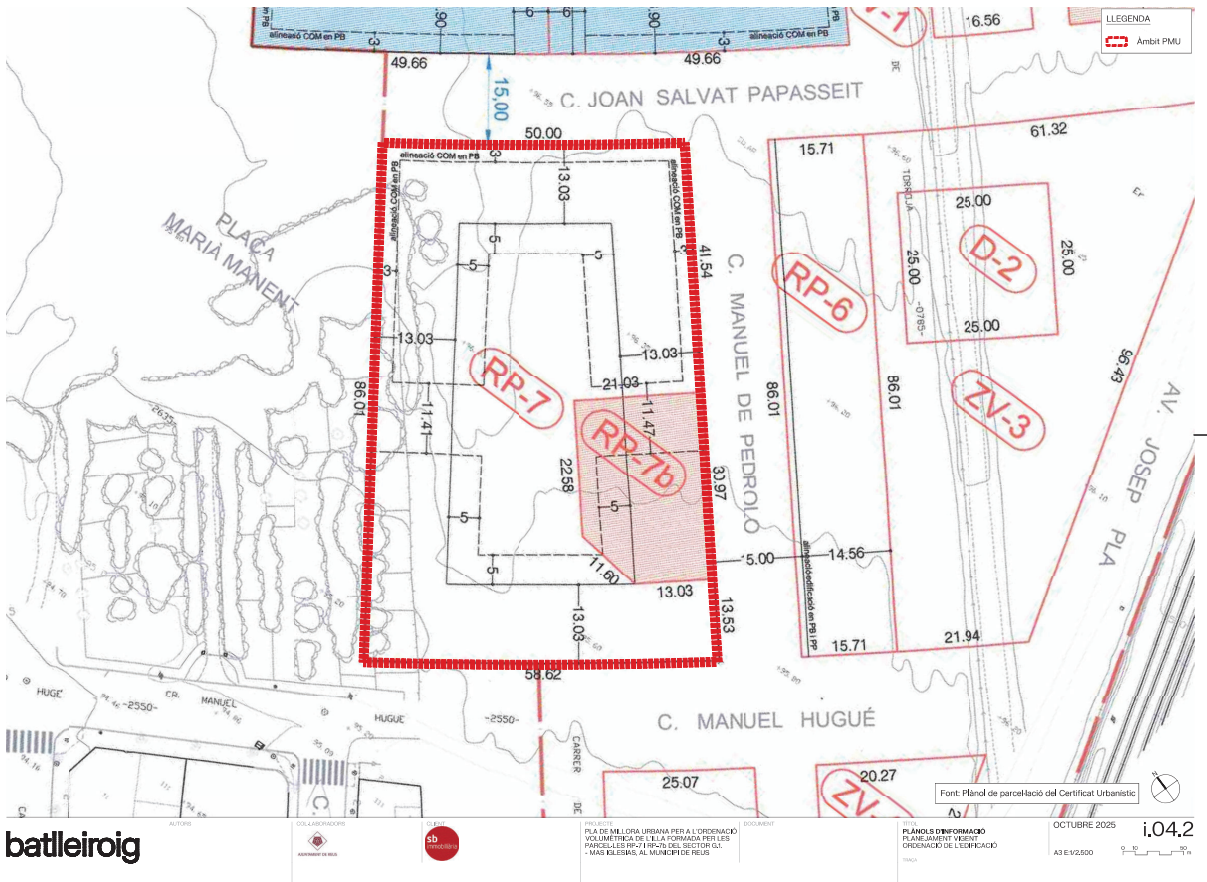
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



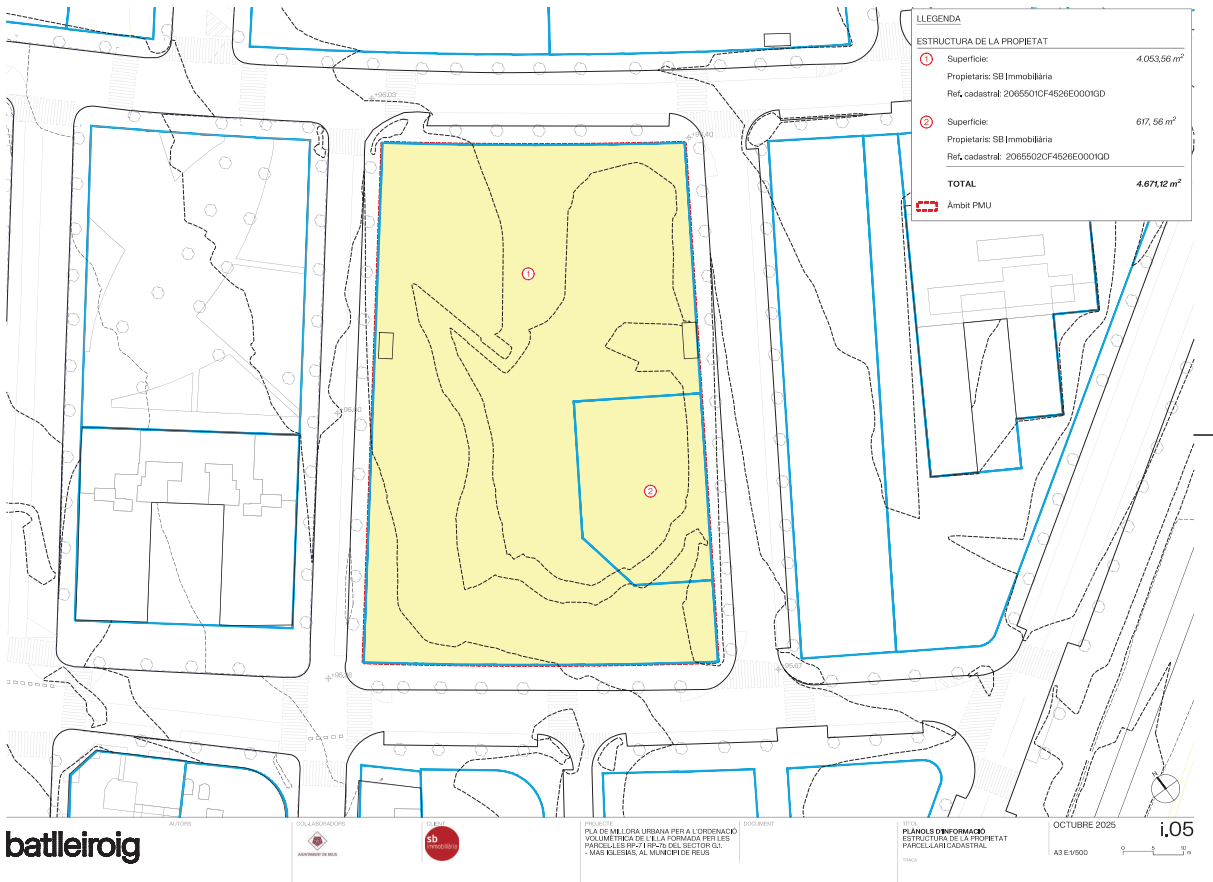




|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

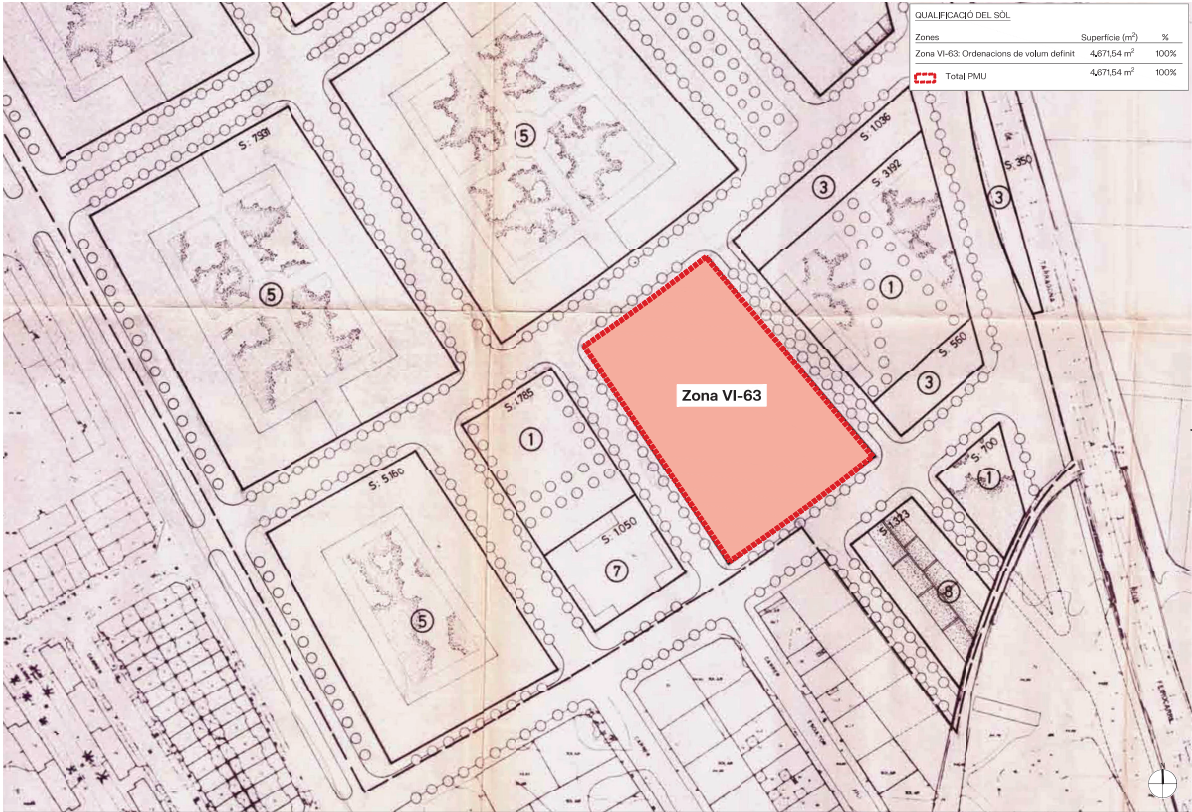


|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |





|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



- CVE 16341457767656363327 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/ove>

batlleiroig

COL·LABORADORS

SD

PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA FORMADA PER LES PARCEL·LES 16-71 I 16-72 DEL SECTOR GLI - MAS ELSERES, AL MONICIPI DE REUS

DOCUMENT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ PLANEJAMENT PROPOSTAT ZONIFICACIÓ

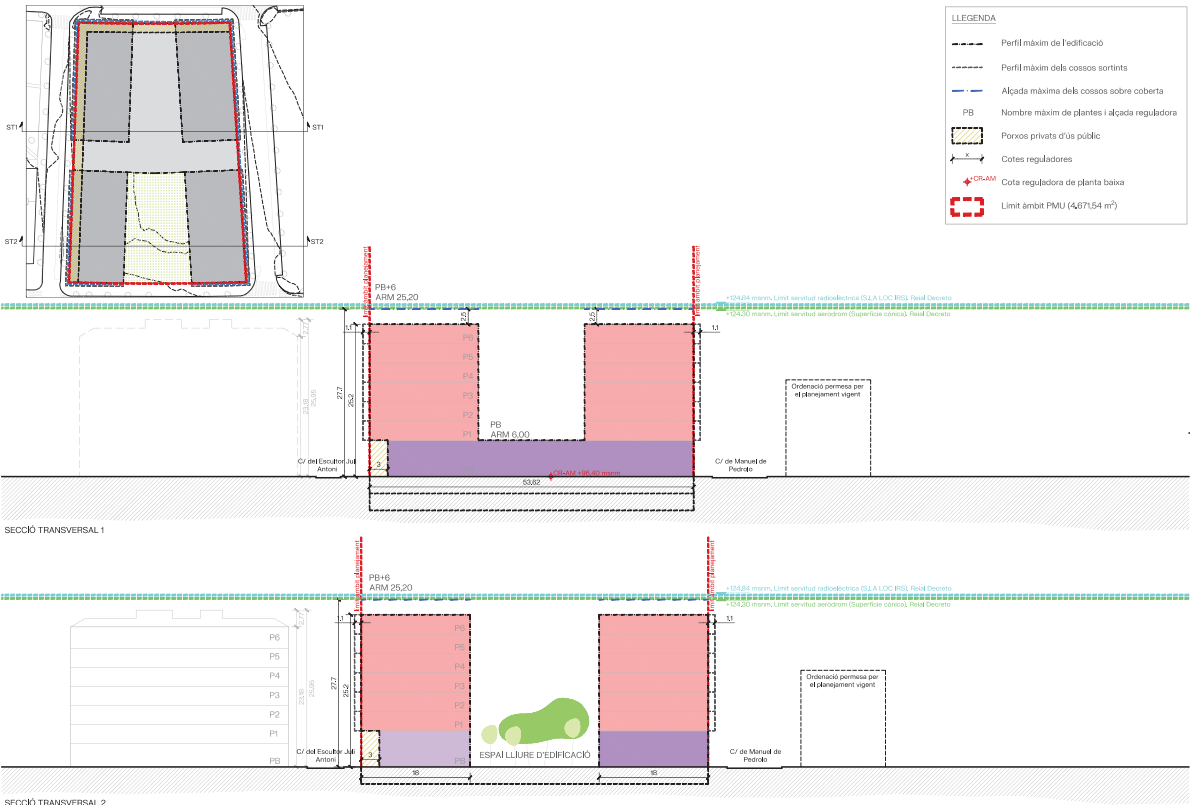
OCTUBRE 2025

0.01

A3 E 1/2500 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



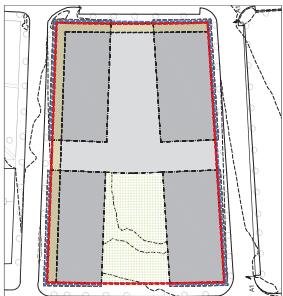
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



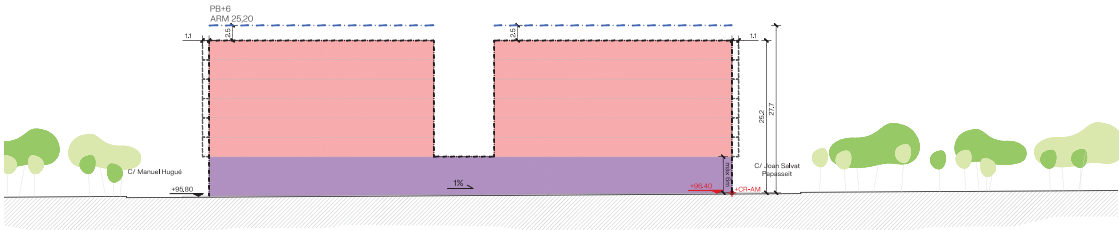
- CVE 16341457767656363327 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>



|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



| LLEGENDA |                                             |
|----------|---------------------------------------------|
|          | Perímetre màxim de l'edificació             |
|          | Perímetre màxim dels cossos sortints        |
|          | Alçada màxima dels cossos sobre coberta     |
|          | Nombre màxim de plantes i alçada reguladora |
|          | Porxos privats d'ús públic                  |
|          | Cotes reguladores                           |
|          | Cota reguladora de planta baixa             |
|          | Limit àmbit PMU (4.671,54 m²)               |



ALÇAT 1

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLT

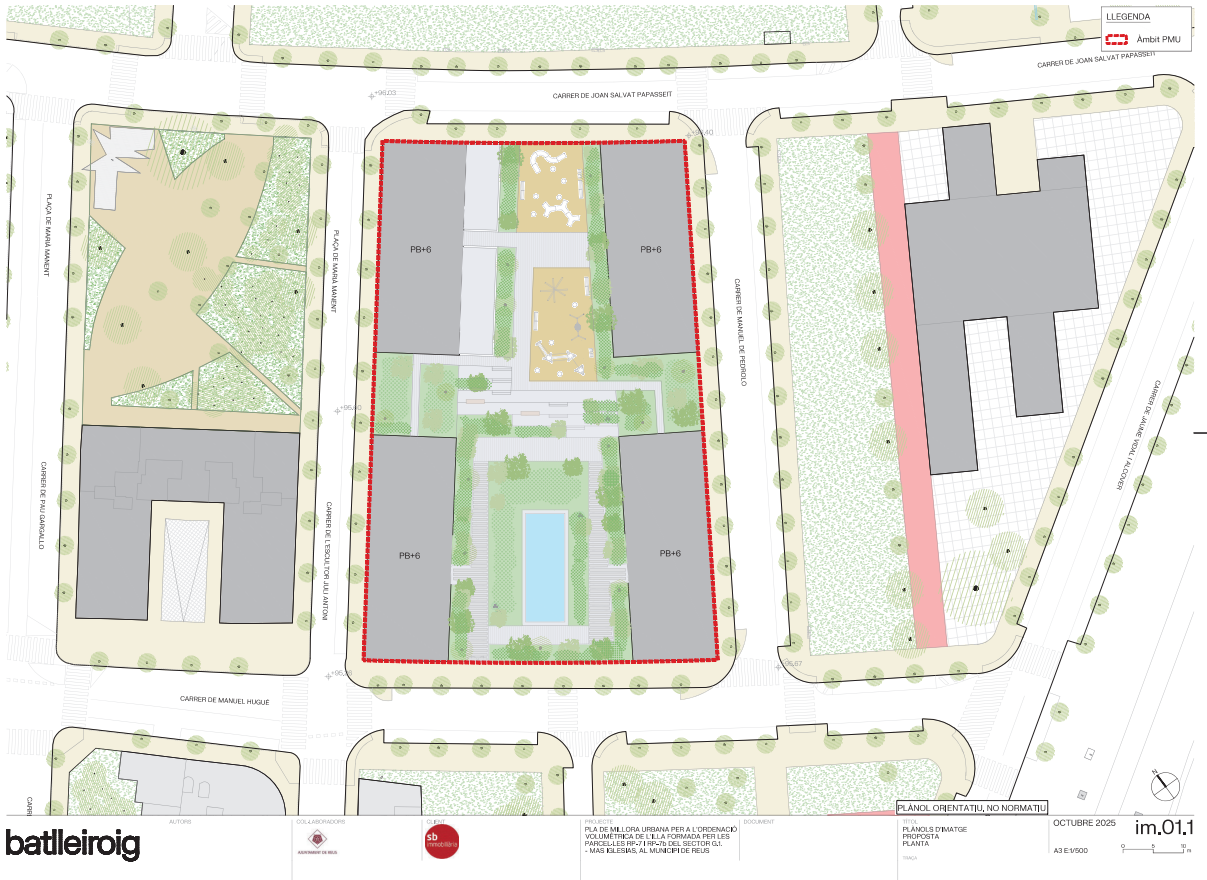
PROJECTE  
PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ  
VOLUMÈTRICA DE L'ILLA FORMADA PER LES  
PARCEL·LES PE-71 RPA-0 DEL SECTOR GL-1  
- MAS BOLSERS, AL MONIPI DE REUS

DOCUMENT

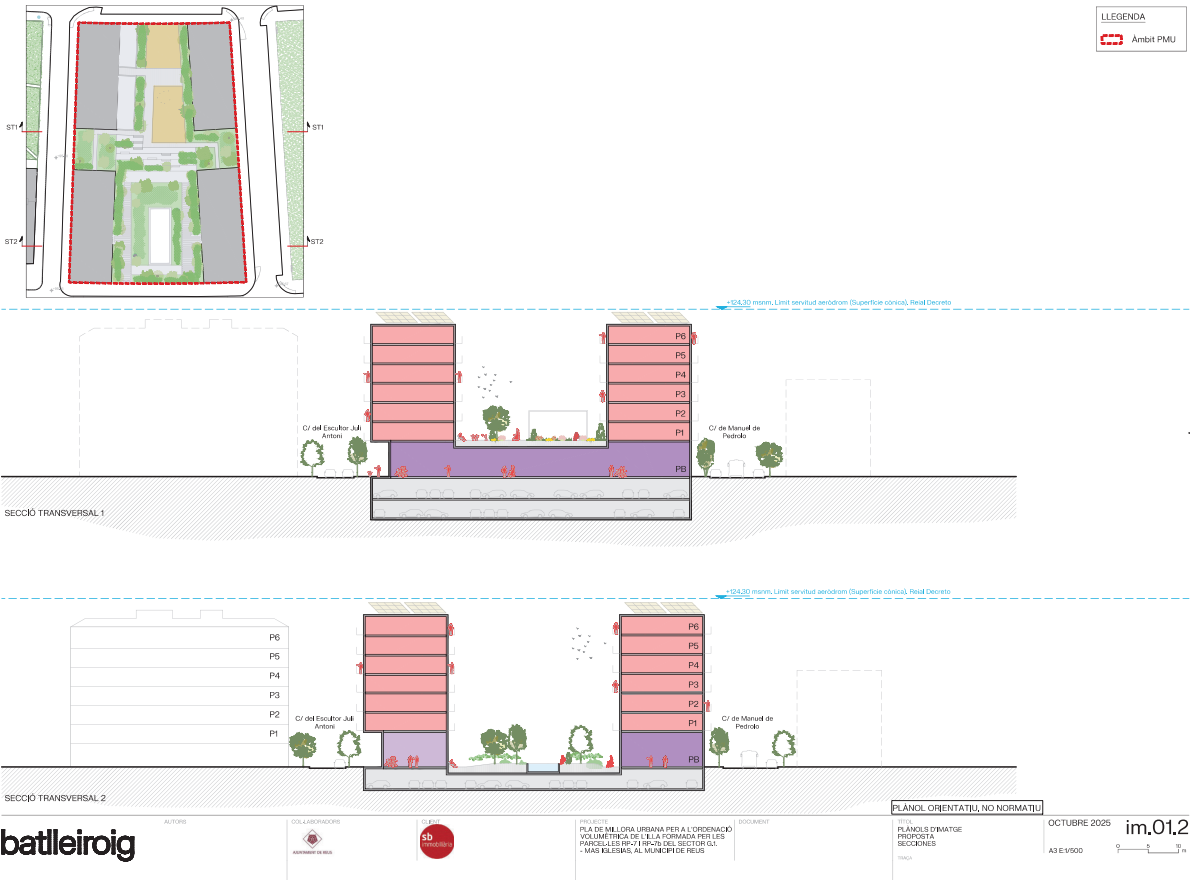
FECHA  
PLANOUS D'ORDENACIÓ  
PLANEJAMENT PROPOSAT  
ORDENACIÓ DE LA EMPRESA  
ALÇAT CARMEL PEDROLO

OCTUBRE 2025 0.02.3  
A3 E 1/500 0 5 10 m

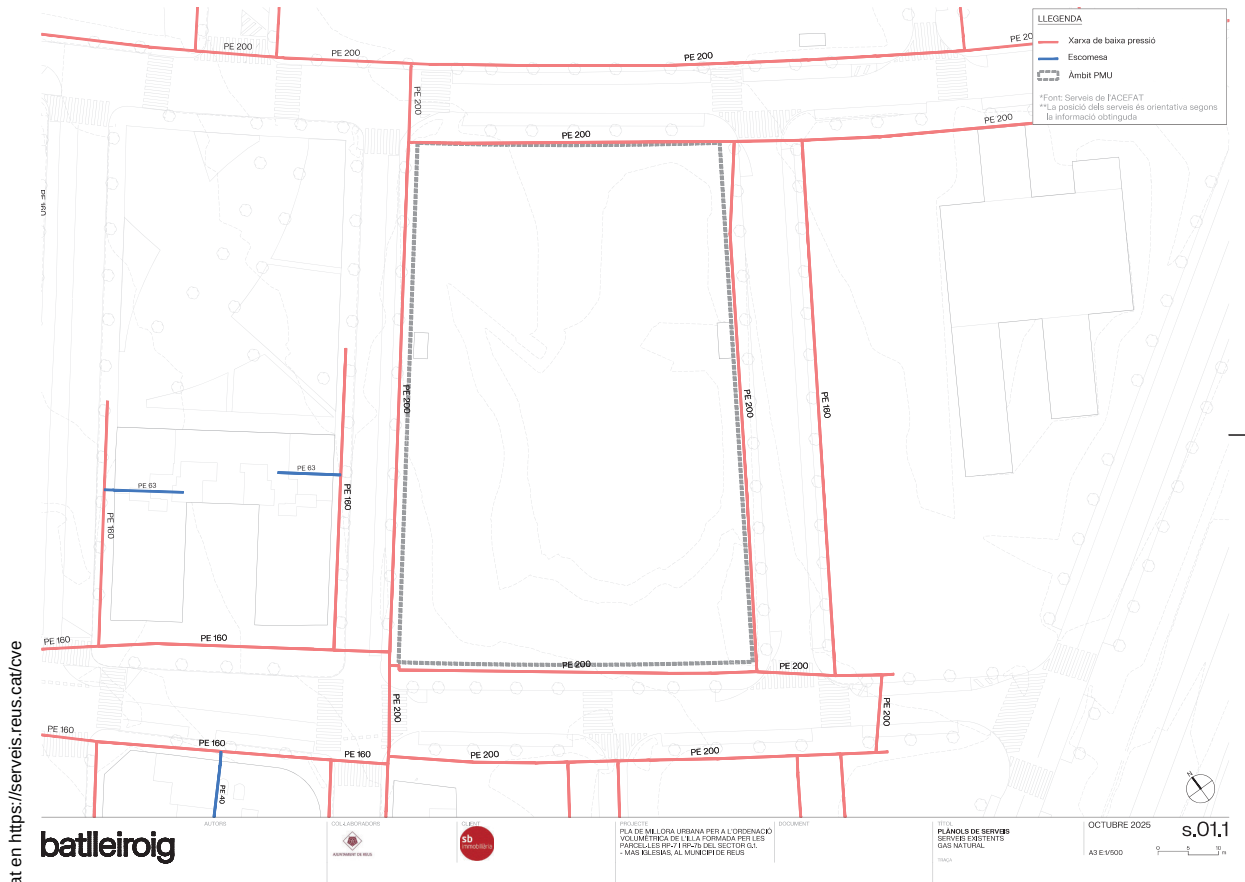
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



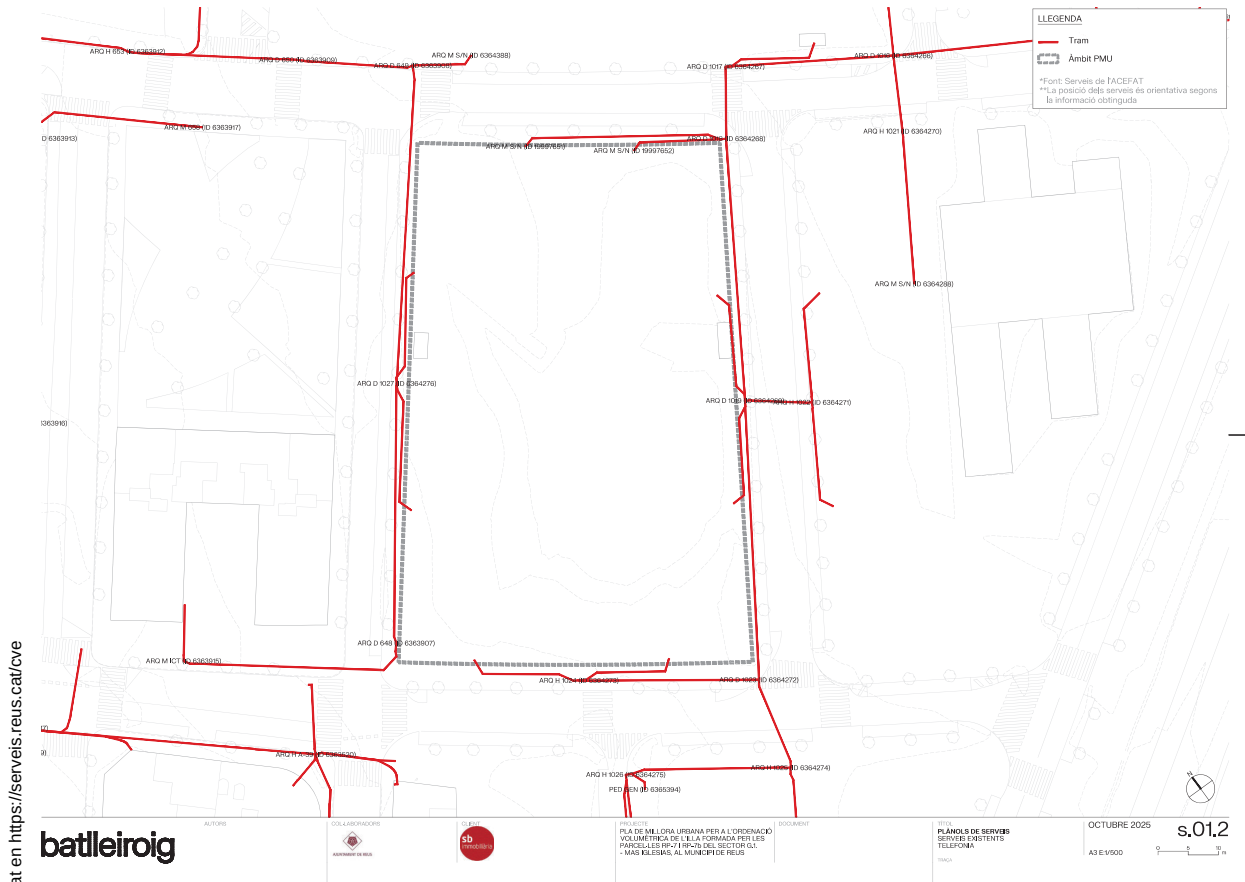
|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |

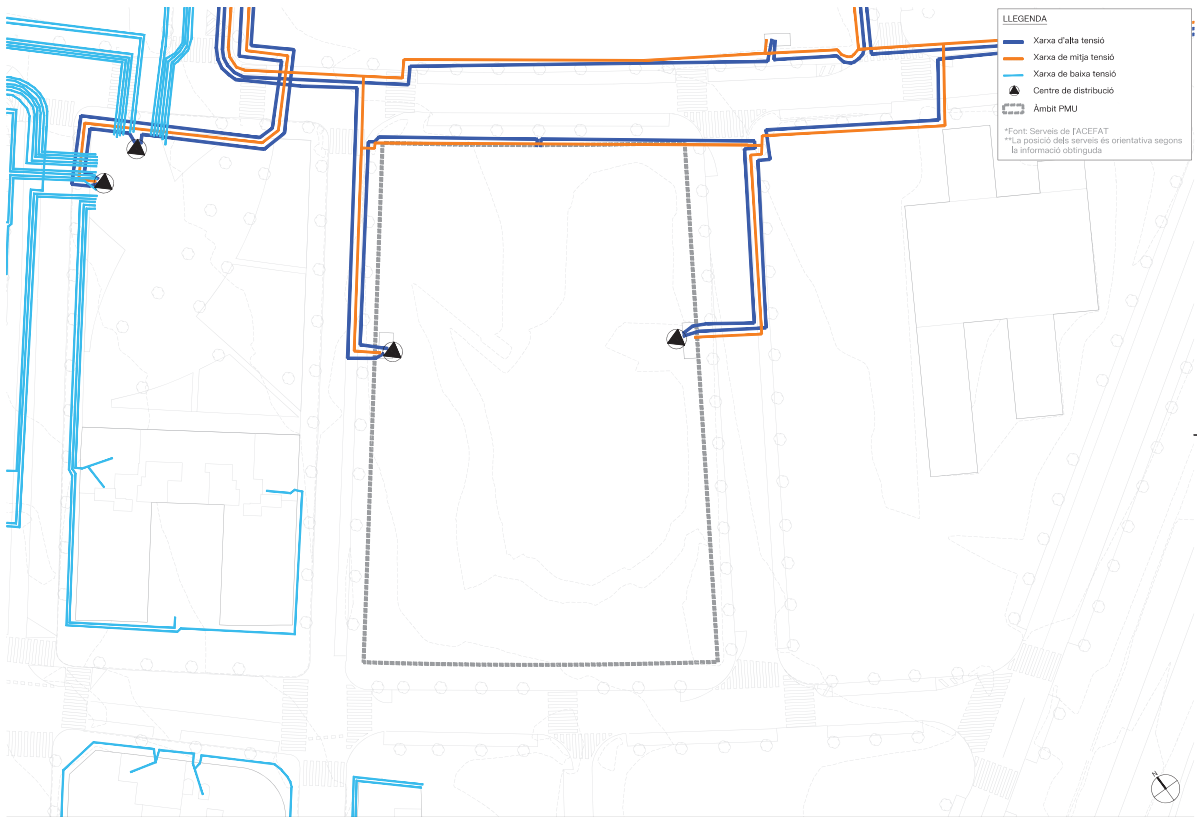


|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |





|                                                                                                         |                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TIPUS DOCUMENT</b><br>Projecte                                                                       | <b>EXPEDIENT</b><br>GESUR 187/2025                                                                             | <b>DOCUMENT</b> |
| <b>ALTRES DADES</b><br>Codi de verificació: 16341457767656363327<br>Data d'emissió: 05/02/2026 19:23:29 | <b>TIPUS / SUBTIPUS</b><br>Expedients d'Ordenació Urbanística<br>Plans de millora urbana (PMU) i modificacions |                 |



- CVE 16341457767656363327 Validar autenticitat en <https://serveis.reus.cat/cve>