

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 17 de juny de 2016, sobre una resolució referent al municipi de Reus.**

Exp.: 2015/058344/T

Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana referent a les normes aplicables a l'ús religiós i de centres de culte, al terme municipal de Reus

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 4 de maig de 2016, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament la Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana referent a les normes aplicables a l'ús religiós i de centres de culte, del municipi de Reus, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici la prescripció següent:

Se substitueix el redactat del punt 12.3 de l'article 72 modificat, pel següent:

"12.3. Determinacions aplicables en sòl no urbanitzable.

Pel que fa als usos preexistents o noves implantacions de centres de culte en sòl no urbanitzable, únicament seran admesos quan es compleixi amb les determinacions establertes en la Llei d'urbanisme i en el Pla territorial".

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà d'aquell en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1, (Casa Gasset), 43004 Tarragona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2015/58344/T&set-locale=ca>

CVE-DOGC-A-16169053-2016

Barcelona, 17 de juny de 2016

Francesc Xavier Berga i Vayreda

Secretari de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana referent a les normes aplicables a l'ús religiós i de centres de culte, del municipi de Reus

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(16.169.053)

NORMATIVA URBANÍSTICA.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA REFERENT A LES NORMES APLICABLES A L'ÚS RELIGIÓS I DE CENTRES DE CULTE, DEL MUNICIPI DE REUS.

L'articulat de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana que es modifica és el següent:

Article 72. Classes d'usos

A. Segons la seva funció

1. Ús d'habitatge. Comprèn l'edifici destinat a habitatge o a residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici destinat a habitatge d'una única unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
 - b) Habitatge plurifamiliar. És el que correspon a l'agrupació de diverses unitats familiars en un mateix edifici, amb accés i amb elements comuns.
2. Ús hotel·ler. Comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser els hotels, els hotels apartament, els motels i, amb caràcter general, els del ram de l'hostaleria i les unitats de convivència col·lectiva.
3. Ús de càmping.
4. Ús de bars, restaurants i similars. S'hauran de separar els locals destinats a discoteques, a bars musicals, a pubs i similars, que es consideren adscrits a l'ús de lleure.
5. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall, i a locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
6. Ús d'oficines. Comprèn les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, les de banca, de borsa i d'assegurances, i les que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
7. Ús de magatzem.
 - 7.1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs, i als magatzems no inclosos, ni directament lligats a l'activitat manufacturera.
 - 7.2. Els usos comercials i de magatzems que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans emprats originin molèsties o generin risc per a la salubritat o per a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

8. Ús industrial. Comprèn les activitats següents:
 - a) Els magatzems destinats a la conservació, a la guarda i a la distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, a majoristes, a instal·ladors, a fabricants o a distribuïdors, o sense servei de venda directa (estoc).
 - b) Les indústries de materials per a la construcció.
 - c) Els garatges.
 - d) Els tallers de reparació i de les estacions de servei.
 - e) Les agències de transports.
 - f) Les indústries d'obtenció, de transformació i de transport de mercaderies.
 - g) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys a les coses.
9. Ús sanitarioassistencial.
 - 9.1. L'ús sanitarioassistencial és el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, les àrees bàsiques de salut, els consultoris, etc.
 - 9.2. L'ús sanitarioassistencial també inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars.
 - 9.3. També comprèn els edificis destinats a l'allotjament comunitari com són els asils, els casals d'avis, les escoles bressol, etc.
10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.
11. Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com són els museus, les troballes arqueològiques, les biblioteques, les sales de conferències, les sales d'art, etc, i les d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, les agrupacions, els col·legis, etc.

12. Ús religiós i de centres de culte. Aquest ús comprèn les activitats de culte o les activitats directament lligades als temples i a les esglésies.

Pel que fa a les zones en què s'admeten els usos religiosos i els centres de culte, són d'aplicació les determinacions següents:

12.1. Determinacions aplicables a les zones I, II, III i VI.

- a) L'ús religiós s'admet únicament en locals de superfície útil dels espais per al culte, igual o inferior a 100 m² o amb aforament d'un màxim de 90 ocupants, i en locals d'ús exclusiu, situats en planta baixa i que compleixin els requeriments de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte, en què s'especifiquen les condicions tècniques i d'accessibilitat per a aquests establiments. L'activitat haurà de transcórrer en l'interior del recinte privat.
- b) Per a les instal·lacions existents en què s'exerceix l'ús religiós i de centres de culte amb necessitat d'adequació, no són d'aplicació les determinacions anteriors.

Pel que fa a les ampliacions de les instal·lacions existents s'estarà als límits establerts a l'apartat a).

12.2. Determinacions aplicables a les zones VII, VIII i IX. Desenvolupament industrial i de serveis.

Els locals amb un aforament no superior a 200 ocupants i amb una superfície màxima de 200 m² útils dels espais per al culte estaran sotmesos a les mateixes condicions d'ús regulades a l'apartat anterior.

Pel que fa als locals amb un aforament i/o amb una superfície superiors als indicats en el paràgraf anterior caldrà aprovar un Pla especial per adscriure-hi l'ús específic d'ús religiós i de centre de culte. El Pla especial incorporarà un estudi de mobilitat i d'aparcaments i de sorolls generats. En el tràmit de participació ciutadana del Pla especial es donarà audiència a les comunitats religioses, a les associacions veïnals, i als municipis confrontants que puguin resultar afectats.

En les noves implantacions de centres de culte l'edifici en què es desenvolupi l'activitat haurà de ser de tipologia aïllada i en parcel·la única destinada a aquest ús, exercint-se l'activitat dins dels terrenys susceptibles d'edificació privada.

Les noves implantacions caldrà que estiguin separades un mínim de 250 m de qualsevol altra instal·lació existent amb el mateix ús, mesurada entre els eixos de portes d'accés dels establiments, com a radi sobre planimetria en dues dimensions.

En els locals en què l'aforament sigui superior a 100 persones l'accés al local es realitzarà directament des de una via pública de, com a mínim, 6 m d'amplada.

Caldrà justificar el compliment de la normativa aplicable dels serveis d'extinció d'incendis i d'accessibilitat, i protecció civil.

Amb el cessament de l'activitat de l'ús religiós i de centre de culte, degudament notificat a l'Administració municipal, recobra vigència, en els terrenys en què s'ha desenvolupat el Pla especial, el planejament en vigor abans de la seva aprovació.

12.3. Determinacions aplicables en sòl no urbanitzable.

Pel que fa als usos preexistents o noves implantacions de centres de culte en sòl no urbanitzable, únicament seran admesos quan es compleixi amb les determinacions establertes en la Llei d'urbanisme i en el Pla territorial.

13. Ús de lleure. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure, en discoteques, en bars musicals i/o en pubs, i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tot tipus.
14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions adscrites a qualsevol Administració pública.
16. Ús de proveïment. Comprèn les instal·lacions com són els mercats i els escorxadors públics.
17. Ús de cementiri.
18. Ús de serveis funeraris.
19. Ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i de persones. Són compresos en aquest, l'ús d'aparcament i les benzineres.
20. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones. Aquest document prohibeix aquest ús.
21. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i les activitats directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

B. Segons la seva naturalesa

1. Segons la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, en col·lectius, en privats i en comunitaris.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i en instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, de preus o de taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de manera mancomunada, associada o comuna, per part dels titulars.

Article 133. Usos

El sistema d'equipaments comprèn els usos següents:

9. Ús sanitarioassistencial.
10. Ús educatiu.
11. Ús cultural.
12. Ús religiós i de centres de culte.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Ús de proveïment.
17. Ús de cementiri.
18. Ús de serveis funeraris.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA III. ILLES D'EIXAMPLE**Article 194. Condicions d'ús**

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Ús d'habitatge plurifamiliar i apartaments. Haurà de ser habitatge unifamiliar quan, per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per a habitatge plurifamiliar, en particular en els supòsits següents: la façana menor a 6 m, la fondària edificable del sòl inferior a 8 m i la impossibilitat d'inscriure els celoberts i de desplegar escales comunes.

A la zona amb la clau III. *Illes d'eixample*, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa quan les dependències donin directament o indirectament al vial o a l'espai públic.

2. Ús hotel·ler. S'admet.
4. Ús de bars i restaurants. S'admet.
5. Ús comercial. S'admet en planta baixa i en planta primera, aquesta darrera relacionada directament i exclusivament amb la planta baixa. En altra planta pis l'edifici haurà de ser tot ell destinat a ús comercial.
6. Ús d'oficines. S'admet.
8. Ús industrial. S'admet limitat per les disposicions comunes relatives a l'ús industrial. Els nivells de molèstia admesos vénen acotats a aquells que fixa el quadre per a aquesta zona.

Resta prohibida la ubicació de benzineres en solars que formin part d'illes tancades en zona residencial amb les claus II i III, atès que provocarien retalls en el volum de façana i l'aparició de mitgeres vistes.
9. Ús sanitari. S'admet.
10. Ús educatiu. S'admet.
11. Ús cultural. S'admet.
12. Ús religiós i de centres de culte. S'admet amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure. S'admet.
14. Ús esportiu. S'admet.
16. Ús de proveïment. S'admet.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA IV. CASES EN RENGLERA**Article 208. Condicions d'ús**

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Ús d'habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar o l'habitatge bifamiliar quan el plànol assenyali una alçada superior a 3 m. En els solars destinats a habitatge els altres usos compatibles es permeten només com a annex a la planta baixa.
2. Ús hotel·ler. S'admet.
5. Ús comercial. S'admet en sostre inferior a 200 m² i situat en la planta baixa.
6. Ús d'oficines. S'admet.
8. Ús industrial. Regiran les limitacions de molèsties determinades en el quadre de les disposicions comunes referents a l'ús industrial per a la zona, per a les indústries complementàries i annexes a l'habitatge.
9. Ús sanitari. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.
11. Ús cultural. S'admet.
12. Ús religiós i de centres de culte. No s'admet.
14. Ús esportiu. S'admet.

CAPÍTOL SETÈ. ZONA V. CIUTAT-JARDÍ**Article 212. Condicions d'ús**

En la zona de ciutat-jardí s'admeten els usos següents:

1. Ús d'habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. Ús hotel·ler. S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives, limitant la mida de la construcció a una superfície de sostre de l'edificació i a una superfície de parcel·la equivalent, com a mínim, a la superfície de sostre edificable i a la parcel·la corresponent a 4 de mínimes.
5. Ús comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície de local de 200 m².
6. Ús d'oficines. No s'admet.
8. Ús industrial. No s'admet de nou, si bé es respecta l'existent.
9. Ús sanitari. S'admet amb un límit màxim de 50 llits per establiment.
11. Ús cultural. S'admet.
12. Ús religiós i de centres de culte. No s'admet.
13. Ús de lleure. No s'admet.
14. Ús esportiu. S'admet.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA VI. ORDENACIONS DE VOLUM DEFINIT**Article 218. Condicions d'ús**

Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. Ús d'habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
2. Ús hotel·ler. S'admet.
4. Ús de bars i restaurants. S'admet.
5. Ús comercial. S'admet.
6. Ús d'oficines. S'admet.
8. Ús industrial. S'admet, sempre que siguin regulades les limitacions per les molèsties segons els articles 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82 i 83 d'aquestes Normes urbanístiques.
9. Ús sanitari. S'admet.
11. Ús cultural. S'admet.
12. Ús religiós i de centres de culte. S'admet amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure. S'admet.
14. Ús esportiu. S'admet.

CAPÍTOL NOVÈ. ZONA VII. INDUSTRIAL**Article 222. Condicions d'ús i vials**

S'admet l'ús industrial condicionat a les determinacions a què les disposicions comunes fan referència i al quadre que limita les molèsties segons la situació en relació amb la zona d'habitatge.

S'admeten tots els usos complementaris de l'ús industrial, com són els següents:

1. Ús d'habitatge per a indústria aïllada implantada.
4. Ús de bars, restaurants o similars.
5. Ús comercial.
7. Ús de magatzem.
11. Ús cultural.
12. Ús religiós i de centres de culte, amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Ús de proveïment.
18. Ús de serveis funeraris.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

CAPÍTOL ONZÈ. ZONA VIII. COMERCIAL**Article 226. Condicions d'ús i vials**

S'admeten els usos comercial, de bar, de restaurant, hotel, d'oficines, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, religiós i de centres de culte, amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques, de lleure, de proveïment i de serveis funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet, excepcionalment, en els casos següents:

- a) Com a ús complementari, no principal, sempre que es tracti d'activitats incloses en l'annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i en el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, aprovat per Decret 136/1999, de 18 de maig, així com d'activitats no subjectes a la normativa esmentada.
- b) Com a ús complementari, no principal, en el cas d'usos comercials inclosos dins de l'àmbit de l'automoció, quan es tracti d'activitats definides en l'apartat 12.17 de l'annex II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, és a dir, manteniment i reparació de vehicles amb motor i materials de transport amb una superfície superior a 500 m², i tots aquells que facin operacions de pintura amb independència de la superfície.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

Article 230. Condicions d'edificació i d'ús

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:
 - a) Parcel·la.
 - b) Ocupació màxima.
 - c) Alçada reguladora màxima.
 - d) Separacions mínimes.
 - e) Intensitat d'edificació i volum edificable.
 - f) Condicions d'ús.
- a) Parcel·la.
 1. La parcel·la mínima per a les indústries que se situïn de manera independent es fixa en 500 m².
 2. La parcel·la mínima per a les indústries que se situïn en renglera amb d'altres edificacions en una illa es fixa en 250 m².
 3. Es fixa una activitat per parcel·la.

b) Ocupació màxima.

L'ocupació màxima es fixa en el 70% de la parcel·la. Mitjançant un Estudi de detall es podrà assignar aquesta ocupació del 70% per il·les completes.

Els espais no edificables generats per la reculada no poden destinar-se a altre ús que el d'aparcament, de zones de maniobres i de zones verdes. Es permeten els para-sols desmuntables i independents d'altra edificació, per tal de protegir els vehicles estacionats.

En sòl privat al voltant dels edificis que limitin amb sòl rústic o amb vials externs a l'àmbit es plantaran arbres per reduir-ne l'impacte visual.

c) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 9 m. Les instal·lacions especials, tals com torres de destil·lació o de refrigeració, xemeneies, dipòsits de líquids, etc, podran sobrepassar l'alçada de les edificacions habitables.

En els edificis exempts, que compleixin les separacions a vials, de superfície construïda superior als 1.000 m² en planta, es permetrà una alçada reguladora màxima de 12 m si l'activitat ho requereix.

d) Separacions mínimes.

1. La separació mínima respecte dels vials o del límit de l'illa es fixa en 6 m en els carrers interiors, i en 8 m a la xarxa viària bàsica i a la xarxa viària local principal.
2. Les altres separacions seran de 3 m, llevat del cas de les indústries en renglera, en què les separacions laterals als veïns podran ser nul·les.
3. Quan l'aplicació de la reculada a vial, amb motiu de l'ampliació d'una indústria preexistent, pugui provocar un impacte desfavorable, es permetrà el manteniment de les condicions inicials, sempre que no exhaureixi el sostre fixat.

e) Intensitat d'edificació i volum edificable.

L'edificabilitat neta màxima serà d'1,20 m² sostre/m² sòl.

f) Condicions d'ús.

S'admet l'ús industrial condicionat a les determinacions a què les disposicions comunes fan referència, i al quadre que limita les molèsties segons la situació en relació amb la zona d'habitatge.

S'admeten tots els usos complementaris de l'ús industrial, com són els següents:

1. Ús d'habitatge, sempre que sigui 1 habitatge per indústria aïllada implantada.
4. Ús de bars, restaurants i similars.
5. Ús comercial.
7. Ús de magatzem.
11. Ús cultural.

12. Ús religiós i de centres de culte, amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Ús de proveïment.
18. Ús de serveis funeraris.

L'amplada mínima per a nous vials en aquesta zona és de 15 m.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

Article 412. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'usos industrial, comercial o similars.

També s'admeten els usos compatibles amb l'ús industrial següents:

1. Ús d'habitatge, sempre que sigui 1 habitatge per indústria aïllada implantada.
4. Ús de bars, restaurants i similars.
5. Ús comercial.
7. Ús de magatzem.
11. Ús cultural.
12. Ús religiós i de centres de culte, amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Ús de proveïment.
18. Ús de serveis funeraris.

Pel que fa als usos següents: 4. Ús de bars, restaurants i similars, 11. Ús cultural, 12. Ús religiós, 13. Ús de lleure, 15. Ús administratiu, 16. Ús de proveïment, i 18. Ús de serveis funeraris, el Pla parcial reservarà terrenys per encabir un mínim d'un 5%, i un màxim d'un 20%, de l'edificabilitat del sector.

També seran d'aplicació aquestes condicions d'ús als plans parcials i als plans especials aprovats i en tramitació.

La relació de plans aprovats i de plans en tramitació que els hi són d'aplicació és la següent:

Àrea 6.8	Granja Vila
Àrea 6.15	Ampliació VEGÉ
Sector A.4	Carretera de Constantí Nord
Sector A.6	Granja Vila
Sector A.7	Barranc de l'Abeurada
Sector A.8	Roureda
Sector A.12	Riera del Molinet
Sector D.1	Barranc del Roquís
Sector D.2	Granja Roig
Sectors D.3.a i D.3.b	AIQSA
Sector D.4	Mas Batlle
Sector D.5	Mas de les Ànimes
Sector G.9	Pintor Fuster
Sector H.6	Bellissens Autopista
Sector H.12	Mas Sunyer

CAPÍTOL SETÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS**Article 417. Definició**

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions amb ús preferentment públic, col·lectiu o comunitari.

Els usos admesos segons la relació de l'article 72 d'aquestes Normes urbanístiques són els següents:

2. Ús hoteler.
3. Ús de càmping.
4. Ús de bars, restaurants i similars.
5. Ús comercial.
6. Ús d'oficines.
9. Ús sanitarioassistencial.
10. Ús educatiu.
11. Ús cultural.
12. Ús religiós i de centres de culte, amb les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.
13. Ús de lleure.
14. Ús esportiu.
15. Ús administratiu.
16. Ús de proveïment.
18. Ús de serveis funeraris.

Pel que fa a l'ús industrial només es permet excepcionalment, com a ús complementari, no principal, sempre que es tracti d'activitats sotmeses al règim de comunicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

També s'admeten les benzineres.

Article 507. Zona 1. Àrea agrícola

Comprèn una zona de camps agrícoles, generalment de regadiu, amb finques i amb camps sovint envoltats de fileres d'oliveres, amb nombrosos masos dispersos.

La parcel·la mínima, a l'efecte de la nova edificació, serà de 2 ha.

Per als equipaments d'usos sanitarioassistencial, cultural, religiós i de centres de culte o esportiu, sempre que siguin d'interès públic o social, no s'estableix parcel·la mínima. Aquesta no exigència de la parcel·la mínima només s'aplicarà a les finques que no hagin estat objecte de segregació en el termini de 5 anys comptats des de la data en què se sol·liciti qualsevol dels usos admesos.

Pel que fa a l'ús religiós i de centres de culte s'estarà a les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.

En el cas de sòl de secà o de sòl forestal cal donar compliment al Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, és a dir, sòl secà 4,50 ha i sòl forestal 25 ha.

Els usos admesos són els següents:

- Ús d'habitatge familiar aïllat. S'admet en els edificis existents amb aquest ús i en els edificis que es puguin generar a partir de la parcel·la mínima.
- Ús agrícola. S'admeten les granges, els hivernacles, les sitges, etc.
- Ús industrial. S'admet només en els edificis industrials que disposin de les llicències corresponents.

Els usos d'equipaments no definits en el 3r paràgraf d'aquest article seran admesos en funció de la seva situació, tot desenvolupant activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats de la zona.

Article 508. Zona 2. Àrea de protecció del paisatge

Comprèn l'àrea d'estructura agrària amb qualitats de paisatge vinculada totalment o parcialment a un camí o a un recorregut del paisatge.

En coherència amb el medi rural, amb la claredat de límits, amb l'homogeneïtat del paisatge i amb el respecte potencial al patrimoni al territori, es defineixen els espais, objecte de protecció, següents:

1. Àrea dels Cinc Camins.
2. Àrea del Camí del Roquís.
3. Àrea del Barranc del Mascalvó.
4. Àrea de la Riera de la Quadra.
5. Àrea del Camí del Burgar.
6. Àrea del Camí dels Cinc Ponts.

Es considera que aquests espais són àrees de valor considerable i que, per tant, es regulen específicament en aquestes Normes urbanístiques. Amb caràcter general, no es permetrà cap actuació que menyscabi les característiques particulars de les zones protegides.

Per tal de filtrar les agressions possibles que poguessin disminuir els valors que contenen les Àrees de Protecció del Paisatge, i pel qual són protegides, qualsevol actuació dins d'aquestes necessitaria un informe favorable del Departament de Medi Ambient de l'Ajuntament de Reus.

L'explotació dels recursos econòmics que continguin les zones protegides es portarà a terme amb les garanties necessàries de permanència de les característiques naturals de l'àrea objecte de protecció.

Per tal de preservar aquestes àrees es preveuen unes mesures de parcel·lació i d'edificació més restrictives que les de les altres.

S'han de conservar els marges de pedra col·locada en sec i de maçoneria, com a part del patrimoni i del paisatge rural. Les actuacions que es desenvolupin hauran d'assegurar el manteniment dels criteris tradicionals de construcció d'aquest tipus d'elements.

Amb caràcter general, no es permet cap edificació nova que trenqui la continuïtat de la percepció del paisatge des del camí central de l'àmbit, o la visió, propera o llunyana, dels edificis historicoartístics.

Atesa la necessitat general de protegir el paisatge actual, no es permet el fraccionament de les finques de superfície inferior a 5 ha.

La parcel·la mínima, a l'efecte de nova edificació, serà de 5 ha.

Per als equipaments d'usos sanitarioassistencial, cultural, religiós i de centres de culte o esportiu, sempre que siguin d'interès públic o social, no s'estableix parcel·la mínima. Aquesta no exigència de la parcel·la mínima només s'aplicarà a les finques que no hagin estat objecte de segregació en el termini de 5 anys comptats des de la data en què se sol·liciti qualsevol dels usos admesos.

Els usos admesos són els següents:

- Ús d'habitatge familiar aïllat. S'admet en els edificis existents i en els que es puguin generar a partir de la parcel·la mínima.
- Ús agrícola. S'admeten les construccions auxiliars de l'agricultura només a l'entorn dels edificis existents. S'admeten els hivernacles quan ho permetin les condicions particulars dels recorreguts del paisatge. Es prohibeixen les granges, llevat de les existents.
- Ús industrial. S'admet només en els edificis industrials que disposin de les llicències corresponents, sense possibilitat d'ampliacions.
- Usos sanitarioassistencial, cultural, religiós i de centres de culte i esportiu.
- Ús d'hostaleria, bar o restaurant. S'admeten en la reutilització de masos existents.

Pel que fa a l'ús religiós i de centres de culte s'estarà a les limitacions establertes a l'article 72, apartat 12, d'aquestes Normes urbanístiques.

Mitjançant un Pla especial es podran determinar altres usos compatibles vinculats amb les activitats agràries.

Qualsevol intervenció complirà el següent:

- Haurà de justificar l'impacte visual i paisatgístic d'aquesta, adjuntant a l'expedient els reportatges, les vistes, les perspectives i els fotomuntatges que facilitin la decisió prèvia a la concessió de qualsevol tipus de llicència.
- Serà d'acord amb la Llei 2/2002, de 14 març, d'urbanisme, amb el seu reglament i amb la modificació posterior amb la Llei 10/2004, de 24 de desembre.
- Seran d'aplicació els articles 24 a 40 del Reglament del sector ferroviari, aprovat pel Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, que determina la zona de domini públic i la zona de protecció.

L'entorn de cadascuna d'aquestes àrees té unes característiques i unes condicions particulars diferents de les altres, que es poden resumir en les línies següents:

1. Àrea dels Cinc Camins.

És l'àrea que actualment acull formes residencials de molt baixa densitat, integrades en el paisatge rural sobre la base de la dedicació majoritària de les parcel·les a les activitats agrícoles de secà tradicionals.

L'accés principal de vianants a aquesta àrea es realitzarà des del passeig de la Boca de la Mina i l'accés principal rodat, pel Camí de la Pedrera del Coubi.

Es defineix una franja de protecció del camí de 20 m de l'eix.

2. Àrea del Camí del Roquís.

És la prolongació del parc de l'oest, situat entre l'àrea verda del polígon industrial, la variant i el límit del terme municipal de Reus.

Té una vocació prioritàriament agrícola.

Es defineix una franja de protecció del Camí del Roquís de 20 m de l'eix.

Es permet la construcció d'hivernacles que ocupin una superfície inferior al 50% de la finca.

3. Àrea del Barranc del Mascalvó.

Està situada al sud-oest del terme municipal de Reus i s'estructura al voltant del Barranc del Mascalvó.

Els valors patrimonial i ambiental d'aquest territori vénen donats per l'estructura del parcel·lari i per l'activitat agrícola que manté. L'objectiu d'aquesta protecció és el manteniment i la promoció de les activitats agrícoles.

4. Àrea de la Riera de la Quadra.

Ocupa els territoris de l'est del terme municipal de Reus. L'espai s'estructura al voltant de la Riera de la Quadra.

Es tracta d'un àrea extensa que alberga valors culturals intrínsecs, amb vocació de manteniment de les condicions ambientals i paisatgístiques, però que també és interessant per al lleure i per a la pràctica d'activitats en contacte amb un medi semi natural. Per tant, s'admet l'ús educatiu.

Els valors patrimonial i ambiental d'aquest territori vénen donats per l'estructura del parcel·lari i dels accessos, així com per la pròpia Riera de la Quadra i afluents, que vertebrin i cohesionen l'espai rural, incloent-hi les diverses masies catalogades que alberga. L'objectiu de la protecció és el manteniment d'un paisatge de caire tradicional i el manteniment d'un corredor verd.

L'Administració fomentará únicament com a camí el de les Puntetes, el qual travessa l'àrea en sentit transversal.

5. Àrea del Camí del Burgar.

Ocupa els territoris del nord-est del terme municipal de Reus. Els valors patrimonial i ambiental d'aquest territori vénen donats per l'estructura del parcel·lari i per la coherència rural del paisatge, incloent-hi les masies catalogades que alberga.

6. Àrea del Camí dels Cinc Ponts.

Ocupa els territoris del nord-est de l'àrea urbana, entre el Camí dels Cinc Ponts i la Riera de l'Abeurada. Té l'origen en un sistema d'àrees verdes del nucli urbà. Els seus límits els formen el Camí Fondo dels Cinc Ponts, el Barranc del Picarany, i la riera anomenada en aquest tram Rasa de Sant Miquel, que també és camí.

Els valors patrimonial i ambiental d'aquest territori vénen donats per l'estructura del parcel·lari i per la coherència rural del paisatge.