

**DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA AL PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR RESIDENCIAL "EL TABAC"- PMU- 01
AL TERME MUNICIPAL D'ALGUAIRE**

INDEX

1.- MEMÒRIA DE LA GESTIÓ

2.-AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.- ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

4.- NORMES URBANÍSTIQUES

1.- MEMÒRIA DE LA GESTIÓ.

La memòria de la gestió del PMU, correspon al que ja s'ha descrit en el capítol 5 del PMU, "**Desenvolupament i Gestió del Pla**", que tot seguit reproduïm,

Capítol 5.- Desenvolupament i Gestió del Pla.

El Pla de millora de la Urbanització El Tabac es regeix per les determinacions formals i substantives de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i pel Decret 305/2006 de 18 de juliol reglament que la desplega.

De conformitat amb l'anterior, el present PMU es formalitzarà en quant a la seva tramitació administrativa a l'establert pels articles 83 i 97 de la LUC.

Pel què fa la classificació del sòl, aquest àmbit d'actuació té la consideració de sòl urbà consolidat pendent de desenvolupament. A aquests efectes el règim jurídic del sòl es regirà per les disposicions establertes per l'article 30 de la LUC. En conseqüència els propietaris resten subjectes al compliment dels deures establerts pels articles 42 i de la LUC i a totes les altres disposicions legals i complementàries concordants.

El sistema d'actuació urbanística serà la modalitat de Compensació econòmica, de conformitat amb l'article 38 del Reglament de la Llei 1/2005 de 26 de juliol i que desplega l'art.118.4 de la Llei 2/2002 En conseqüència els propietaris resten subjectes al compliment de les obligacions establertes pels articles 116 a 128 de la LUC.

L'àmbit del Pla de Millora es configura com un únic Polígon d'actuació.

La Junta de Compensació de la Urbanització El Tabac, ja constituïda, procedirà a elaborar el corresponent projecte de Compensació econòmica per realitzar l'equidistribució de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

En el projecte de Compensació s'hauran de respectar els criteris d'acord amb allò establert per l'art. 120 de la LUC.

El desenvolupament del PMU, es preveu sigui abans del 2013

El 10% de sòl corresponent a l'Aprofitament mig, ja va ser liquidat segons conveni signat amb l'Ajuntament en dat 31 d'octubre de 1990 i que seguidament s'adjunta:



Ajuntament d'Alguaire
(LLEIDA)

ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS
DE LA PARTIDA TABAC
ALGUAIRE (Lleida)

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALGUAIRE Y LA ASOCIACION DE VECINOS DE TABAC

En Alguaire a 31 de Octubre de 1990

REUNIDOS

Por un lado, Dn. RAMON LARREGULA MAYENCH, en calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Alguaire, provisto del D.N.I. nº 40.821.041, asistido del Secretario del Ayuntamiento Dn. LEONARDO MERIZ BOSQUE provisto de D.N.I. nº 78.061.559.

Y por el otro, Dn. CARLOS HERRANZ GARCIA, en calidad de Presidente Asociación de vecinos de Tabac (término de Alguaire).

CAPACIDAD

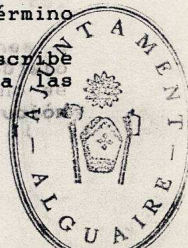
Ambas partes se reconocen capacidad legal plena para obligarse, los primeros en virtud de acuerdo Plenario tomado con la mayoría legal preceptiva de fecha 30 de Octubre 1990. Los segundos en virtud de Asamblea General realizada en fecha 7 de Octubre de 1990.

Por ello desean efectuar el acuerdo a transcribir posteriormente que transcrito lo haran con arreglo a los siguientes antecedentes.

ANTECEDENTES

Ambas partes vienen teniendo conversaciones verbales a cerca de la legalización como núcleo urbano consolidado de una serie de parcelas, cuyos propietarios se encuentran constituidos dentro de la Asociación denominada "TABAC". El Ayuntamiento de Alguaire, a tal fin, se encuentra en tramitación actualmente efectuada la aprobación inicial, estando pendiente de la provisional, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Localidad. Dentro de las indicadas normas urbanísticas, el Ayuntamiento ha llegado a un acuerdo con la Asociación de TABAC con arreglo a una serie de condicionantes de ejecución de obras y de carácter monetario, a fin de que las parcelas de TABAC sean incluidas como núcleo urbano dentro del término municipal de Alguaire. Por todo ello, se ha llegado a un acuerdo que se transcribe en el presente documento administrativo con arreglo a las siguientes especificaciones

ACUERDAN



ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS
DE LA PARTIDA TABAC
ALGUAIRE (Lleida)

Ayuntamiento d'Alguaire
(LLEIDA)

PRIMERO: El Ayuntamiento de Alguaire, se compromete a incluir en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la Localidad como núcleo urbano consolidado, al bloque de viviendas y parcelas, englobadas en la Asociación denominada TABAC.

SEGUNDO: En compensación con la mencionada inclusión, la Asociación de TABAC, se compromete en los siguientes términos:

-- A: Liquidar al Ayuntamiento de Alguaire en concepto de cesión del 10% de terrenos útiles de la Zona la cantidad de OCHO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTE MIL PESETAS (8.420.000 PTS), que serán sufragadas por la Asociación de la siguiente forma:

- 2.807.000 pts. en el momento mismo de la firma del presente documento administrativo.
- 2.807.000 pts., a la aprobación inicial por el Ayuntamiento en Pleno de Alguaire mediante justificante acreditativo por certificación del Sr. Secretario de la Localidad.
- 2.806.000 pts., a la aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de las Normas Subsidiarias de la Localidad.

--B: La Asociación se compromete a dotar ala Zona urbana a crear de los servicios mínimos urbanísticos con arreglo al siguiente calendario de actuación.

- Antes del 31 de diciembre de 1993, la red de alcantarillado.
- Antes del 31 de diciembre de 1995, la red de abastecimiento de agua potable.
- Antes del 31 de diciembre de 1999, la red vial en cuanto a su asfaltado y colocación de aceras.

Las indicadas obras se efectuaron con arreglo a las directrices reseñadas por el Ayuntamiento de la Localidad, siendo supervisadas las obras por personal técnico municipal.

Al finalizar dichas obras los trabajos ordinarios de conservación pasaran a cargo del Ayuntamiento, quedando como titular de las redes de alcantarillado, abastecimiento de agua, electricidad pública y red vial, a favor del Ayuntamiento de Alguaire.

El Ayuntamiento facilitará en lo posible las gestiones a realizar ante los Organos Oficiales pertinentes, al objeto de ejecutar las obras anteriormente mencionadas, pero no se compromete en ningún caso a aportar dinero para la ejecución de las mismas.



Ajuntament d'Alguaire
(LLEIDA)

ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS
DE LA PARTIDA TABAC
ALGUAIRE (Lleida)

--C: La Asociación a través de su Junta Directiva se compromete a facilitar cuantos datos sean necesarios a este Ayuntamiento a fin de regularizar la situación jurídica de las parcelas en su carácter individualizado. A tal efecto, recogerán cuantos datos se necesiten por parte del Ayuntamiento con respecto a:

- Parcelas que cuentan con licencia de obras y las que no la tienen.
- Situación de empadronamiento de los vecinos de la Zona...

--D: La Asociación de Tabac se compromete con el presente documento administrativo a no interponer, demanda, queja y cualquier otra acción judicial contra empresas consolidadas en el Zona y sobre el futuro Polígono Industrial que el Ayuntamiento pretende promocionar en la misma.

El compromiso reflejado en el apartado anterior no supone un total compromiso de no interposición de demanda judicial en aquellos supuestos en los que tanto las empresas consolidadas de la Zona como el futuro Polígono Industrial, contravinieren las disposiciones legales pertinentes.

El futuro Polígono Industrial que se pretende construir en la partida Tabac se radicará en el margen izquierdo de la carretera Nacional 230 dirección Viella, coincidiendo con el frontal de las empresas ya existentes (INDULERIDA, PAVIGAR).

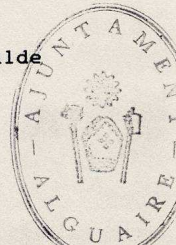
Leído por ambas partes, es hallado conforme por ambas lo transcrito en este documento administrativo, firmandose en duplicado ejemplar y unidad de acto en el día del encabezamiento, de lo que yo el Secretario DOY FE.

ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS
DE LA PARTIDA TABAC
ALGUAIRE (Lleida)

Pte. Asociación Tabac

Ante Mi
El Secretario

El Alcalde



2.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA **(per a complimentar l'art. 91.3 del Reglament 305/2006)**

El Pla s'ha redactat, sense introduir cap incidència significativa en els usos residencials preexistents, únicament s'han ajustat els paràmetres de cessions obligatòries, i algunes alineacions de carrers que afecten a poques parcel·les, i s'ha adaptat la vialitat existent per a complimentar les normatives d'accessibilitat i mesures contra incendis.

La incidència en la previsió de vivendes protegides, no es d'aplicació en aquest PMU, ja que les parcel·les estant pràcticament totes edificades, (veure capítol 1, 1.3.- "Descripció de l'àmbit d'actuació, i altres punts concordants).

El pla s'ha redactat prenen totes les mesures legals, per a la defensa dels drets i deures de tots els propietaris , redactant-se el corresponen projecte de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica

S'ha redactat d'acord amb la normativa continguda en els articles 110 i concordants del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovada per Decret Legislatiu 17/2005, de 26 de juliol, 170 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 28 de juliol.

Les despeses, s'han repartit proporcionalment a la superfície de les finques aportades, a la vegada que s'han compensat aquelles que tenen alguna afectació.

El resultat final correspon a l' estat de comptes de la liquidació provisional que s'adjunta i aprovat per l'assemblea de propietaris, i forma part del projecte de Compensació (Veure ANNEX

L'Agenda es determina en el Capítol 5 del PMU, en el que s'especifica que el desenvolupament del Pla es preveu abans del 2013.

El projecte definitiu de les obres complementaries d'urbanització, definirà les prioritats, d'execució segons el calendari lògic dels diferents capítol d'obra.

3.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

(Per a complimentar l'Art. 89 de Reglament 305/200)

L'estudi econòmic i financer, està àmpliament detallat en el Capítol 5 de PMU, "**Desenvolupament i Gestió del Pla**", i també en el Capítol 6 del Projecte de Compensació " del Document 1 "**Concepte de compte de liquidació provisional**" i que es reproduïx tot seguit:

6.- *Concepte de compte de liquidació provisional*

El concepte de compte de liquidació provisional s'especifica a l'art. 3 del Decret 303/97 i en el 154 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 28 de juliol.

La responsabilitat que afecta a cada una de les finques resultants per les despeses d'urbanització, i altres especificades en el projecte són:

- Pressupost provisional de les despeses d'urbanització definides en el projecte d'urbanització.*
- Despeses per a la redacció de les diferents figures del planejament derivat que s'executa.*
- Previsió de les despeses per a la formalització i inscripció del projecte de compensació en el Registre de la Propietat si s'escau.*
- Quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per a la cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer, corresponents a ocupacions temporals per necessitats de l'execució de les obres*
- Indemnitzacions a conseqüència d'adjudicacions menors respecte a la superfície inicial, etc.*

El Compte de liquidació Provisional serà, el resum d'un conjunt de càlculs comptables que es podran englobar dintre de l'anàlisi econòmic financer.

6.1.- Despeses de la compensació

Les despeses totals a compensar entre els diferents propietaris es desglossen en:

- Gestió
- Planejament
- Obres d'urbanització
- Indemnitzacions

Les despeses totals a compensar entre els diferents propietaris es desglossen en:

- Gestió
- Planejament
- Obres d'urbanització
- Indemnitzacions

6.1.1.- Despeses de gestió

Compren els següents conceptes:

Constitució Entitat urbanística.....	8.120,00€
Gestió jurídica.....	11.360,00 €
Gestió administrativa i comptable.....	7.006,00 €
Previsió d'inscripció en el registre.....	5.800,00 €
Altres despeses de gestió.....	8.700,00 €
<hr/>	
Total despeses de gestió.....	40.986,00 €

6.1.2.- Despeses de planejament

Compren els següents projectes:

Planejament PMU	52.460,00 €
Projecte de compensació.....	14.152,00 €
Projecte d'urbanització.....	27.840,00 €
<hr/>	
Total despeses de planejament.....	94.452,00 €

6.1.3.- Despeses d'urbanització**PRESSUPOST DE LES OBRES BÀSIQUES
D'URBANITZACIÓ**

Capítol 1.- Moviment de terres i enderrocs.....	46.286,67 €
Capítol 2.- Pavimentació.....	294.253,76 €
Capítol 3.- Xarxa de clavegueram	33.231,11 €
Capítol 4.- Xarxa d'aigua.....	17.000,00 €
Capítol 5.- Xarxa elèctrica.....	200.984,07 €
Capítol 6.- Xarxa d'enllumenat.....	154.613,69 €
Capítol 7.- Xarxa telefonia.....	9.000,00 €
Capítol 8.- Jardineria i mobiliari urbà.....	9.390,32 €
Capítol 9.- Seguretat i salut.....	21.900,00 €

Total PEM.....	786.659,62 €
13% despeses generals.....	102.265,75 €
6% Benefici industrial.....	47.199,57 €

TOTAL.....	936.124,94 €
IVA 16%.....	149.780,00 €

Total pressupost Execució per Contracta.....1.085.904,94 €

=====

El present pressupost importa la quantitat de:

Un milió vuitanta cinc mil nou-cents quatre Euros amb noranta quatre cèntim

Pressupost d'obres (PEC).....	1.085.904,94 €
Direcció d'obres.....	30.417,52 €
Gestió administrativa i comptable (obres).....	26.072,16 €
Total despeses d'urbanització.....	1.142.394,62 €

6.1.4.- Indemnitzacions

L'import de les indemnitzacions especificades anteriorment,
puja la quantitat de **160.570,80 €**

El total de despeses es de :

1.438.403,42 € (un milió quatre-cents trenta vuit mil quatre-cents tres mil euros amb quaranta dos cèntims).

Aquesta quantitat es provisional, pendent de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització i altres despeses

Que d'acord amb els preceptes de l'art. 154 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'afegiran com a despeses repartibles entre tots els propietaris les despeses d'urbanització en el sentit estricta de despeses d'urbanització, les despeses de projectes de tot el planejament que s'hagi executat, incloses les anteriors de l'acord de compensació, les indemnitzacions procedents etc.

Aquestes despeses imputables al projecte de compensació són les que figuren en el DOCUMENT III "**Compte de liquidació provisional**"

6.2.- Distribució de les despeses d'urbanització

D'acord amb l'art. 3 del Decret 303/1997, les despeses d'urbanització es distribuïran en proporció al valor de les finques que siguin adjudicades en la reparcel·lació.

En aquest cas, cada propietari de les finques assumiran de forma proporcional al percentatge de sòl aportat i adjudicat, les despeses de planejament i gestió derivades i les despeses de les obres d'urbanització.

6.3.- Distribució de les indemnitzacions

Atès que els propietaris de les finques aportades, són també adjudicataris de les resultants, i en el seu cas beneficiaris de les indemnitzacions, a de reduir-se o bé incrementar-se en el seu cas, l'aportació financera bruta de cada una de les parcel·les adjudicades, en relació a les afectacions de vials i altres indemnitzacions.

Les respectives aportacions financeres disminuiran en funció de la part proporcional de les indemnitzacions compensables que corresponguin a cada una , establint-se, per tant en primer lloc, el finançament net aproximat , en principi imputable a cada parcel·la. Compensant-se per tant els excessos i els defectes.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Correspon al Capítol 3 del PMU, i que tot seguit es transcriu:

La normativa urbanística del Pla de Millora de la Urbanització El Tabac es regirà per aquest PMU i per la normativa del POUM vigent, regulada per la modificació puntual N° 3 i que determina la fitxa corresponent, la qual reproduïm amb l'ajustament de límits i superfícies corresponents:

3.1.- Aprofitament privat clau 6at (ciutat jardí)

Correspon a un ús eminentment residencial, amb ocupacions de baixa intensitat, regulades per a que no adquireixin un nivell de centralitat comparable al nucli urbà.

3.1.0.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a.- Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

Coeficient d'edificabilitat bruta total 0,25 m²sostre/sòl

Coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,25 m²sostre/sòl

Coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00m²sostre/sòl

b.- La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 130.

c.- Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC

Viari	14,49%
Espais lliures	11,82%
Equipaments	5,65%
SÒL PÚBLIC mínim	31,96%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT Residencial	68,04%
SÒL PRIVAT màxim	68,04%

3.1.1.- Condicions de parcel·lació**Zona Parcel·la mínima Façana i fons mínims**

6at 600 m² l'existent

3.1.2.- Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació es el d'edificació aïllada.

Els paràmetres de l'edificació referents a l'ocupació de la parcel·la, nombre de plantes i separació dels límits de parcel·la corresponen al POUM:

Ocupació màxima.....màxima el 36%

Edificabilitat neta 0,36 m²sotre/m² sòl

Alçada.....7,60 m (inclòs carener de la coberta)

Nombre de plantes..... 2 (Pb +1)

Separacions a límits..... carrer 5 m, laterals 3m, fons 5m

- Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes condicions restaran en volum disconforme, i sobre les mateixes no s'admetran obres d'ampliació. La substitució d'aquestes, comportarà obligatòriament adaptar-se a les condicions abans descrites.

- Les parcel·les edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar

3.1.3.- Locals auxiliars i soterranis

Els locals o edificacions auxiliars podran ocupar una superfície del quatre per cent (4%) de la total superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de tres metres i trenta centímetres (3,30m), però la seva superfície serà comptabilitzada en la total edificabilitat permesa.

Es permet només una planta sotterrani d'una superfície màxima igual a l'ocupació de l'edifici principal en planta baixa, i la rampa d'accés per ús de garatge podrà ser annex a un dels límits de la parcel·la.

La situació de les edificacions auxiliars serà lliure, però la seva superfície serà també comptabilitzada en l'edificabilitat total permesa.

S'admet la construcció de porxos, però computaran tant en el percentatge d'ocupació com en el de l'edificabilitat permesa

3.1.4.- Usos admesos

L'ús es eminentment residencial, que correspon a àrees destinades a ocupacions de baixa intensitat, regulades perquè no adquireixin un nivell de centralitat comparable al nucli urbà.

En aquesta zona sense excloure els acceptats pel POUM es permeten els següents usos:

- a) Residència de persones en totes les seves modalitats*
- b) Activitats administratives o de gestió privades, relacionades amb l'ús d'oficines o despatxos*
- c) S'admet l'ús comercial compatible amb la vivenda, que únicament podran ser destinats per comerç al detall i serveis destinats a servir les necessitats quotidianes. Aquest locals tindran una superfície màxima de 50 m² i no podran estar ubicats ni en els soterranis ni semi-soterranis.*
- d) Activitats relacionades en la pràctica de l'esport.*

3.1.5.- Regulació de tanques

Les parcel·les mantindran les tanques del carrer existent, o les crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar l'alçada de total de 1,80m. Podran ser opaques amb acabats similars a les existents, o amb tancament vegetal i reixat metàl·lic. En aquest cas, qualsevol barbacoa haurà d'estar a una separació mínima de 10 m.

3.2.- Sistema d'Equipaments clau E

En el Sistema d'Equipaments, els usos permesos seran l'educatiu, el sanitari assistencial, el recreatiu, el públic, administratiu, i l'esportiu.

L'ocupació de l'edificació, l'edificabilitat i el nombre de plantes i l'alçada total es regularà pels mateixos paràmetres establerts en el Capítol 5è Secció 1ª del POUM

3.3.- Sistema d'equipament per a Serveis Tècnics Clau S

Compren els sols de propietat pública o privada, que estan destinats a suportar com en aquest cas, instal·lacions que compleixen funcions públiques, col·lectives o d'interès general.

L'ús d'aquest equipament es la caseta d'instal·lació d'aigua potable, l'espai destinat a depuradora i els dos espais destinats a la infraestructura necessària per a passar serveis a l'altre costat de la N-230

Com a edificabilitat tant sols s'admet la de construccions auxiliars als respectius serveis.

La seva ubicació ve determinada pel plànol de zonificació i segons es defineix en el punt 2.2.3 del Capítol 2 (Zonificació). En tot cas, es regularà segons el Capítol 5è Secció 4ª del POUM

3.4.- Sistema de Xarxa Viària Urbana Clau Vu

Es regula pel POUM vigent . (articles 90 a 96)

3.5.- Sistema de Xarxa viària territorial Clau Xt

Es regula pel POUM vigent (articles 90 a 96)

3.6.- Sistema de jardins urbans Clau V

Es regula pel POUM vigent (Capítol 4º Secció 3ª)

3.7.- Sistema de protecció de carretera Clau Pc

A l'estar dintre la franja de 25m de protecció de la N-230, es zona no edificable, però la seva superfície computa tant en la superfície i ocupació de la parcel·la.

Es regula per la normativa vigent de carreteres i concretament per l'article 95 del POU

Per l'Equip Redactor:

Artur Llança i Martí	Francesc Farriol i Vinyes	Anna Llobet i Prat
Enginyer de Camins	Enginyer topògraf	Enginyer tècnic industrial

Alguaire febrer de 2010

ANNEX I

LIQUIDACIÓ PROVISIONAL