

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

**SÍNTESIS MEMÒRIA**  
(document resum)

**I N D E X**

**CAPÍTOL 1.- INTRODUCCIÓ**

- 1.1.- Antecedents i Objecte
- 1.2.- Relació de propietaris i superfícies de finques aportades

**CAPÍTOL 2.- ZONIFICACIÓ**

- 2.1.- Quadre comparatiu entre la modificació puntual N° 3 i Pla de Millora urbana
- 2.2.- Parcel·les afectades

**CAPÍTOL 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

- 3.1.- Aprofitament privat (clau 6.at residencial intensiva tabac)
  - 3.1.0.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:
    - 3.1.1.- Condicions de parcel·lació
    - 3.1.2.- Condicions de l'edificació

**CAPÍTOL 4.- ESTUDI DE DÈFICITS DE LA URBANITZACIÓ EXISTENT**

- 4.1.- Xarxa Viària
- 4.2.- Xarxa elèctrica
- 4.3.- Xarxa d'aigua
- 4.4.- Xarxa telefònica
- 4.5.- Enllumenat públic
- 4.6.- Xarxa de pluvials i clavegueram

**CAPÍTOL 5.- DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA**

**ANNEXS**

- ANNEX I.- PRESSUPOST D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ**
- ANNEX II.- LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**
- ANNEX III.- PLÀNOLS**

## CAPÍTOL 1.- INTRODUCCIÓ

### 1.1.- Antecedents i objecte

La Urbanització "El Tabac", situada al Km 13 de la carretera N-230 al T.M. d'Alguaire, es va consolidar als voltants de l'any 90. El Tabac, es la típica urbanització que es va iniciar sense legalitzar. Els parcel·listes es van associar formant l'Associació del Tabac, creada entre altres motius, per ser la interlocutora amb l'Administració.

Compren els terrenys situats entre la carretera Nacional 230 i el camí de Vilanova del Segrià-Alguaire, proper a les instal·lacions de la indústria Indulleida S.A. (cota aproximada. 270 m) de 106.844,72 m2. A la urbanització hi han actualment quaranta vuit parcel·les (totes edificades llevat de la núm. 11, la 34 i la 48).

L' objecte d'aquest nou Pla de millora urbana del Tabac es d'una banda, consolidar les cessions d'equipaments, vials i zones verdes, definir una xarxa viària que permeti una mobilitat interior d'una sola direcció en els carrers inferiors a 6m d'amplada, definir i quantificar econòmicament les obres a realitzar, definir les parcel·les afectades per a noves alineacions de vials, a fi i efecte de que el projecte de compensació que es redacti posteriorment, pugui establir els coeficients de participació en les despeses de les obres i les compensacions a les parcel·les afectades. Per altra banda, adaptar-lo a la nova normativa de la modificació puntual N° 3, i ajustar els límits del seu àmbit segons els límits físics i partions de la propietat.

### 1.2.- Relació de propietaris i superfície de finques aportades

PAR C.	TITULAR 1er	SUP. registre	Sup. topografic	% Sup .aportada	Sup. Afectada	Sup .Adjudicada
1	Francisco Macipe Garcia	1690,40	1690,40	1,58		1690,40
2	Nuria Santamaria Esteban	757,70	757,7	0,71		757,70
2B	Nuria Santamaria Esteban	1148,00	1148,00	1,07		1148,00
3	Ramón Aragonés Guarro	2492,50	2492,50	2,33		2492,50
4	Pedro Domenech RodesCeballos	1155,75	1155,75	1,08		1155,75
5	Carlos Clemente Herranz García	1170,00	1170,00	1,10		1170,00
6	Juan José García Mora	1170,00	1170,00	1,10		1170,00
7	Mariano Moneu Otal	1344,78	1465,55	1,37		1465,55
8	Mª Elena Díaz Requena	2000,00	2000,00	1,87		2000,00
9	Josefa Ferrer Bueso	1140,00	1240,1	1,16		1240,10
10	Lluís Moncasi Roma	1400,00	1604	1,50		1604,00
11	José Pineda Luna	1100,00	1100,00	1,03		1100,00
12	Francisco Jesus Semis Freiré	735,00	921,31	0,86		921,31
13	Francisco Canalejo Aparicio	735,00	921,31	0,86		921,31
14	Antonio Llorens Carals	1835,00	1835,00	1,72		1835,00
15	José Mª Solans Buil	1750,00	2112,34	1,98		2112,34
16	Lourdes Echeverría Cortada	966,00	1033,54	0,97	-32,08	1001,46
17	Salvador Taules Valcarcel	1500,00	1614	1,51	-175,87	1438,13
18	Manuel Lòpez Caballero	1001,00	1001,00	0,94	-3,24	997,76
19	Joan Mª Escola Fontdevila	1100,00	1100,00	1,03		1100,00
20	Jordi Salduga Salse	1100,00	1100,00	1,03		1100,00
21	Francisco Ruiperez Orenes	1383,37	1383,37	1,29		1383,37
22	José Luque Villar	1383,00	1383,00	1,29		1383,00
23	José Mayoral Forcada	1583,00	1583,00	1,48		1583,00
24	Eduardo Calzada Ambros	1752,00	1752,00	1,64		1752,00
25	Rosa Mª. Tejero Ruiz	1034,00	1034,00	0,97	-186,46	847,54
26	Ferran Montardit Estruch	1916,00	2135	2,00	23,20	2158,20
27	Juan Antonio Maza Rueda	1283,00	1283,00	1,20	-3,78	1279,22
28	Fernando Segarra Carbonell	1478,75	1478,75	1,38		1478,75
29	Rafael Maireles Cañete	1079,00	1079,00	1,01		1079,00
30	Francisco Torres Baena	1355,00	1355,00	1,27		1355,00
31	Alberto Alvarez Araguas	1102,50	1102,50	1,03		1102,50

32	Francisca Ortiz Xandre	1400,00	1400,00	1,31		1400,00
33	Jaime Semis Cases	1830,00	2119,18	1,98		2119,18
34	Miguel Botan Pinto	2353,32	2353,32	2,20		2353,32
35	Teodoro Martinez Tirado	1053,00	1174,34	1,10		1174,34
36	Martín Guardiola Majoral	1422,00	1422,00	1,33		1422,00
37	Luis Alba Guerrero	1739,00	1739,00	1,63	-9,31	1729,69
38	Juan Sanchez Serrano	1940,00	2036,2	1,91		2036,20
39	Jorge Bonet Torrijos	2520,00	2520,00	2,36		2520,00
40	Petra Luque Lara	1500,00	1500,00	1,40		1500,00
41	Antonio Villas Tena	1500,00	1500,00	1,40		1500,00
42	Antonio Martín Arboleas	1421,32	1421,32	1,33		1421,32
43	José Luis Costa Romeu	1422,95	1422,95	1,33	-8,68	1414,27
44	Arnau Domenech Trallero	1830,00	2098,19	1,96	-55,52	2042,67
45	Ana Sánchez Fernandez	1015,00	1103,3	1,03		1103,30
46	Àfrica Mellado Gazquez	1396,00	1396,00	1,31	-176,07	1219,93
47	Montserrat Pagano Sanpedro	1066,00	1066,00	1,00		1066,00
48	INCASOL. (Parcel·la)	12964,59	12964,59	12,13	-8278,12	4686,47
1	Protecció de carretera (Pc)					-1055,50
7	Protecció carretera (Pc)					-782,81
TOTALS(APROFITAMENT PRIVAT)						
50	Associació de Propietaris	20136,55	20136,55	18,85	-20136,55	
51	Carretera Vilanova Segrià	1867,60	1867,60	1,75	-1867,6	
52	Carretera N-230	1403,06	1403,06	1,31	-1403,06	
	Protecció carretera (Pc)				-1838,31	(PASSARÀ A SÒL PÚBLIC QUAN HO DETERMINI LA DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES DEL MOPU)
TOTALS						
		103018,08	106844,72	100,00	-34151,45	72693,27
TOTAL ÀMBIT						
			106844,72	100,00		
TOTAL CESSIONS						
			-34151,45	-31,96		
TOTAL APROFITAMENT PRIVAT						
			72693,27	68,04		

## CAPÍTOL 2.- ZONIFICACIÓ

### 2.1.- Quadre comparatiu entre la modificació puntual N° 3 i Pla de Millora urbana

Zonificació	Clau	Modif.Puntual 3	%	Pla de millora	%
Aprof. Privat	6at	73.722,85 m <sup>2</sup>	69,00%	72.693,27 m <sup>2</sup>	68,04%
Equipament	E	5.342,24 m <sup>2</sup>	5,00%	6.039,68 m <sup>2</sup>	5,65%
Jardins Urbans	V	10.684,47 m <sup>2</sup>	10,00%	10.690,57 m <sup>2</sup>	10,00%
Protecció crta.	Pc			1.838,31 m <sup>2</sup>	1,72%
Serveis tècnics	S	17.095,16 m <sup>2</sup>	16,00%	100,85 m <sup>2</sup>	0,10%
Xarxa viària Urb.	Xu			12.211,38 m <sup>2</sup>	11,43%
Xarxa viària Ter.	Xt			3.270,66 m <sup>2</sup>	3,06%
Total sòl privat		73.722,85 m <sup>2</sup>	69,00%	72.693,27 m <sup>2</sup>	68,04%
Total sòl públic		33.121,87 m <sup>2</sup>	31,00%	34.151,45 m <sup>2</sup>	31,96%
TOTALS		106.844,72 m <sup>2</sup>	100%	106.844,72 m <sup>2</sup>	100%

## 2.2.- Parcel·les afectades

L'Aprofitament privat el constitueixen 48 parcel·les, completament definides, a excepció de la parcel·la núm. 48, propietat de L'Institut Català del Sòl, que està sense desenvolupar, ocupant una superfície bruta de 12.964,59 m<sup>2</sup> i quedant tal com indica la taula següent:

	clau	superfície
<i>Aprofitament privat</i>	<b>6 at</b>	4.686,47 m <sup>2</sup>
<i>Xarxa viària urbana</i>	<b>Xu</b>	2.095'02 m <sup>2</sup>
<i>Xarxa viària territorial</i>	<b>Xt</b>	584'82 m <sup>2</sup>
<i>Jardins urbans</i>	<b>V</b>	5.580'28 m <sup>2</sup>
<i>Serveis tècnics</i>	<b>S</b>	18'00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>12.964,59 m<sup>2</sup></b>

Parcel·la	afectació	observacions	Superf. m <sup>2</sup>
<b>1</b>	Protecció carretera		1.055'50
<b>7</b>	Protecció carretera		782'81
<b>16</b>	Vial		32'08
<b>17</b>	Vial		175'87
<b>18</b>	Vial		3'24
<b>25</b>	Vial		186'46
<b>26</b>		té una afectació en contra de 39,04 m <sup>2</sup> , i una afectació a favor de 62,24, pel que resulta una afectació d'augment de superfície al seu favor de 23,20 m <sup>2</sup>	
<b>27</b>	Vial		3'78
<b>37</b>	Vial		9'31
<b>43</b>	Vial		8'68
<b>44</b>	Vial		55'52
<b>46</b>	Vial		176'07

Les afectacions quedaran recollides en el projecte de Compensació econòmica. Les afectacions degudes a l'enderroc de tanques es valoraran a la liquidació provisional i quedaran recollides en el projecte complementari de les obres d'urbanització.

## CAPÍTOL 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

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 m<sup>2</sup>sostre/sòl**

**Coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,25 m<sup>2</sup>sostre/sòl**

C/ Catalunya 90, local 4. 08211 Castellar del Vallès

Tel. 93.714.85.62 – 93.747.11.08

Fax. 93.747.11.09

e.mail: [ecoestudis@ecoestudis.com](mailto:ecoestudis@ecoestudis.com)

web: [www.ecoestudis.com](http://www.ecoestudis.com)

Coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00m<sup>2</sup>sostre/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%
<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>31.96%</b>
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT Residencial	68.04%
<b>SÒL PRIVAT màxim</b>	<b>68.04%</b>

Podent-se repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 31% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

#### 3.1.1.- Condicions de parcel·lació

<b>Zona</b>	<b>Parcel·la mínima</b>	<b>Façana i fons mínims</b>
<b>6at</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>	<b>l'existent</b>

#### 3.1.2.- Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

Ocupació màxima.....màxima el 36%  
 Edificabilitat neta ..... 0,36 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> 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

## CAPÍTOL 4.- ESTUDI DE DÈFICITS DE LA URBANITZACIÓ EXISTENT

### 4.1.- Xarxa viària

La xarxa viària existent es deficitària més per la seva amplada, que pel seu estat de conservació. L'amplada de sis metres ens obliga a buscar alternatives de mobilitat creant sentits únics de direcció, i per tant urbanitzar nous trams de carrer per a la seva connexió. Ens obliga també a

ampliar a un mínim de 9m el carrer Sud, fent-lo acabar amb una rotonda de diàmetre suficient pel gir del transport de subministraments i possibles vehicles de bombers.

Cal dotar d'aparcament a la zona per tal d'evitar l'aparcament en els vials i d'aquesta manera millorar la mobilitat interior, l'únic vial que permet aparcament, es el que es preveu ampliar a 12m, pel límit de la parcel·la de l'Incasol

A la transició entre el carrer de 12m i el de 9m, es projectarà una mini rotonda per tal de facilitar la mobilitat entre la urbanització residencial El Tabac, i la carretera prevista pel Pla Parcial d'Indulleida.

El fet de mantenir els altres vials existents a 6m, ens aconsella projectar una secció de calçada amb mobilitat peatonal preferent, però facilitant també la mobilitat dels vehicles .

*La seccions inicials previstes per aquest estudi són les detallades en el punt 2.2.4., que en tot cas s'acabarà de definir juntament amb l'Ajuntament a l'hora de redactar el corresponent projecte d'obres complementàries d'urbanització.*

*El projecte d' obres complementàries, definirà la situació de contenidors de residus tant orgànics , rebuig i recollida selectiva. Definirà també juntament amb la policia local la senyalització tant vertical com horitzontal.*

#### **4.2.- Xarxa elèctrica**

La xarxa elèctrica es totalment aèria, amb pals de fusta i formigó. Es contempla desplaçar un transformador per permetre l'ampliació del carrer Sud a 9m, i el soterrament de tota la línia.

#### **4.3.- Xarxa d'aigua**

La urbanització disposa d'una recent xarxa de distribució d'aigua amb connexió a la canonada de subministrament d'aigua municipal amb les instal·lacions existents i recentment estrenades. Conseqüentment, es preveurà una partida alçada pel recreixement de tapes de registre i/o connexions.

#### **4.4.- Xarxa telefònica**

La xarxa telefònica està ja totalment soterrada pel que no es preveu cap infraestructura nova, en tot cas la modificació de rasants d'arquetes i registres.

#### **4.5.- Enllumenat públic**

Entenem que l'enllumenat existent, es deficient i fora de normatives.

Es calcularà un pressupost estimatiu amb columnes de 4m d'alçada en els carrers de 6 m i columnes de nou metres en el de 9 i 12m. L'estesa dels cables serà també soterrada. Les làmpades seran de vapor de sodi alta pressió de 150W

#### **4.6.- Xarxa de clavegueram**

La xarxa es correcta, però es faran actuacions puntuals en els punts en els que s'ha detectat alguna anomalia.

**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 10% de sòl corresponent a l'aprofitament mig, ja va ser liquidat segons conveni signat amb l'Ajuntament en data 31 d'octubre de 1990**

**El desenvolupament del PMU, es preveu sigui abans del 2013**

**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**

## ANNEXS



**ANNEX I****PRESSUPOST DE LES OBRES BÀSIQUES  
D'URBANITZACIÓ**

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

<b>Total PEM</b>	<b>786.659,62 €</b>
13% despeses generals	102.265,75 €
6% Benefici industrial	47.199,57 €

<b>TOTAL</b>	<b>936.124,94 €</b>
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**

(No inclou la direcció d'obres ni les despeses de gestió administrativa i comptable)

**PRESSUPOST TOTAL DE DESPESES**

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

• Gestió .....	40.986,00€
• Planejament.....	94.452,00€
• Obres d'urbanització.....	1.142394,62€
• Indemnitzacions.....	160.570,80€
<b>TOTAL.....</b>	<b>1.438.403,42€</b>

## ANNEX II

### LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

***Alguaire, febrer de 2009***

### **ANNEX III**

#### **INDEX DE PLÀNOLS**

- **Ortofoto de l'àmbit**
- **Afectacions i finques resultants**
- **Zonificació**