

MEMÒRIA. PLA DE MILLORA URBANA DEL PARC LLADONOSA PUJOL, CODI (PMU-05)

- 1. Memòria informativa**
 - 1.1 Objecte del pla de millora**
 - 1.2 Àmbit**
 - 1.3 Previsions del Pla general**
 - 1.4 Documentació**
 - 1.5 Condicions de gestió**
 - 1.6 Agents**
 - 1.6.1 Promotor**
 - 1.6.2 Equip redactor**
 - 1.6.3 Altres tècnics**
 - 1.7 Informació prèvia**
 - 1.7.1 Identificació i descripció de finques: propietaris, superfície, topografia.**
 - 1.7.2 Planejament vigent i en tràmit**
 - 1.7.3 Servituds existents**
 - 1.7.4 Estat actual**

- 2. Memòria justificativa**
 - 2.1 Marc legal, procedència de la redacció del Pla de millora urbana**
 - 2.2 Objectius generals**
 - 2.3 Justificació del sistema viari**
 - 2.4 Justificació del sistema d'espais lliures**
 - 2.5 Justificació del sistema d'equipaments**
 - 2.6 Justificació de l'aprofitament privat**
 - 2.7 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i la proposta**
 - 2.8 Previsió de les infraestructures i serveis**

- 3. Informe mediambiental**
 - 3.1 Part descriptiva**
 - 3.1.1 Objectius i principis de sostenibilitat considerats**
 - 3.1.2 Classificació i qualificació del sòl, segons el planejament vigent**
 - 3.1.3 Usos actuals**
 - 3.2 Anàlisi ambiental**
 - 3.2.1 Justificació de l'ordenació**
 - 3.3 Memòria social d'habitatge**
 - 3.3.1 Objectius de la producció d'habitatge protegit**
 - 3.3.2 Reserves per a habitatge protegit previstes pel Pla de millora urbana**
 - 3.3.3 Quadre resum dels habitatges del Pla de millora urbana**

- 4. Avaluació de la mobilitat generada**

- 5. Memòria de la gestió**
 - 5.1 Delimitació del polígon d'actuació urbanística**
 - 5.2 Sòl de cessió obligatòria i gratuïta**

- 6. Agenda**
 - 6.1 Marc de referència de l'agenda i evaluació econòmica i financera**
 - 6.2 Objectius, directrius i estratègia del desenvolupament del Pla**
 - 6.3 Contingut de l'agenda econòmica**
 - 6.4 Terminis per les actuacions previstes en el sòl urbà**
 - 6.5 Estimació del cost econòmic de l'actuació prevista**

- 7. Estudi econòmic i financer**

- 8. Normes urbanístiques**

MEMÒRIA. PLA DE MILLORA URBANA DEL PARC LLADONOSA PUJOL, CODI (PMU-05)

1. Memòria informativa

1.1 Objecte del pla de millora

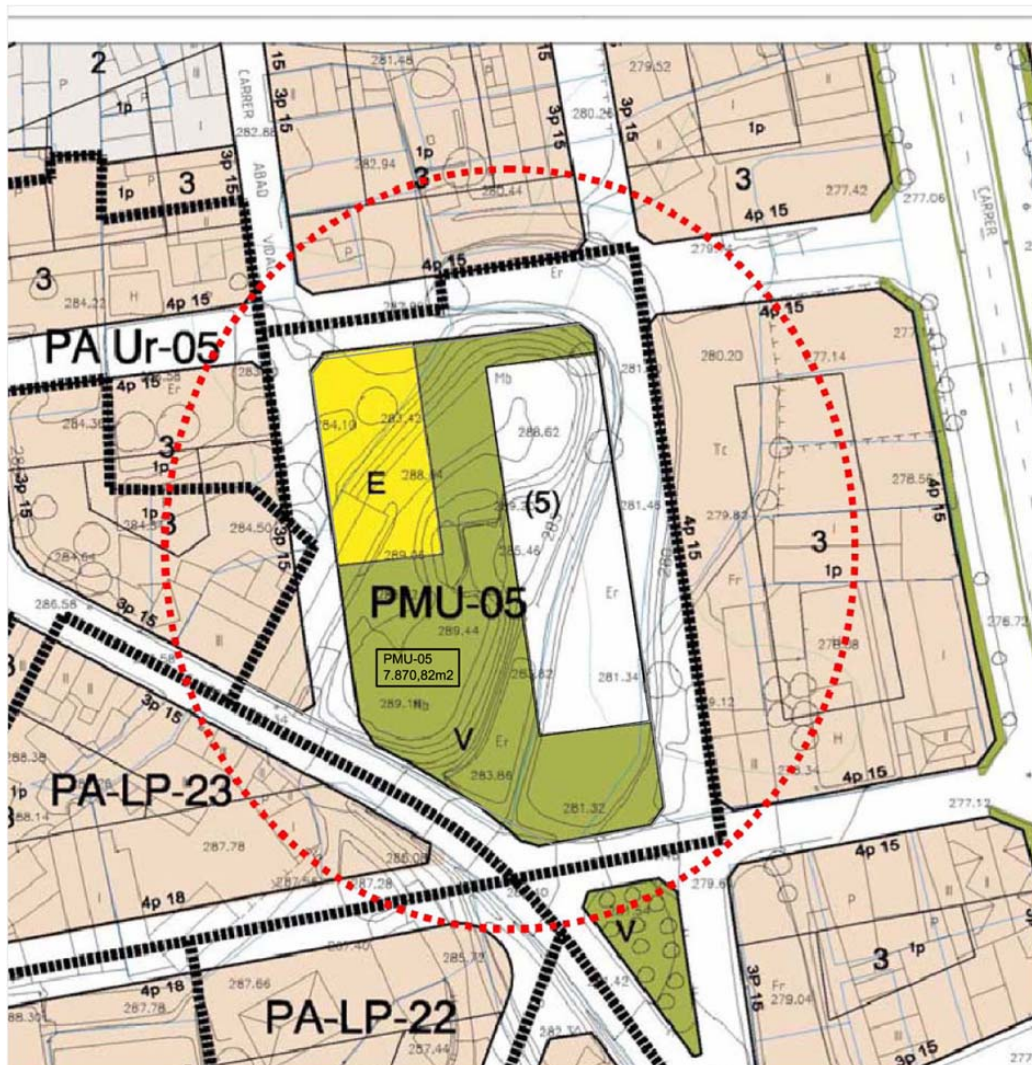
L'objecte del present pla de millora consisteix, tal i com es descriu en el POUM (pla d'ordenació urbanística) d'Alguaire:

- A- Ordenar el sector urbà corresponent al parc Lladonosa Pujol per tal de garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipament.
- B- Garantir l'obertura de carrers, amb amplada suficient i l'execució de les obres d'urbanització.

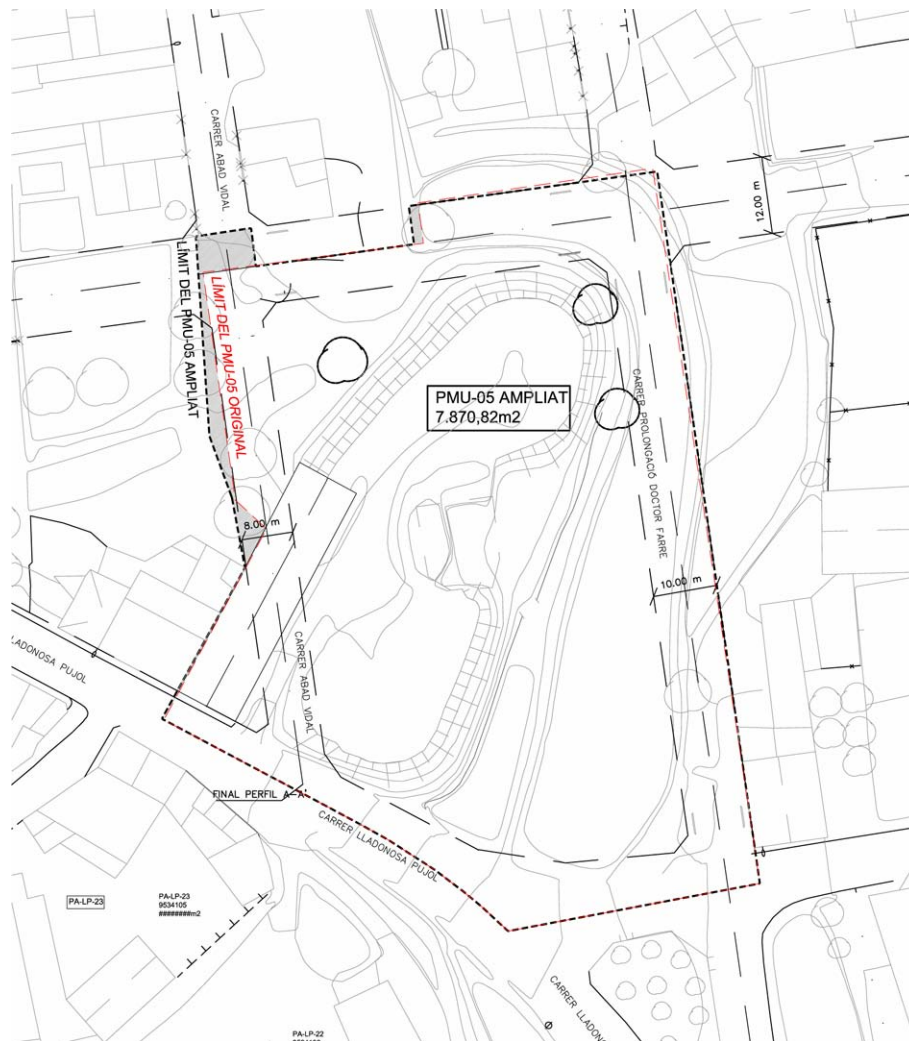
1.2 Àmbit

Comprèn, inicialment, la mançana identificada en els plànols d'ordenació del POUM d'Alguaire, que queda per sobre del carrer Lladonosa Pujol i entre els carrers Abad Vidal i la prolongació del carrer Doctor Farré (cota aprox. 289m).

La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4, Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3000, és de **7.705,00m²**.



Un cop analitzat la singularitat del perímetre del sector aportat pel POUM, la contrastació amb plànol topogràfic de la zona i revisat el cadastre de les parcel·les tant incloses dins del sector com en el perímetre del mateix, es proposa per part de l'equip redactor del present Pla de millora conjuntament amb el seu promotor, la annexió dins l'àmbit del propi Pla de millora, dels terrenys colindants identificats en trama grisa en el següent plànol:



Es pretèn amb l'annexió d'aquests terrenys fer coincidir els límits del sector amb els límits de propietat.

La primera aportació d'aquesta operació consisteix en suprimir la llenca estreta (sense aprofitament urbanístic real i físic, possible) de terreny edificable en el tram superior del carrer Abad Vidal. En el present pla de millora, es proposa la cessió d'aquesta porció al sistema viari i otorgar dret a façana a les parcel·les adjacents en el carrer Abad Vidal.

La segona aportació resulta de la inclusió dins del sector del terreny triangular exclòs en el tram central del mateix carrer Abad Vidal, fet que impedia la continuïtat del traçat del propi carrer.

La superfície definitiva del sector a tractar en el present expedient, té una superfície de **7.870,82m²**. Aquest increment de superfície de 2,15% compleix amb L'art 19 del POUM perquè no altera la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%. I tampoc altera substancialment la forma de l'àrea citada, excepte en quant a la precisió dels seus límits d'acord amb els límits físics i partions de propietat.

1.3 Previsions del Pla general

En la corresponent fitxa del pla de millora Parc Lladonosa Pujol inclosa dins del POUM d'Alguaire es preveu les següents condicions d'ordenació, edificació i ús:

(En els següents quadres, es distingeix els paràmetres expressats literalment a la fitxa del POUM respecte els valors obtinguts dels mateixos paràmetres, partint de la nova superfície del sector. Aquests darrers valors es remarcaran en trama grisa)

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

Coeficient d'edificabilitat bruta total	0.65 m ² sostre/m ² sòl	5.116,03 m²sostre
Coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0.65 m ² sostre/m ² sòl	5.116,03 m²sostre
Coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0.00 m ² sostre/m ² sòl	0.00 m²

B- La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 70 hab/Ha. **Nombre màxim d'habitatges, 55.**

Densitat màxima d'habitatges bruta	70 hab/Ha	55 habitatges
------------------------------------	-----------	----------------------

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 SÒL PÚBLIC	Viari	37%	2.912,20m ² sòl
	Espais lliures	31%	2.439,95m ² sòl
	Equipaments	10%	787,09m ² sòl
	Sòl públic mínim	78%	6.139,24m²sòl
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	22%	1.731,58m ² sòl
	Sòl privat màxim	22%	1.731,58m²sòl

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 78% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU, el qual a peu de lletra cita:

65.3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic

d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

Si tenim en compte que la superfície inclosa dins del present Pla de millora ascendeix a la xifra de 7.870,82 m², d'aquest article, se n'extreu els següents quadres de superfícies mínimes exigides tant per a espais lliures com per a equipaments (dels dos valors obtinguts, cal considerar el més gran):

	20m ² sòl/100m ² sostre edif.	10% sup. Sector
Espais lliures:	1.023,21 m ²	787,08 m ²

	20m ² sòl/100m ² sostre edif.	5% sup. Sector
Equipaments:	1.023,21 m ²	393,54 m ²

Amb aquests quadres comprovem que els m² inicialment assignats a espais lliures corresponents al 31% del sector (2.439,95m²) superen els valors mínims exigits per l'article 65.3. En canvi, els m² assignats inicialment a equipaments corresponents al 10% de la superfície del sector (787,09m²) són inferiors als mínims exigits per l'esmentat article (1.023,21m²). **Per aquesta raó, el present Pla de millora haurà d'assignar un solar destinat a equipaments igual o major a 1.023,21m².** Aquest increment de superfície no altera el sòl públic mínim total previst, 78% del sector, raó per la qual alterarà el repartiment de superfícies amb els espais lliures i el viari.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

D- *Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.*

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per la la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU:

Article 65

Plans parcials urbanístics

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

E- Determinacions fonamentals de l'ordenació:

La reserva d'espais lliures i equipament públic es realitzarà, tal com ho grafia el plànol d'ordenació, en la part més alta de l'àmbit.

El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

S'ordenarà la parcel·lació amb una integració acurada entre les parcel·les i edificacions proposades i les preexistents a l'entorn, tenint en consideració la topografia pronunciada i les rasants de carrers resultants.

Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau 5. En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en ordenació obert, clau 5. Art 153 del POUM.

L'ordenació del pla de millora ajustarà i precisarà els paràmetres d'aquesta qualificació. Definint una clau específica i concreta pel PMU-05 anomenada:

Zona d'edificació en ordenació oberta SINGULAR. Clau 5-S

*Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús d'aquesta zona es determinen al **Títol V: Qualificació del sòl. Regulació de les zones**, d'aquest POUM.*

Malgrat que en aquests paràgrafs inclosos dins la fitxa del POUM es fa menció sobre l'ubicació dels equipaments i edificacions corresponent a l'aprofitament privat, el present pla de millora aporta una nova distribució dels usos del sòl i una nova ubicació de les edificacions indicades en els plànols d'ordenació del mateix POUM, per motius exposats més endavant en la present memòria (apartat 2.3, Objectius generals).

1.4 Documentació

El present Pla de millora urbana es compon de:

.- Document n° 1 – Memòria.

.- Document n° 2 – Plànols.

Index de planols del PLA DE MILLORA URBANA (PMU 05) PARC LLADONODA PUJOL

Informatius

I-01 PLÀNOL INFORMATIU. POUM E: 1/400

I-02 PLÀNOL INFORMATIU. TOPOGRÀFIC E: 1/750

I-03 PLÀNOL INFORMATIU. FINQUES AFECTADES E: 1/400

Ordenacio.

O-01 PLÀNOL D'ORDENACIÓ. ZONES I SISTEMES E: 1/400

O-02 PLÀNOL D'ORDENACIÓ. ZONES, SISTEMES I VOLUMETRIES E: 1/400

PV-01 ESQUEMES VOLUMÈTRICS E: 1/200

PV-02 ESQUEMES VOLUMÈTRICS. EXEMPLE DE SUPERFÍCIES COMPUTABLES E: 1/200

PU-01 PROPOSTA D'URBANITZACIÓ NO VINCULANT E: 1/400

1.5 Condicions de gestió

En la corresponent fitxa del pla de millora Parc Lladonosa Pujol inclosa dins del POUM d'Alguaire es preveu les següents condicions de gestió:

- A- *Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.*
- B- *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.*
- C- *El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.*
- D- *Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU (Pla de millora urbana) es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).*

1.6 Agents

1.6.1 Promotor

El promotor del Pla de millora urbana Parc Lladonosa Pujol codi: PMU-05, és:

VERD HABITAT INVERSIONS, S.L.

NIF: B25620618

Adreça: Crta. Vall d'Aran, km. 15, CP: 25125 Alguaire, Segria (Lleida).

1.6.2 Equip redactor

El present expedient està redactat per:

Jacint Alsina Torres

NIF: 78082031H

Arquitecte N° col.legiat: 37697-3

Direcció: Carrer Cervantes, n° 9, C.P.: 25243 - El Palau d'Anglesola, (Lleida).

1.6.3 Altres tècnics

El present expedient compta amb la col.laboració de:

Sílvia Ventura Pacheco

NIF: 35062230H

Arquitecta tècnica N° col.legiat: 8371

Direcció: Avda. República Argentina n° 30, 4^{rt} 4^a, C.P.: 08023 – Barcelona.

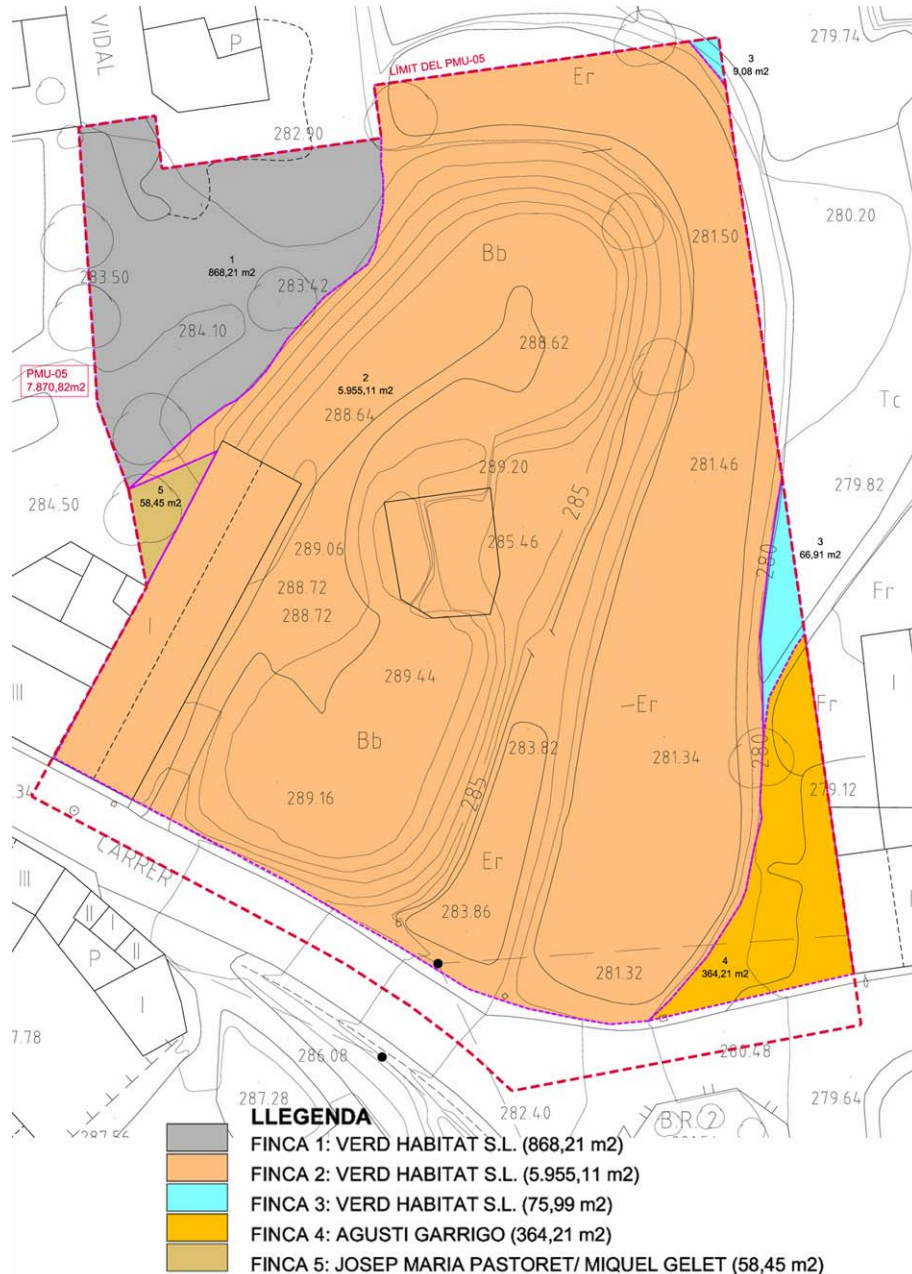
1.7 Informació prèvia

1.7.1 Identificació i descripció de finques: propietaris, superfície, topografia.

Les finques afectades pel sector delimitat del present Pla de millora s'enumeren a continuació.

Nº parcel·la	Propietari	Adreça	Referència cadastral	Superfície afectada
1	VERD HABITAT S.L.	Carrer Abad Vidal, 13	9635121CG9293S0001JQ	868,21 m ²
2	VERD HABITAT S.L.	Carrer Lladonosa Pujol	9635110CG9293S0001FQ	5955,11 m ²
3	VERD HABITAT S.L.	Carrer Vall d'Aran, 1	9635101CG9293S0001YQ	75,99 m ²
4	AGUSTÍ GARRIGO	Carrer Lladonosa Pujol, 1	9635109CG9293S0001OQ	364,21 m ²
5	JOSEP M ^a PASTORET / MIQUEL GELET	Carrer Lladonosa Pujol	9635111CG9293S0001MQ 9635111CG9293S0002QW	58,45 m ²

S'aporta a continuació un esquema del plànol de superposició de la superfície del sector amb les propietats afectades, junt amb la llegenda per colors d'identificació de finques:



1.7.2 Planejament vigent i en tràmit

A data d'avui no existeix cap planejament en tràmit.

El planejament vigent al qual ha de donar compliment el present Pla de millora correspon al **Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alguaire** publicat el 25 de juliol de 2007 en el n° 4951 del DOGC, a data de 21 d'agost de 2007 (a partir d'ara en endavant, en la present memòria, s'abreviarà com a POUM d'Alguaire).

1.7.3 Servituds existents

Els terrenys inclosos dins del sector delimitat pel present Pla de millora no es troben afectats per servituds.

1.7.4 Estat actual

La topografia del sector és irregular marcada per l'existència en la meitat dels terrenys d'un turó que discorre en diagonal direcció sud-oest / nord-est i que acumula desnivells de l'ordre de vuit metres respecte els carrers colindants.

Si assignem (a mode descriptiu) el nom de cruïlla n° 1 a la corresponent a l'encreuament entre el carrer Abad Vidal i el carrer perpendicular al mateix previst en la zona nord del sector, i com a cruïlla n° 2 la corresponent a l'encreuament entre prolongació del carrer Doctor Farré (al costat oest del sector) amb el carrer nord anteriorment esmentat, seguint amb la denominació de cruïlla n° 3 a l'encreuament de la prolongació del carrer Doctor Farré i el carrer Lladonosa Pujol, acabant amb la cruïlla n° 4 que correspondria amb l'encreuament del carrer Lladonosa Pujol amb la prolongació d'Abad Vidal, observem els següents desnivells actualment existents:

De 1 a 2:

Desnivell descendent d'aproximadament 3.00m, corresponent a una pendent teòrica del 4.8%.

De 2 a 3: Sense desnivell.

De 3 a 4:

Desnivell ascendent d'aproximadament 6.00m, corresponent a una pendent teòrica del 8.2%.

De 4 a 1:

Desnivell descendent d'aproximadament 3.00m, corresponent a una pendent teòrica del 3.5%.

A l'extrem sud-oest del sector, existeix una construcció agropecuària de dimensions aproximades de 40x10m que serà enderrocada en iniciar-se les tasques d'urbanització.

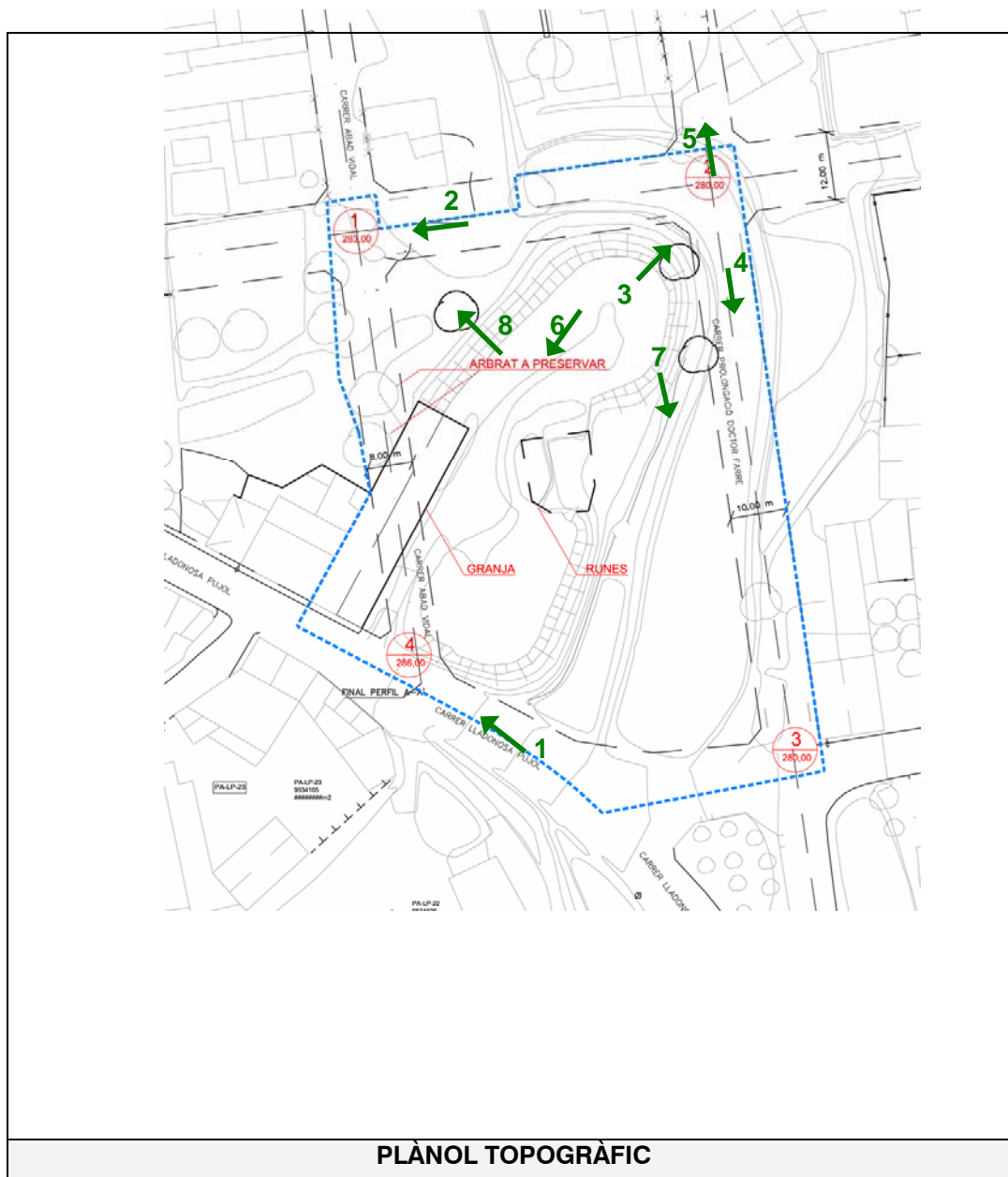
El mateix es farà amb les restes constructives de poca entitat existents a la part més alta del turó.

Els terrenys careixen de vegetació d'entitat, excepció feta de dos arbres de gran alçada existents en la prolongació del carrer Abad Vidal, que es proposaran de protegir en el present Pla de millora, llevat que una anàlisi botànic posterior en determini la seva supressió.

En quan als serveis i infraestructures existents a l'actualitat, es detecta:

- Sistema viari: és una zona de poc trànsit rodat ja que queda desplaçada del centre del municipi. Només es troba pavimentat el carrer Lladonosa Pujol. La resta de xarxa viària indicada en els plànols de planejament del POUM no està consolidada, el paviment de les calçades són de graves, regs asfàltics i en alguns trams amb aglomerat.
- Clavegueram: existeix una xarxa de clavegueram unitària que recull les aigües pluvials i residuals al carrer Lladonosa Pujol, on s'enllaçarà a la xarxa existent tota la nova xarxa dissenyada a la zona. Els col·lectors existents són de formigó i els diàmetres són predominantment de 40cm.
- Energia elèctrica i enllumenat públic: a l'àmbit d'actuació no hi ha línies de baixa i de mitja tensió. Les línies més properes a la zona d'actuació estant a gran distància del sector.
- Gas: Actualment la xarxa de gas natural arriba als carrers Doctor Farré i Lladonosa Pujol. El servei és soterrat i amb canonades de polietilè sota la futura vorera en la majoria del seu recorregut. Els diàmetres són de 90 i 110mm. Bàsicament la xarxa existent és de mitja pressió (MPA).
- Aigua potable: Actualment la xarxa d'aigua potable es troba als carrers Lladonosa Pujol i Doctor Farré. El servei existent és soterrat i amb una varietat de materials i diàmetres de les canonades.
- Telefonía: Actualment disposen de línia telefònica els habitatges situats al carrer Lladonosa Pujol. Aquest servei es realitza mitjançant una instal·lació aèria i insuficient pel desenvolupament d'aquesta zona.
- Reg: Existeix una gran varietat de canonades de reg que donen servei a diferents espais del territori i que es veuran afectades per les obres d'urbanització, formant part dels serveis afectats. Aquestes canonades són bàsicament de formigó i no estan rejuntades ni segellades La major part discorren per les futures zones on es construirà els nous immobles.

S'aporta a continuació documentació gràfica referent a l'estat actual dels terrenys afectats, consistent en un plànol topogràfic (amb identificació de les quatre cruïlles fictícies descrites anteriorment), en una imatge aèria del conjunt entre altres fotografies del sector fetes sobre el terreny, identificant en el plànol topogràfic el punt des d'on estan preses les imatges i la seva direccionalitat.





FOTOGRAFIA AÈRIA DEL CONJUNT



FOTOGRAFIA Nº 1



FOTOGRAFIA N° 2



FOTOGRAFIA N° 3



FOTOGRAFIA N° 4



FOTOGRAFIA N° 5



FOTOGRAFIA N° 6



FOTOGRAFIA N° 7



FOTOGRAFIA Nº 8

2. Memòria justificativa

2.1 Marc legal, procedència de la redacció del Pla de millora urbana

El present Pla de millora urbana es troba identificat en els plànols de la sèrie 4 de qualificació i gestió del sòl del POUM d'Alguaire com a Pla de millora urbana del Parc Lladonosa Pujol, codi (PMU-05).

Segons el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en l'article 68, es descriu de la següent manera els plans de millora urbana:

Article

65

Plans parcials urbanístics

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

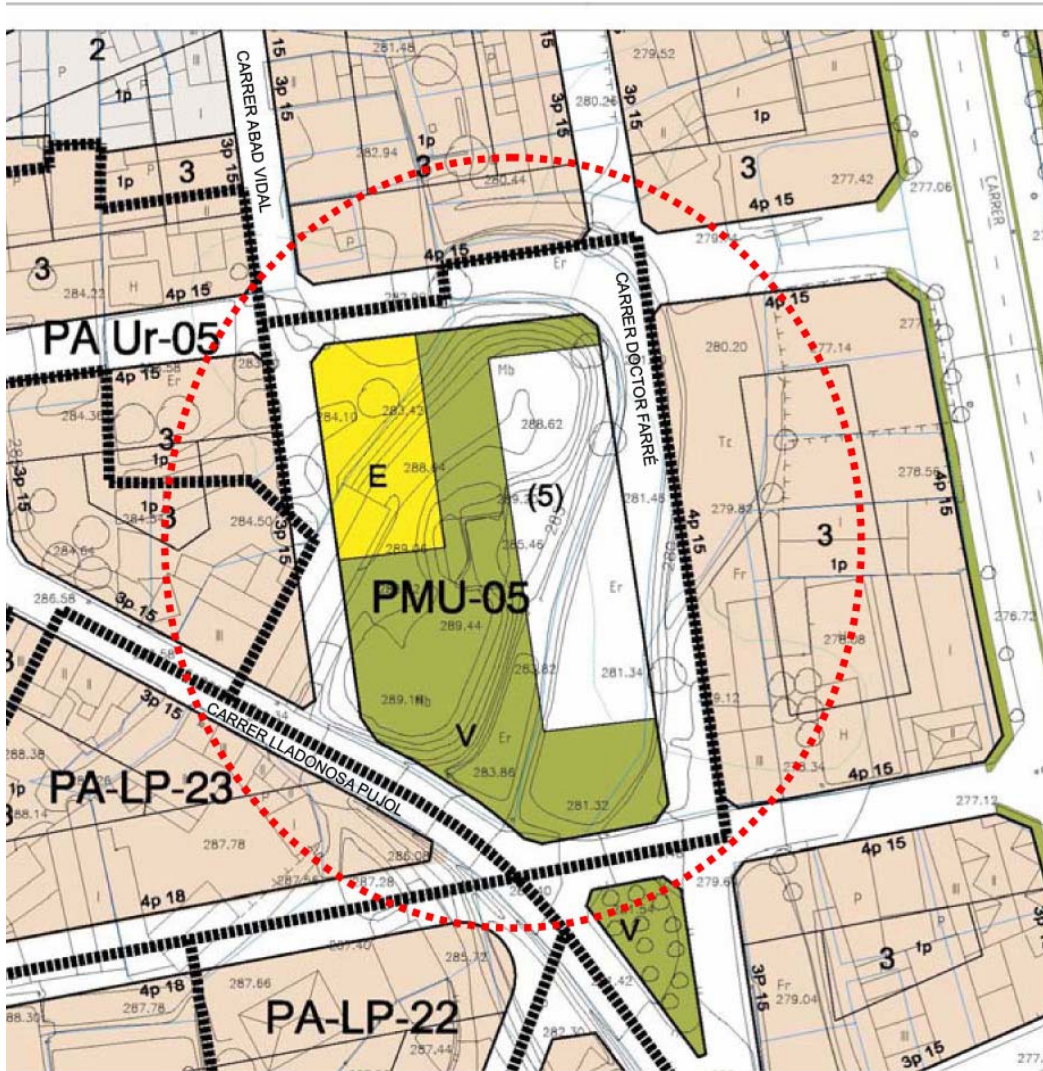
7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

El present Pla de millora afecta un sector de terreny urbà no consolidat i aglutina tant la missió descrita en el punt 1 com la descrita en el punt dos, de la definició (remarcada en negreta) i per això, tal i com es descriu en el proper punt de la memòria, executarà operacions urbanístiques que optimitzin el desenvolupament urbanístic, reflexionarà sobre la idoneïtat de les infraestructures previstes en el POUM, aportant matisos qualitatius als mateixos, reubicarà els usos del subsòl, tant el privat (residencial lliure i de protecció pública) com el públic (sistemes de viari, espais lliures i equipaments).

2.2 Objectius generals

El primer que es planteja de cara a l'execució del Pla de millora, és una visió crítica de l'ordenació volumètrica de l'edificació (tant d'equipaments com de residencial) i de la seva repercussió en el sistema viari i d'espais lliures inclosa en el planejament vigent (POUM d'Alguaire) i que es remet, de nou, a continuació:

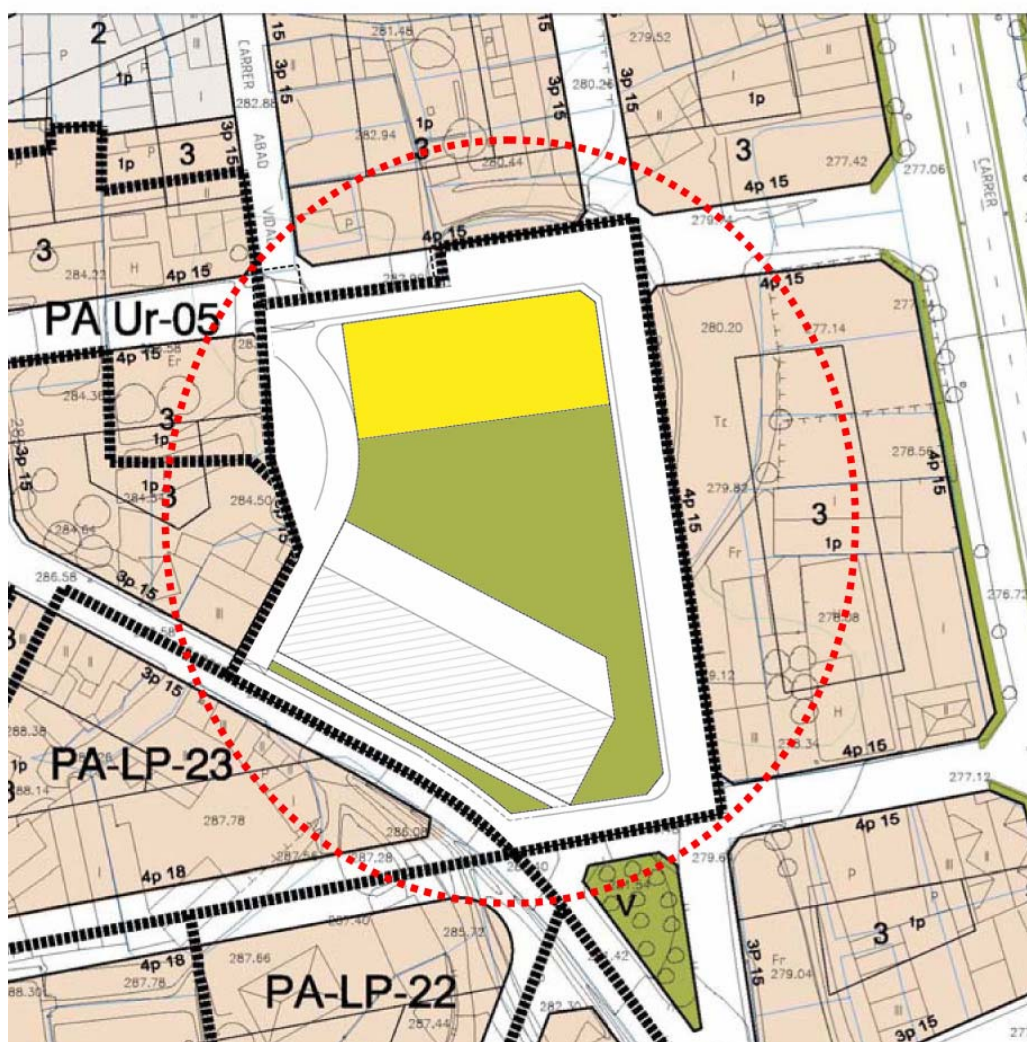


S'identifica amb una E i una trama de color groc el sòl reservat per al sistema d'equipaments. S'identifica amb un rectangle blanc i la clau (5), el sòl reservat a l'aprofitament privat. La trama verda correspon al sistema d'espais lliures.

D'aquesta disposició prevista en el POUM, l'equip redactor considera:

- L'orientació de la parcel·la d'aprofitament privat proposat est-oest, en el supòsit que s'executés amb l'ús principal d'habitatge previst, obvia la millor orientació de cara al mateix ús que correspon al sud. L'amplada d'aquesta parcel·la de totes maneres és coherent amb l'orientació, ja que els 21,00m correspondrien a habitatges que o bé s'orientarien a est o a oest, ja que per una tipologia d'habitatges passant seria excessivament ampla.
- La disposició de la parcel·la destinada a equipaments, preveient una edificació paral·lela a la corresponent a aprofitament privat i ubicades ambdues de manera pràcticament confrontada, genera espais lliures disgregats de poc caràcter i difícil aprofitament.
- La prolongació del carrer Abad Vidal fins a l'encreuament amb el carrer Lladonosa Pujol origina una triangle edificable annex amb l'illa ubicada a l'oest del sector. La forma triangular de la parcel·la resultant amb un angle superior molt agut, podria generar dificultats d'aprofitament urbanístic.
- La volumetria proposada podria dur-se a terme només en el cas que fos suprimit el turó existent al mig dels terrenys.

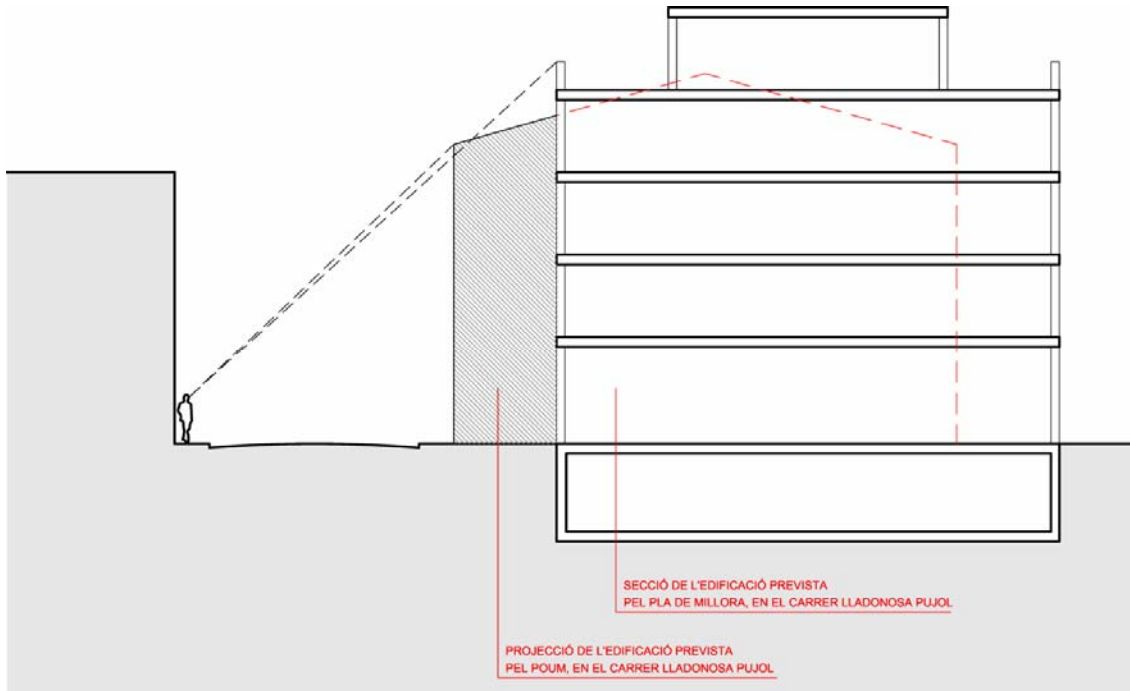
Per aportar millores als aspectes detectats en el primer anàlisi, es proposa la següent ordenació alternativa:



D'aquesta nova disposició proposada, l'equip redactor en valora:

- La parcel·la d'aprofitament privat s'orienta cap a sud-oest, millor orientació de cara a l'ús d'habitatges. En aquest cas, per evitar l'existència d'habitatges orientats totalment a nord-est, la profunditat edificable dins la parcel·la es redueix de 21,00 a 18,00m i facilitar, per tant, una tipologia d'habitatge passant sud-nord.
-
- La parcel·la d'aprofitament privat recula **3,70m** (com a mínim) respecte l'aliniació a vial al carrer Lladonosa Pujol. Amb aquesta operació, sumant els 3,70m amb els previstos de vorera obtenim un "coixí" verd (tolerància d'arbrat) ben orientada (orientació sud) entre el carrer i la nova edificació aportant valors de qualitat en aquest recorregut peatonal. Complin i potenciant segons l'estudi de mobilitat amb el **concepte de xarxa bàsica de vianants**.

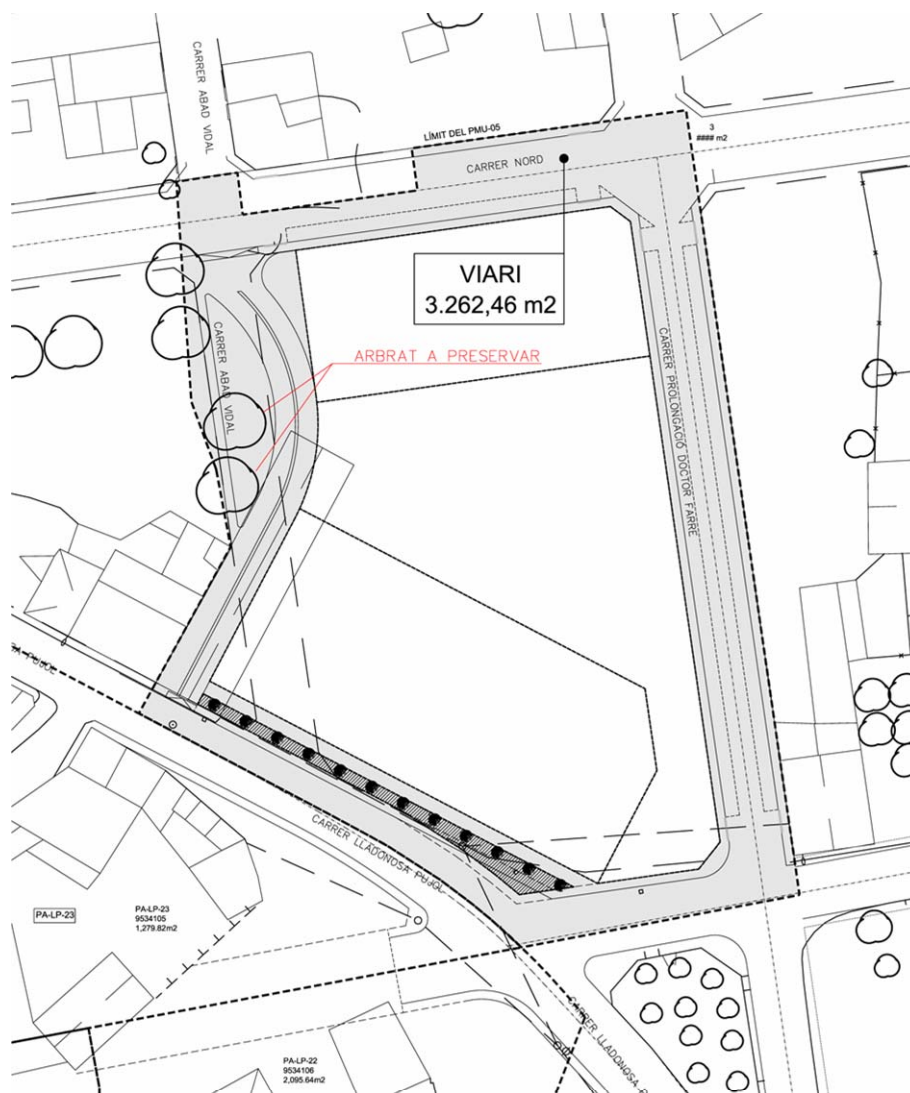
- Si tenim en compte que en el present Pla de millora es proposa que l'edificació privada sigui de planta baixa més tres pisos (començant des de l'extrem esquerre del carrer Lladonosa Pujol), **aquesta reculada permet esmorteir la percepció visual de la planta de més que tindrà la nova edificació respecte la tolerada a les parcel·les ubicades a l'esquerra del sector des del carrer Lladonosa.** (planta baixa més dos):



- Es proposa canviar el traçat recte del carrer Abad Vidal, incorporant un canvi de direcció per a que la seva traçada coincideixi amb el límit oest del sector. S'aconsegueix amb aquesta operació la **supressió del triangle edificatori de difícil viabilitat** generat amb l'ordenació prevista pel POU, i **concentrar tota l'edificabilitat privada en una sola peça paral·lela al carrer Lladonosa Pujol.** Aquest nou traçat, no només no causa cap perjudici a la finca veïna que limita amb el sector, sinó que la revaloritza en passar de ser una finca entre mitgeres a una finca a testera.
- La parcel·la destinada a equipaments es reorienta buscant també la direcció sud i es reubica al límit superior del sector, aliniada al vial nord. Aquesta operació unida amb la reubicació de l'edificació privada al límit pràcticament inferior del sector, aliniada al carrer Lladonosa Pujol, genera un generós espai central que des del present Pla de millora es pretèn destinar a espais lliures. Aquesta gran "plaça" que visualment es va obrint cap al futur carrer Doctor Farré (límit est del sector) esdevé l'operació més valuosa del present Pla de millora, tant per les seves grans dimensions com pel valor afegit que aporta tant a la peça d'equipaments que se "l'apropia" des del costat nord com a la peça d'edificació privada, amb vistes cap a aquest parc urbà des del sud.

- Per a facilitar aquestes operacions, es proposa tal i com ja s'insinuava des del propi POUM, la supressió del turó central. D'aquesta manera, la gran plaça central anirà perdent cota des del carrer Abad Vidal en direcció al carrer Doctor Farré.
- La nova plaça té accés peatonal tant des del carrer Abad Vidal com des del Doctor Farré. És en el tram final d'aquest carrer, tal i com es veu en el plànol, que la plaça continua fins a arribar a connectar la franja verda proposada entre el carrer Lladonosa Pujol i l'edificació privada. La parcel·la d'aquesta, precisament, s'axamfrana en direcció al carrer Doctor Farré per facilitar aquesta transició.

2.3 Justificació del sistema viari

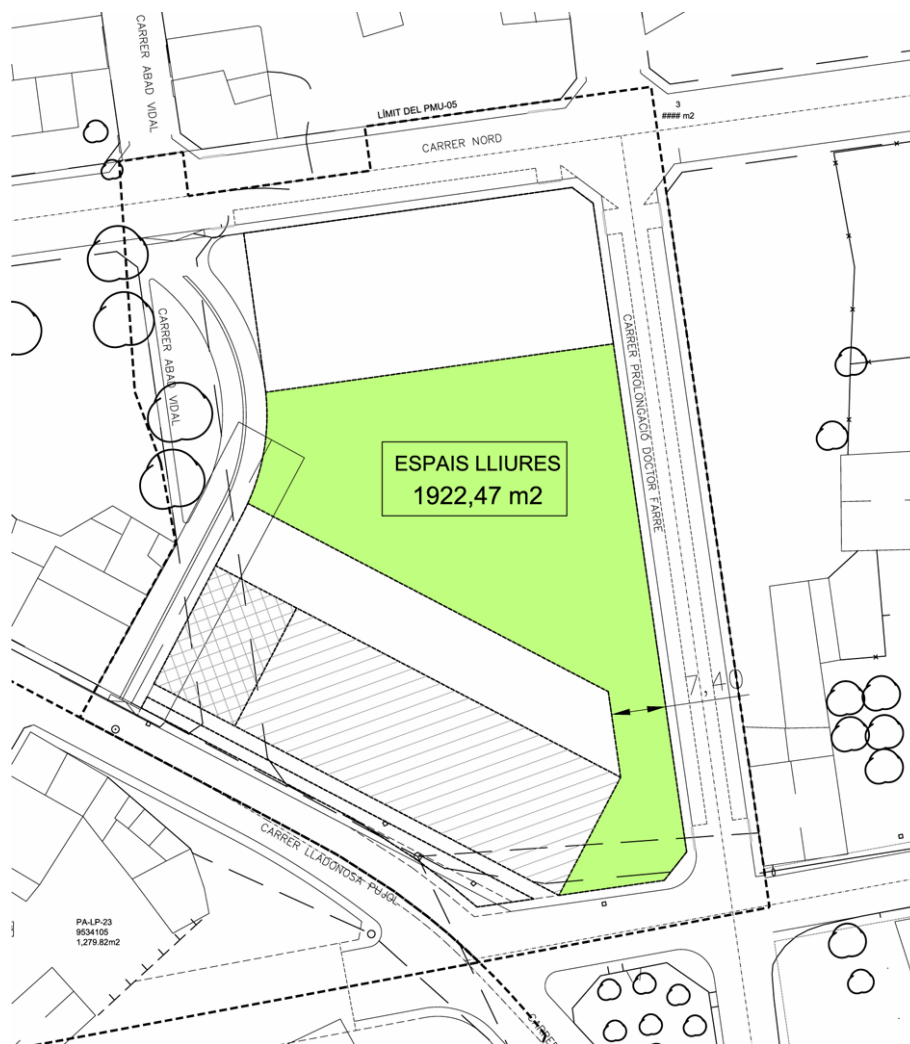


Les propostes en quan al sistema viari per al present Pla de millora són les següents:

- Carrer "nord": entenem com carrer "nord" com el carrer amb nom sense designar que el POUM planeja en el límit superior del sector del Pla de millora en qüestió. Aquest carrer es proposa de direcció i amplada idèntiques a les previstes en el POUM. D'aquesta manera es mantindrà amb una amplada de 12,00m amb voreres a concretar en el corresponent projecte d'urbanització del sector.
- Carrer Doctor Farré: es manté la planificació prevista en el POUM, amb una amplada de 10,00m i voreres a concretar en el corresponent projecte d'urbanització del sector.
- Carrer Lladonosa Pujol: (Xarxa basica de vianants). Tot i que es manté el traçat planejat en el POUM, es proposa una reculada de l'edificació de 3,70m. Aquesta vorera sobredimensionada respon a la voluntat de generar un passeig ben assolellat (orientació a sud) amb possibilitat d'arbrat que complementi la façana de la nova edificació privada prevista. Un coixí verd, una façana vegetal entre el carrer i la nova edificació.

- Carrer Abad Vidal: és el que més modificacions presenta respecte el traçat inicial previst en el POUM. La principal modificació resulta en el canvi del traçat, ja que enlloc de proposar-ne una prolongació en línia recta, es proposa un vial que arrancant de la mateixa cruïlla prevista en el POUM (encreuament amb el futur carrer nord) segueix un traçat curvilini fins trobar la tangent al límit oest inferior del sector, punt a partir del qual seguirà en forma rectilínia fins a l'encreuament amb el carrer Lladonosa Pujol. Aquest nou traçat elimina l'angoixosa parcel·la triangular edificable adossada a la parcel·la veïna oest, i a més li otorga a aquesta la possibilitat d'obrir façana. El tram curvilini respon a la voluntat expressa dins del present Pla de millora de preservar l'arbre existent a l'actualitat de presència notòria. Convindrà en etapes posteriors la valoració botànica més acurada que en determini el valor real de l'esmentada vegetació, i en cas que fos recomanada la seva supressió, podria replantejar-se en el futur la regularització del traçat esmentat.
- El present Pla de millora, proposa amb aquest nou traçat del carrer Abad Vidal, donar la jerarquia de carrer de baixa densitat i de velocitat mínima de circulació rodada. Es pretén prioritzar la circulació peatonal a través d'ell respecte la motoritzada, entenen-lo com a arrancada de la nova plaça generada a l'interior del sector. Aquesta arrancada es preveu amb paviment dur (per la previsió puntual de vehicles entre altres motius), mentres que a mesura que s'anirà descendint per la plaça, podran apareixer plataformes vegetals (a concretar amb el projecte d'urbanització). Per emfatitzar la proposta de concebre aquest carrer com l'entrada al gran parc, se li otorga generosa amplitud en l'inici del tram de carrer Abad Vidal (inici superior), com a metàfora de gran portal amb accés totalment peatonal. El recorregut dels vehicles es farà a la mateixa cota i sobre el mateix paviment que la resta de carrer, per emfatitzar el caràcter peatonal del carrer. La circulació rodada generada a partir del projecte d'urbanització haurà de garantir en tot cas l'accés dels vehicles als aparcaments que tinguin sortida en aquest carrer.

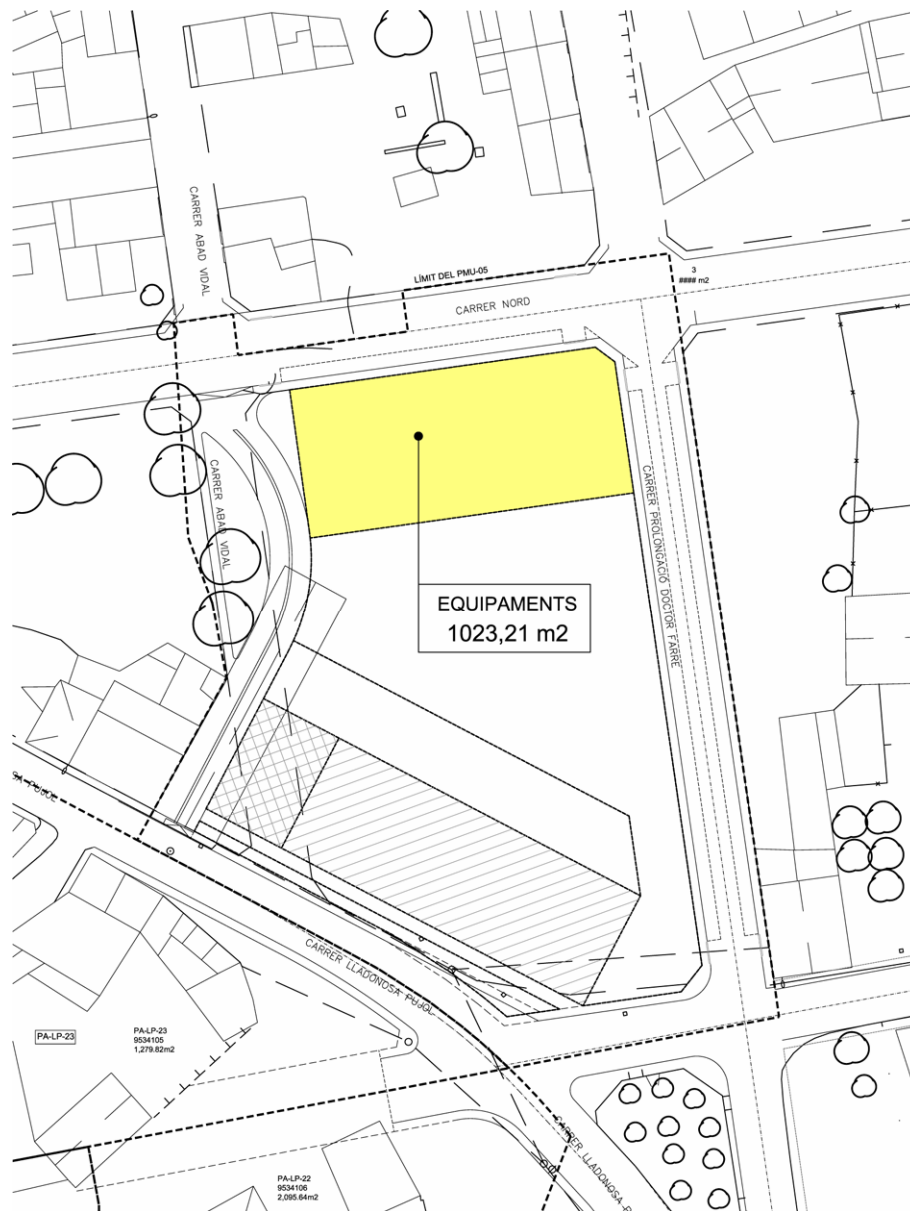
2.4 Justificació del sistema d'espais lliures



Les propostes en quan a espais lliures previstes en el present Pla de millora són les següents:

- Agrupar el conjunt de petits espais destinats a espais lliures grafiats en els plànols del POUM d'Alguaire per convertir-los en un únic gran espai lliure urbà. Aquesta operació és el resultat de la reubicació proposada en el present Pla de millora tant de l'edificació d'aprofitament privat (alineat al carrer Lladonosa Pujol) com de l'equipament previst (alineat al carrer Nord). El resultat és una gran plaça nova que visualment es va obrint en direcció est, cap al futur carrer Doctor Farré.
- A aquest gran espai central se li afegeix el gran xamfrà de la nova illa generada en el present Pla de millora, generat a l'est de la parcel·la destinada a aprofitament privat. Per a facilitar el trànsit peatonal del xamfrà cap a la gran plaça, es proposa un axamfranament de la parcel·la destinada a aprofitament privat, en la seva cantonada nord-est, per permetre un pas de 7,40m fins a límit interior de vorera.
- La nova gran plaça haurà de solucionar el gran desnivell descendent existent entre el carrer Abad Vidal i el carrer Doctor Farré. La urbanització de la mateixa (a concretar durant el projecte d'urbanització corresponent) vetllarà per una correcta integració del edificis colindants i garantint l'accés als mateixos des del propi espai públic.

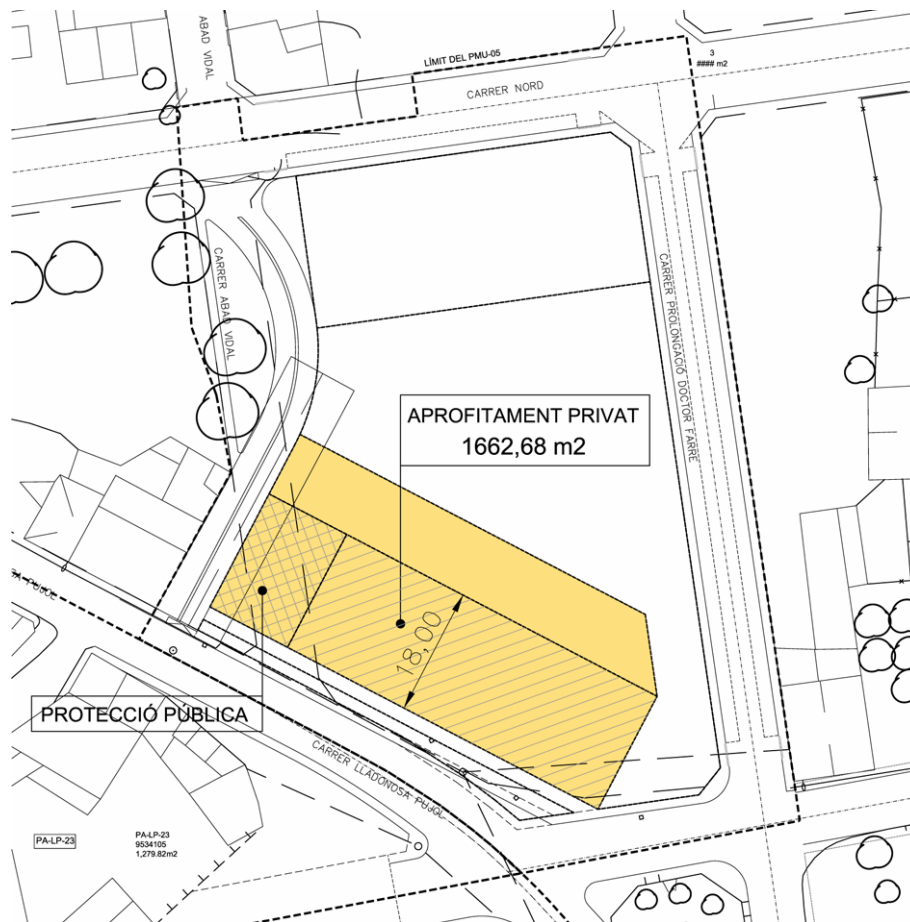
2.5 Justificació del sistema d'equipaments



Les propostes en quan a equipaments previstes en el present Pla de millora són les següents:

- Reubicació de la parcel·la destinada a equipaments prevista en els plànols de planejament del POUM d'Alguaire, disposant-la orientada nord-sud, alineada amb el futur carrer Nord.
- El present Pla de millora no defineix de manera expressa la ubicació de la edificació dins la parcel·la, quedant aquesta decisió relegada al corresponent projecte tècnic.
- Es limitarà l'accés rodat a la parcel·la als carrers Nord i Doctor Farré.

2.6 Justificació de l'aprofitament privat



Les propostes en quan a l'aprofitament privat del present Pla de millora, són les següents:

- Reubicació i reorientació de la parcel·la inicialment prevista en el POUM, traspasant-la aliniada al carrer Lladonosa Pujol (orientació sud / sud-oest) però reculada 3,70m respecte la línia de façana de la parcel·la colindant oest indicada en el mateix POUM.
- Amb la clara finalitat d'aconseguir que els futurs habitatges (cas que es destinin a aquest ús) tinguin aquesta orientació favorable de sud / sud-oest, i que cap d'ells pugui orientar-se exclusivament en la direcció nord-est (l'oposada, amb vistes a la plaça), es proposa una profunditat edificable de 18,00 per afavorir la tipologia d'habitatge passant. La resta de parcel·la assignada a l'aprofitament privat restarà sense edificabilitat en contacte amb la nova plaça. Aquesta franja sense edificació mostra un xamfrà en el seu extrem nord-est, amb la finalitat d'obrir la visual de la nova plaça central i facilitar-ne la connexió amb la franja verda ubicada dins la reculada de l'edificació privada del carrer Lladonosa Pujol.

- Tal i com especifica la fitxa del Pla de millora del POUM d'Alguaire: "la nova edificació s'ordenarà com a zona d'edificació en oberta, clau (5). L'ordenació del Pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació".

S'adjunta a continuació els paràmetres que textualment cita el POUM, remarcant amb trama grisa, els articles que el present Pla de millora, en una visió més profunda, ajustarà de cara a la viabilitat de l'execució del sector:

CAPÍTOL SISÈ. ZONA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 5

article 153. Zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

1. Definició. Correspon al tipus d'edificació en blocs de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació entre edifici i carrer. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. Subzones. El Pla no identifica subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	article 1	Veure paràmetres comuns
Parcel·la	article 2	Veure paràmetres comuns
Parcel·la mínima	article 3	1500 m2
Front mínim de parcel·la	article 4	30 m
Fons de parcel·la	article 5	Veure paràmetres comuns
Fondària mínima de parcel·la	article 6	50 m

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	article 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer, en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació
Rasant de l'alineació de carrer	article 11	Veure paràmetres comuns
Rasant de carrer o vial	article 12	Veure paràmetres comuns
Amplada de carrer o vial	article 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	article 15	2p(pb+1) 07,60 mts 3p(pb+2) 10,40 mts 4p(pb+3) 13,20 mts

Punt aplic. A.R. referida al carrer	article 16	Veure paràmetres comuns
Nombre de plantes referit al carrer	article 17	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	article 18	Veure paràmetres comuns

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	article 20	15, 00 metres
Pati d'illa	article 21	Veure paràmetres comuns

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	article 22	Veure paràmetres comuns
Coefficient d'edificabilitat neta	article 23	1,60 m2s/m2t.
Edificabilitat màxima de parcel·la	article 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	article 26	1 habitatge /100 m2 sostre
Ocupació màxima de la parcel·la	article 27	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, mitjançant la posició precisa de l'edificació. En general: 40%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	article 28	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. En general: 60%
Alçada reguladora ref. a parcel·la	article 30	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	article 31	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer.

Planta baixa referida a parcel·la	article 33	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer.
Separacions mínimes	article 34	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En general: 7,00 metres a edificacions veïnes i 3,00 metres a vial.
Tanques	article 35	Veure paràmetres comuns
Adapt. togràf. i mov de terres	article 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	article 37	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	article 38	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon asolellament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.
Edificació principal i auxiliar	article 39	Veure paràmetres comuns
Planta baixa	article 40	Veure paràmetres comuns

Planta soterrani	article 41	L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	article 42	Veure paràmetres comuns
Planta coberta	article 43	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	article 44	Veure paràmetres comuns
Volum màxim d'un edifici	article 45	Veure paràmetres comuns
Regles sobre mitgeres	article 46	Veure paràmetres comuns
Cossos sortints	article 47	Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	article 48	Veure paràmetres comuns
Patis de llum	article 49	Veure paràmetres comuns
Composició de la façana	article 50	Veure paràmetres comuns

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compat. (1)	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (5)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Incompatible en planta baixa, per a la zona d'edificació en ordenació oberta
- (2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari.
---	---

108

JUSTIFICACIO DE LES PRECISIONS:

Per la justificació de les precisions hem tingut molt present la problemàtica d'aplicació del Codi Tècnic de l'edificació.

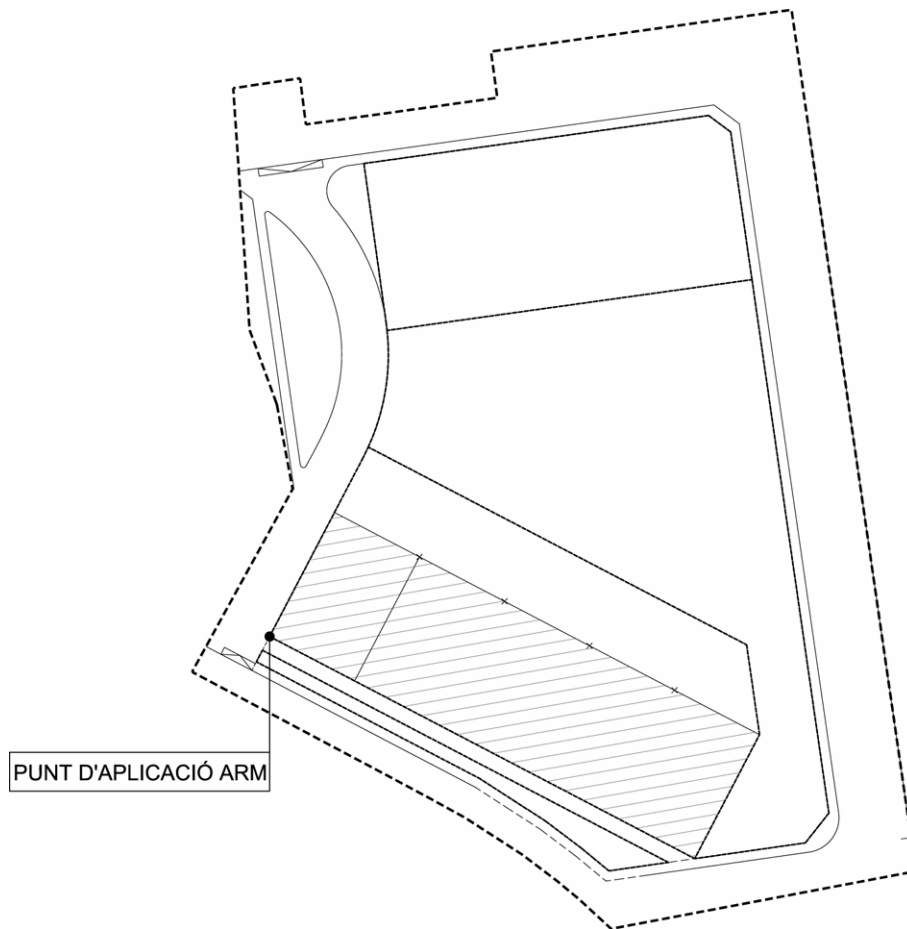
Major altura dels forjats. Les condicions d'aïllament tèrmic i especialment les d'aïllament acústic i soroll d'impactes aconsellen un tractament dels paviments que eviti la transmissió i això necessàriament significa un major gruix.

Alguns aspectes de les ventilacions necessàries, o la major sofisticació de les instal·lacions aconsellen la construcció de fals sostres, sostres registrables o inclús paviments flotants o terres tècnics, amb un major consum d'alçada edificada construïda per la mateixa alçada útil.

Les alçades útils mínimes també estan reglades normalment per lleis d'habitabilitat o normes d'aquet caràcter, que en cap cas es tindrien que reduir.

- **Article 3.** Parcel·la mínima: cal suprimir el valor de parcel·la mínima de 1500m², ja que es preveuen parcel·les de menor superfície. Tot i que no s'estableix un nou valor de parcel·la mínima, sí que s'estableix en la parcel·lació definitiva obtinguda de la reparcel·lació del sector, la indivisibilitat de les pròpies parcel·les. D'aquesta manera, tant la parcel·la de residencial lliure, com la de protecció pública, com la destinada a equipaments no es podran subdivir en parcel·les menors, i encara que es possible l'execució de les edificacions per fases, aquestes correspondran a un únic projecte global per parcel·la. Es pretén d'aquesta manera, i atesa la singularitat del sector en qüestió, otorgar el màxim de coherència i uniformitat a la nova edificació.
- **Article 4.** Front mínim de parcel·la. Se suprimeix el valor de front mínim de 30 m ja que seran requerides parcel·lacions amb fronts menors.
- **Article 6.** Fondària mínima de parcel·la. Se suprimeix el valor de fondària mínima de 50 m ja que seran requerides parcel·lacions amb fondàries menors.
- **Article 10.** Alineació del carrer o vial. Les alineacions de les edificacions seran les definides amb detall en el present Pla de millora (modificades respecte les indicades en plànol d'ordenació del POUM). El present Pla de millora proposa l'obligatorietat de que amb el corresponent projecte d'urbanització, es garanteixi específicament a través de la nova plaça central, l'accés a les finques de propietat privada, tant de les colindants al sector, com les de les noves edificacions privades previstes dins del sector.
- **Article 13.** Amplada de carrer o vial. Seran aplicables les amplades que es determinen en el present Pla de millora i confirmades en el corresponent en el projecte d'urbanització.

- **Article 15.** Alçada reguladora referida al carrer. Es proposa l'alçada reguladora corresponent a planta baixa més tres plantes pis, equivalent a 12,50 m.
- **Article 16.** Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació a vial en l'extrem oest de la parcel·la d'aprofitament privat, en el carrer Lladonosa Pujol (Veure plànol PV-1). Aquesta alçada podrà ser mantinguda horitzontalment en tota la longitud edificable al llarg de l'esmentat carrer, tal com si no tingués cap desnivell.



Es proposa aquesta aplicació horitzontal de l'alçada màxima reguladora pels següents motius:

- 1- Afavorir la concentració de l'edificació privada en la menor superfície en planta possible, a fi efecte d'ampliar la percepció visual de la nova gran plaça.
- 2- Afavorir un projecte d'edificació unitari més cohesionat (continuitat de forjats), eliminant els retranquejos en façana que es derivaria pel gran desnivell descendent del carrer Lladonosa Pujol d'oest a est, en aplicació del punt 1 de l'article 16 de referència.

3- Afavorir la viabilitat del desenvolupament del sector del Pla de millora. Si tenim en compte que de la fitxa del Pla de millora inclosa en el POUM, el número màxim d'habitatges proposat ascendeix a 55 habitatges per una banda, i per l'altra, ho contrastem amb la prohibició d'habitatge en planta baixa que especifica el punt 5 de l'article 153 de descripció de les condicions d'edificació en la clau 5, a la qual deu compliment el present Pla de millora, es detecta com amb els m² de sostre edificable proposats en el sector (5.116,03 com a màxim), el rati de 1 habitatge per cada 100m² de sostre resta impossible d'assolir, tret que es redueixi de manera important el n° d'habitatges. A tall d'exemple, apliquem aquests valors a la parcel·la d'edificació privada prevista en el present Pla de millora:

- El terreny edificable té les dimensions de 61,70x18,00m corresponent a un total de 1110,60m² per planta. Si multipliquem aquest valor per 4,5 plantes (p) equivalent, de manera aproximada, a la consideració de planta baixa (1p) més 3 plantes pis (3p) més planta sota coberta (0,5p), obtenim un valor de 4997,70m² construïts. A aquests, li restem els m² de planta baixa (1110,60m²) per la prohibició d'habitatge plurifamiliar en la mateixa, així com els m² corresponent als nuclis verticals de comunicació (amb tipologia d'habitatges passants, una previsió de 4 nuclis x 20m² x 3,5p ~ 280m²) en resulta un total de 3607,10m². Dividint aquesta quantitat pels 55 habitatges proposats, surt un rati de 65,58m² sostre per habitatge, molt lluny del mínim dels 100m² de sostre per habitatge de partida. Si es preservés aquest valor mínim de sostre per habitatge de 100m², ens sortirien 36,07 habitatges (35% menys d'habitatges respecte els 55 habitatges proposats dins la fitxa del Pla de millora) amb la conseqüent pèrdua excessiva d'aprofitament urbanístic i les seves posteriors conseqüències.

Per aquesta raó, és missió del present Pla de millora afavorir la creació dels 55 habitatges (com a màxim) dins dels ratis previstos i garantint per tant la viabilitat econòmica del seu desenvolupament. Per aconseguir aquests objectius, s'aplicaran els següents paràmetres urbanístics:

3.1 - Proposar dins la parcel·la destinada a **habitatge protegit, l'habitatge en planta baixa, amb una alçada lliure mínima per sobre de 2,70 m**. No seran autoritzats cossos volats en tota la longitud de façana a aquest nivell de planta baixa.

3.2 – Proposar dins de la parcel·la destinada a **residencial lliure, l'ús d'habitatge en l'anomenada (nivell 0), a partir del moment en que la cota d'acabat del paviment resti 60 cm o més per sobre la rasant de la vorera**. Segons l'article 19 del capítol segon del POUM, a partir de 0,60 m es considerarà planta pis (i per tant, tolerància amb l'ús plurifamiliar). No seran autoritzats cossos volats en tota la longitud de façana a aquest nivell de planta baixa (Nivell 0).

3.3 – En cas que es recli la façana un màxim 1,20 m (PV-02) a carrer Lladonosa Pujol, per a generar terrasses obertes, aquestes no computaran a efectes de sostre edificable, excepte al nivell 0 que no seran possibles.

En cap cas, un cop aplicats aquests paràmetres, serà d'aplicació una edificabilitat superior a la màxima proposada dins del Pla de millora.

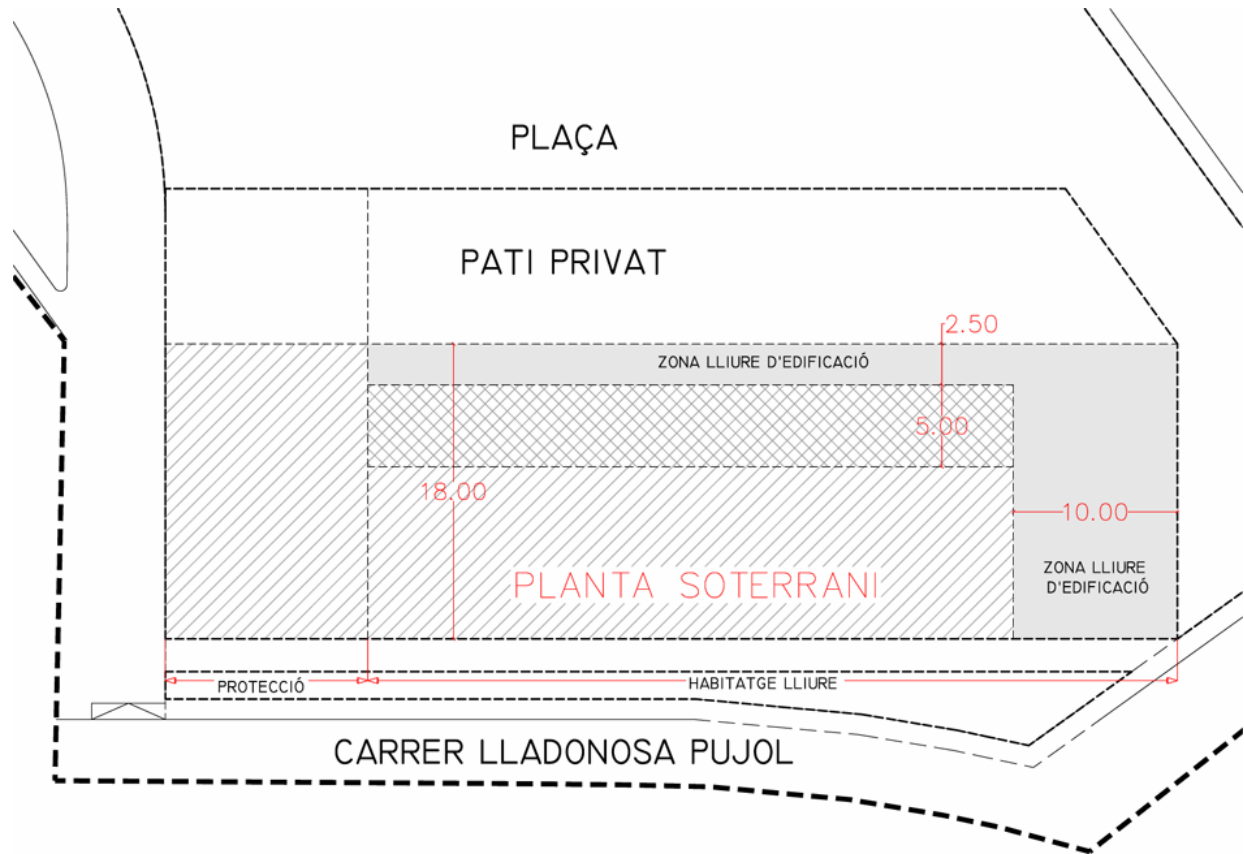
- **Article 17.** Nombre de plantes referit al carrer. Segons es descriu en l'article 16, es proposa planta baixa més 3 plantes pis considerades des del costat oest de la parcel·la destinada a edificació privada. El fort pendent descendent en direcció est (de l'ordre de 5 a 6m) del carrer Lladonosa Pujol fa que a l'altre extrem de la parcel·la es percebi visualment de l'ordre de dues plantes més. Per a contribuir a aminorar l'impacte visual de l'esmentada alçada, es proposen les següents mesures:

1- Recular l'alineació de la nova edificació al llarg del carrer Lladonosa Pujol (3,70m) per identificar perceptivament la nova alçada amb les edificacions veïnes (parcel·les a l'oest del sector) de tolerància de planta baixa més 2 plantes pis. (Veure'n detalls al capítol 2.2 Objectius generals, de la present memòria).

2- Proposar la plantació de vegetació dins de la franja de 3,70m anterior a la nova edificació, com a coixí verd previ a la percepció del nou bloc.

3- Alliberar d'edificació a l'extrem est de la parcel·la els 10,00 m primers metres de la planta soterrani, la qual, queda pràcticament a nivell de la rasant del carrer Lladonosa (a excepció feta dels nuclis verticals necessaris per accedir als habitatges de les plantes superiors). Aquesta planta baixa aparent, seguirà essent de propietat privada i afavorirà la percepció i comunicació visual de la nova plaça a banda i banda d'edifici.

4- Aquesta planta soterrani, en la façana oposada i amb vistes a la nova plaça, exerceix les funcions de planta baixa virtual, ja que la cota de la plaça es troba a un desnivell aproximat de 1,00 a 2,00m respecte la cota del carrer Lladonosa Pujol (a verificar amb el projecte d'urbanització). Per aquesta raó, i de cara a afavorir un contacte adequat entre la nova edificació i la plaça, es proposa dins de la parcel·la destinada a residencial lliure, i en una franja que va dels 7,50m als 2,50m de profunditat respecte la façana de la plaça, l'ús comercial, computant en tot cas, a efectes de sostre edificable. Dels 2,50 m a límit de façana, el present Pla de millora determina una segona zona lliure d'edificació no computable com a sostre edificable, amb la finalitat de generar un "porxo" en transició cap a la plaça. Cas que dins d'aquesta franja de 2,50m apareixen nuclis verticals de comunicació, l'àrea que ocupin en planta serà computada com a sostre edificable. (Planols O-01, O-02, PV-2)



- **Article 20.** Fondària edificable. Es proposa en el present Pla de millora, passar la fondària edificable de 15,00 a 18,00m.
- **Article 21.** Pati d'illa. Per a les parcel·les destinades a aprofitament privat, es preveu un pati d'illa de l'ordre de 9,47 m (O-02) entre l'edificació i la nova plaça. Donat que en el present Pla de millora s'esgota el sostre edificable dins dels 18,00 m de fondària edificable, el pati restarà no edificable fins almenys la "possible" segona planta soterrani, i destinada a ús exclusiu d'aparcament. Es prohibeix l'edificabilitat a nivell de la primera planta soterrani, perquè queda pràcticament a nivell de planta baixa virtual des de la perspectiva de la nova plaça.
- **Article 23.** Coeficient d'edificabilitat neta. Se suprimeix el valor de $1,60\text{m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$, en tractar-se d'un valor d'aplicació genèrica. La volumetria específica i singular prevista (amb la seva corresponent parcel·lació implícita) en el present Pla de Millora condueix a reconsiderar que l'edificabilitat neta prevista correspongui a l'equivalent a dividir el sostre màxim edificable del present sector ($5.116,03\text{m}^2$) entre la superfície de la parcel·la destinada a l'aprofitament privat ($1.662,68\text{m}^2$), obtenint un coeficient de $3,08\text{m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

- **Article 24.** Edificabilitat màxima de parcel·la. Correspondrà al màxim de sostre edificable proposat dins del sector del Pla de millora: 5.116,03m².

- **Article 26.** Densitat màxima d'habitatges neta. El valor assignat en el present article de 1 habitatge / 100m² de sostre és vàlid, tal i com esmenta explícitament l'article, només en edificacions unifamiliars en fileres o aïllades, raó per la qual queda suprimit. La fitxa del Pla de millora, proposa un màxim de 55 habitatges, equivalent a una proporció de 1 habitatge / 93m².

- **Article 27.** Ocupació màxima de la parcel·la. Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.

- **Article 28.** Sòl de parcel·la lliure d'edificació. Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora. Tal i com s'esmenta més amunt, el pati restarà no edificable fins almenys la "possible" segona planta soterrani, i destinada a ús exclusiu d'aparcament quedant prohibida l'edificabilitat a nivell de la primera planta soterrani.

- **Article 34.** Separacions mínimes. Queden definides en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.

- **Article 37.** Unitat mínima de projecte. El conjunt de l'edificació d'aprofitament privat es desglossarà com a molt en dos unitats de projecte indivisibles, un per a l'habitatge protegit i l'altre per al residencial lliure.

- **Article 38.** Posició de l'edificació. Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.

- **Article 40.** Planta baixa. Queden suprimides les limitacions de 3,50 m mínims d'alçada lliure per usos diferents al residencial unifamiliar. Es proposa l'ús residencial plurifamiliar a planta baixa per al residencial protegit.

- **Article 41.** Planta soterrani. L'alçada lliure mínima per a les plantes soterrani correspon a 2,80m. A nivell -1 de la primera planta soterrani, en els plànols d'ordenació del Pla de millora es defineix zones lliures d'edificació (porxos no computables) on només es toleraran els nuclis verticals de circulació (que si computaran a efectes d'edificabilitat). Aquesta primera planta soterrani, en la façana oposada i amb vistes a la nova plaça, exerceix les funcions de planta baixa virtual, ja que la cota de la plaça es troba a un desnivell aproximat de 1,00 a 2,00m respecte la cota del carrer Lladonosa Pujol (a verificar amb el projecte d'urbanització). Per aquesta raó, i de cara a afavorir un contacte adequat entre la nova edificació i la plaça, es proposa dins de la parcel·la destinada a residencial lliure, i en una franja que va dels 7,50 m als 2,50 m de profunditat respecte la façana de la plaça, l'ús comercial, computant en tot cas, a efectes de sostre edificable.

- **Article 43.** Planta coberta. Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta plana, per qüestions compositives i tècniques (afavorir la implantació oculta de col·lectors solars, màquines refrigeradores, etc.)

- **Article 44.** Planta sota coberta. Es proposa una planta sota coberta reculada 4,00 m respecte del pla de façana. Excepte a la façana a carrer Abat Vidal que serà de 1 m.

L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m i la màxima de 3,00 m. Un cop detectades en la present memòria les dificultats per encabir els 55 habitatges proposats en el sector, i per afavorir la construcció d'habitatges amb superfícies més generoses, es proposarà la desvinculació de la planta sota coberta de l'habitatge ubicat a la planta inferior, podent d'aquesta manera destinar-la a habitatges independents, sempre i quan el projecte unitari presentat demostrï la necessitat de fer ús d'aquesta clàusula per assolir els 55 habitatges.

2.7 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i la proposta

Es mostra a continuació els valors obtinguts, resultants de l'aplicació dels paràmetres descrits en el present Pla de millora (identificats en trama grisa) amb els valors previstos de partida en el la fitxa del Pla de millora inclosa en el POUM d'Alguaire:

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

		FITXA POUM	PLA DE MILLORA
Coeficient d'edificabilitat bruta total	0.65 m ² sostre/ m ² sòl	5.116,03 m ² sostre	5.116,03 m ² sostre
Coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0.65 m ² sostre/ m ² sòl	5.116,03 m ² sostre	5.116,03 m ² sostre
Coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0.00 m ² sostre/ m ² sòl	0.00 m ²	0.00 m ²

B- La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 70 hab/Ha. **Nombre màxim d'habitatges, 55.**

		FITXA POUM	PLA DE MILLORA
Densitat màxima d'habitatges bruta	70 hab/Ha	55 habitatges	55 habitatges

Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reserva com a mínim el 20% del sostre residencial.

Habitatges de protecció pública 1.023,21 m² 13 unitats

Habitatges Lliures 4.092,82 m² 42 unitats.

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:

			FITXA POUM	PLA DE MILLORA	
RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	34%	2.676,08m ² sòl	3.262,46m ² sòl	41,45%
	Espais lliures	31%	2.439,95m ² sòl	1.922,47m ² sòl	24,43%
	Equipaments	13%	1.023,21m ² sòl	1.023,21m ² sòl	13,00%
	Sòl públic mínim	78%	6.139,24m²sòl	6.208,14m²sòl	78,88%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	22%	1.731,58m ² sòl	1.662,68m ² sòl	21,12%
	Sòl privat màxim	22%	1.731,58m²sòl	1.662,68m²sòl	21,12%

2.8 Previsió de les infraestructures i serveis

El present Pla de millora defineix a continuació les línies generals a concretar en el corresponent projecte d'urbanització en matèria d'infraestructures i serveis:

- Urbanització: Neteja de la capa de terra vegetal. Moviments de terres i adequació dels terrenys per l'adaptació a les rasants projectades i l'excavació de les caixes de paviment. Explanació i pavimentació dels carrers per otorgar un caràcter urbà.
- Xarxa de sanejament: connexió, ampliació i renovació de la xarxa de clavegueram existent per abastir les noves edificacions i sistemes previstos.
- Xarxa d'aigua potable: Noves canonades de polietilè i enllaç amb la xarxa existent, de forma tal que pugui funcionar com anellada a la resta de la zona i preveient la possibilitat de connexió fins a cada edifici i/o parcel·la.
- Enllumenat públic: basat en la construcció de la canalització soterrada de les conduccions elèctriques i disposició dels conductes necessaris i en instal·lació i subministrament de les llumeneres.
- Telefonia i gas: previsió de canalització soterrada d'acord amb l'assessorament efectuat per la companyia corresponent.
- Xarxa de baixa tensió: execució de les rases i moviments de terres, així com les canalitzacions en les connexions transversals dels carrers necessari per abastir els nous usos previstos en el sector afectat, segons criteris marcats per la companyia responsable.
- Jardineria i arbrat: Dins del projecte d'urbanització d'obres complementàries està prevista la plantació d'arbrat i jardineria amb instal·lació de sistema de reg col·locat a les voreres dels vials que tinguin amplada suficient i als espais que integren la plaça.

Informe mediambiental

2.9 Part descriptiva.

En compliment del Art. 100 del Reglament 305/2006

2.9.1 Objectius i principis de sostenibilitat considerats

S'enumera a continuació la llista de criteris de sostenibilitat que el present Pla de millora ha considerat en el seu desenvolupament:

- *"Fomentar estructures compactes i plurifuncionals i evitar expansions innecessàries dels nuclis i models dispersos i/o difusos"* (punt 1, capítol 7.1, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).
- *"Ordenar i zonificar el territori per conjuminar l'assignació dels usos del sòl i l'edificació amb el manteniment de la seva identitat"* (punt 3, capítol 7.1, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).
- Protecció de l'arbrat existent.
- Consideració de la integració paisatgística en l'edificació (cobertes, paraments, etc) en sol urbà (punt 3, capítol 7.7, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).
- Fomentar un habitatge millor orientat i ventilat.
- Aminorament impacte visual instal·lacions solars.

2.9.2 Classificació i qualificació del sòl, segons el planejament vigent

Segons el POUM d'Alguaire, els terrenys implicats es troben inclosos dins del Pla de millora urbana Parc Lladonosa Pujol, codi (PMU-05) i tenen la classificació de sòl urbà no consolidat.

Queden reflectides en el plànol d'ordenació la ubicació dins del sector dels sistemes viaris, d'equipaments i d'espais lliures.

El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau 5, zona d'edificació en ordenació obert.

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús d'aquesta zona es determinen al **Títol V: Qualificació del sòl. Regulació de les zones**, d'aquest POUM.

2.9.3 Usos actuals

Els terrenys inclosos en el present Pla de millora es troben caracteritzats per la manca de desenvolupament urbà dels mateixos, sense viaris definits ni sense infraestructures concretades.

El sector queda dominat per un turó central de topografia accidentada i sense aprofitament actual. A l'extrem sud-oest del sector hi ha una edificació agrària en desús per seu estat ruïnós.

Els terrenys careixen de vegetació d'entitat, excepció feta de dos arbres de gran alçada existents en la prolongació del carrer Abad Vidal, que es proposaran de protegir en el present Pla de millora, llevat que una anàlisi botànic posterior en determini la seva supressió.

2.10 Anàlisi ambiental

2.10.1 Justificació de l'ordenació

- *"Fomentar estructures compactes i plurifuncionals i evitar expansions innecessàries dels nuclis i models dispersos i/o difusos"* (punt 1, capítol 7.1, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).

Es manté en el present Pla de millora, la proposta ja especificada dins del planejament de plantejar una edificació compacta, per a l'aprofitament privat. La nova edificació prevista podrà assolir els màxims edificables guanyant alçada, enlloc d'expandir-se en el territori. A part del criteri mediambiental, aquesta decisió permetrà més terrenys per la resta de sistemes previstos. En especial, el principal afavorit en resultarà el sistema d'espais públics, ja que la compactació de les edificacions previstes genera una nova gran plaça en el mig del sector afectat.

- *"Ordenar i zonificar el territori per conjuminar l'assignació dels usos del sòl i l'edificació amb el manteniment de la seva identitat"* (punt 3, capítol 7.1, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).

Tal i com s'observa amb el nou plànol d'ordenació proposat, l'ordenació alternativa al POUM proposada en el present Pla de millora, vetlla per un millor manteniment de la identitat del municipi, i en concret del sector del municipi que el rodeja, amb predomini d'edificacions alineades a vial. Tant la parcel·la destinada a equipaments com la destinada a aprofitament privat, respecten i segueixen alineacions veïnes. Els usos proposats dins del sector, no només són compatibles amb el seu entorn urbà sinó que a més a més li aporten major qualitat.

- Protecció de l'arbrat existent.

Es detecta dins dels plànols d'ordenació del present Pla de millora l'existència de l'arbre que caldrà conservar (llevat que informes botànics en desaconsellin l'operació). El nou traçat del carrer Abad Vidal es condicionarà en el corresponent projecte d'urbanització per garantir aquesta missió.

- Consideració de la integració paisatgística en l'edificació (cobertes, paraments, etc) en sol urbà (punt 3, capítol 7.7, de la memòria mediambiental del POUM d'Alguaire).

L'edificació prevista per a l'aprofitament privat queda específicament condicionada (veure capítol 2.6) per integrar-se paisatgísticament (entre altres raons) en el seu entorn, amb mesures com:

- el "buidat" de la planta soterrani en el punt on l'edifici pren més alçada visual (fet que dona més lleugeresa al nou edifici i permet major connexió visual entre el carrer Lladonosa Pujol i la gran plaça central)

- el porxo proposat a nivell de planta soterrani en contacte amb la plaça, per afavorir un contacte més "domèstic" entre ambdós.
- afavorir la continuïtat en els forjats del mateix edifici (evitant esglaonaments en l'edificació i vetllant per la uniformitat del nou conjunt).
- coberta plana, per afavorir la instal·lació de plaques solars ocultes a vista de carrer (entre altres instal·lacions).

- Fomentar un habitatge millor orientat i ventilat.

La nova orientació de la parcel·la destinada a l'aprofitament privat aposta per una façana orientada a sud, sud-oest, més idònea per als possibles nous habitatges. A més a més, per evitar habitatges orientats exclusivament a nord-est, es proposa una profunditat edificable que potenciï majoritàriament l'habitatge passant (habitatge de façana a façana) afavorint a més la possibilitat de ventilació creuada natural òptima.

- Aminorament impacte visual instal·lacions solars.

A partir de la proposta de rematar la nova edificació d'aprofitament privat amb coberta plana per a destinar-la a panells solars necessaris i ocults a la visual des del carrer.

2.11 Memòria social d'habitatge

2.11.1 Objectius de la producció d'habitatge protegit

L'estructura actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari a Catalunya no permet donar una solució adequada a les necessitats d'allotjament de les capes de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb característiques i problemàtiques específiques (joves, famílies nombroses i monoparentals, persones grans, persones amb discapacitat i les seves famílies) que les allunyen dels mecanismes d'oferta del mercat. La finalitat de les reserves de sòl previstes en aquest Pla de millora urbana, són per tant, facilitar l'accés a l'habitatge a aquests sectors de la població per tal d'evitar l'exclusió social residencial.

Tal i com menciona l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el present Pla de millora vol contribuir a evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

L'Art 43.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Atesa la singularitat de la volumetria proposada i previa justificació d'una posició millor tant de cohesió social efectiva i tamany de superfícies destinades a habitatge protegit, es pot considerar la possibilitat de reubicar l'habitatge protegit en un altre àmbit millor, destinant la mateixa o major edificabilitat i densitat esperada i reduint els temps prevists d'execució dels esmentats habitatges protegits.

2.11.2 Reserves per a habitatge protegit previstes pel Pla de millora urbana

Queden delimitades en el plànol d'ordenació del present Pla de millora.

Es reserva el 20% del sostre edificable màxim permès, tal i com exigeix com a mínim la fitxa del Pla de millora inclosa en el POUM d'Alguaire.

Per tal de concretar la ubicació exacta de la línia que separa l'habitatge lliure del protegit, es calcula inicialment el 20% del sostre edificable màxim del sector, destinat a habitatge protegit:

$$5116\text{m}^2 \times 20\% = 1.023,21\text{m}^2$$

Considerem la hipòtesi de que tant la planta baixa com les tres plantes pis, aquests quatre nivells tindran una superfície equivalent a $(18 \times 4) \times A$ (essent A la línia que separi l'habitatge lliure del protegit).

La planta àtic, en recular 4,00m a banda i banda té una amplada de 10,00m i una profunditat de (A-1).

Finalment, establint l'equació següent: $(18 \times 4) \times A + 10 \times (A - 1) = 1.023,21$

Obtenim el valor de $A = 12,60$ m. Per tant, l'habitatge protegit tindrà façana al carrer Lladonosa Pujol de 12,60m, quedant 49,10 m de façana per l'habitatge lliure.

A l'hora de determinar la ubicació de la parcel·la destinada a habitatge protegit, s'ha optat per ubicar-la a l'extrem oest de la parcel·la, escortada per l'edificació colindant a l'oest i la futura nova edificació amb habitatge lliure, per afavorir una millor agregació territorial dels futurs usuaris de l'habitatge protegit.

2.11.3 Quadre resum dels habitatges del Pla de millora urbana

Sostre edificable màxim	100%	5.116,03m ²
Habitatge lliure	80%	4.092,82m ²
Sostre edificable mínim destinat a habitatge protegit (20%)	20%	1.023,21m ²

3. Avaluació de la mobilitat generada

L'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, referent a l'àmbit d'aplicació, menciona que els estudis de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents (entre altres):

- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El present Pla de millora, no haurà d'avaluar la mobilitat generada en no plantejar nous usos o activitats de les previstes en el POUM d'Alguaire.

L'article 3.2 del mateix Decret, a més a més, menciona:

3.2-No es obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5000 habitants, exepete que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal en els següents supòsits (entre altres):

- Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

El present Pla de millora, no haurà d'avaluar la mobilitat generada en plantejar 55 nous habitatges (<250).

En qualsevol cas, el sector definit pel present Pla de millora queda inclòs dins del POUM d'Alguaire, el qual ja inclou el corresponent Estudi de mobilitat generada del POUM.

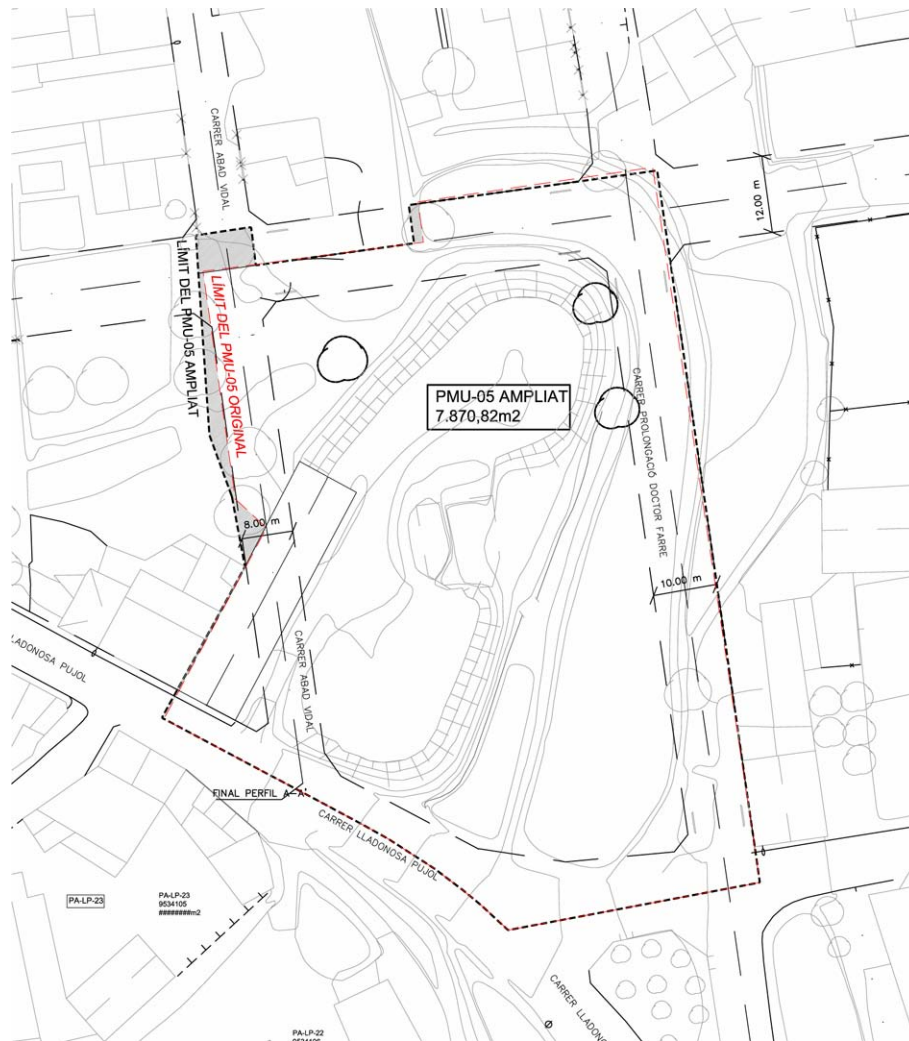
4. Memòria de la gestió

4.1 Delimitació del polígon d'actuació urbanística

Comprèn, inicialment, la mançana identificada en els plànols d'ordenació del POUM d'Alguaire, que queda per sobre del carrer Lladonosa Pujol i entre els carrers Abad Vidal i la prolongació del carrer Doctor Farré (cota aprox. 289m).

La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4, Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3000, és de **7.705,00m²**.

Un cop analitzat la singularitat del perímetre del sector aportat pel POUM, la contrastació amb plànol topogràfic de la zona i revisat el cadastre de les parcel·les tant incloses dins del sector com en el perímetre del mateix, es proposa per part de l'equip redactor del present Pla de millora conjuntament amb el seu promotor, la annexió dins l'àmbit del propi Pla de millora, dels terrenys colindants identificats en trama grisa en el següent plànol:



La superfície definitiva del sector a tractar en el present expedient, té una superfície de **7.870,82m²**. Aquest increment de superfície no afectarà els percentatges d'usos mínims i màxims tolerats, però sí els valors absoluts resultants.

En la corresponent fitxa del pla de millora Parc Lladonosa Pujol inclosa dins del POUM d'Alguaire es preveu les següents condicions de gestió:

- A- *Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.*
- B- *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.*
- C- *El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.*
- D- *Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU (Pla de millora urbana) es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).*

4.2 Sòl de cessió obligatòria i gratuïta

Els sòls de cessió obligatòria i gratuïta (sistemes viari, equipaments i espais lliures) queden definits en el plànol d'ordenació del present Pla de millora, i es resumeixen en el següent quadre:

		PLA DE MILLORA
RESERVES SÒL PÚBLIC (cessió obligatòria i gratuïta)	Viari	3.262,46m ² sòl
	Espais lliures	1.922,47m ² sòl
	Equipaments	1.023,21m ² sòl
	Sòl públic total	6.208,14m²sòl

5. Agenda i evaluació econòmica i financera

5.1 Marc de referència de l'agenda i evaluació econòmica i financera

La disposició urbanística que emmarca el contingut de l'Agenda i avaluació econòmica i financera és el Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara en endavant "DL 1/05"), en el que s'especifica la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què el nou Pla incorpori el Programa d'actuació urbanística municipal que, en el nou redactat legislatiu, es contempla com a potestatiu i com a document independent del mateix Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). El present POUM no incorpora el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) dins de la seva documentació.

5.2 Objectius, directrius i estratègia del desenvolupament del Pla

Els objectius de desenvolupament del Pla queden reflectits en la mateixa Memòria d'ordenació, i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques: la reorientació del model de creixement i del projecte de ciutat, la diversificació de les activitats productives, la incorporació del patrimoni arquitectònic i ambiental de la ciutat i la potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat.

Pel que fa referència a l'Agenda de les actuacions del Pla i la seva avaluació econòmica i financera, s'estableixen dos grans conjunts d'actuacions: en primer lloc aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que ja garanteix al seu interior el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues i les que corresponen a actuacions pròpies dels sistemes generals, ja sigui actuacions d'adquisició de sòl com d'urbanització de terrenys.

Pel que respecta a les primeres el POUM estableix a grans trets quatre grans grups de documents de gestió i planejament conjunt:

Els Plans Parcials, amb una extensió total aproximada de 170 Ha. Aquest dimensionat es destina, en un 65%, a activitats industrials i en un 35% a l'emplaçament de nous terrenys residencials. Tant en un cas com en l'altre el Pla s'ajusta a les determinacions màximes del DL 1/05 sobre les cessions de sòl públic, garantint d'aquesta manera la viabilitat econòmica dels sectors del sòl urbanitzable delimitat. En el cas dels sòls productius el percentatge de cessions tendeixen a ser inferior, optimitzant així el sòl privat i l'aprofitament dels terrenys industrials. En el cas del sectors residencials, en general el POUM defineix el límit de la cessió en el màxim establert en la DL 1/05; destinats a sistemes generals. En qualsevol cas la viabilitat econòmica de les actuacions ve garantida per un dimensionat de les densitats i de les edificabilitats d'acord amb els valors de centralitat dels mateixos terrenys.

Els Plans de Millora Urbana, amb una extensió aproximada de quasi 24 Ha, comprèn sectors de naturalesa diversa, on es mesclen els de caràcter residencial i d'activitats. En tots els casos les cessions i càrregues d'urbanització es poden considerar normals dintre de l'urbanisme actual i per aquesta mateixa condició resta garantida la viabilitat econòmica d'aquests sectors de planejament.

Els Polígons d'Actuació, amb una extensió aproximada de quasi 5 Ha, han de donar lloc a l'emplaçament de quasi 1.150 habitatges nous. Inclou sectors de tipus residencial, on el POUM ja estableix la forma precisa de l'edificació i es concreten els nivells de cessió i urbanització que els correspon a cada cas, i d'urbanització, amb l'objectiu de que es realitzin el completament de la xarxa bàsica d'infraestructures. En el primer dels casos les cessions es poden considerar dintre del marge habitual de la viabilitat econòmica de cada sector. Així doncs, en general els polígons d'actuació en sòl urbà són unitats de gestió que reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitaments i les càrregues fixades per aquest Pla s'ajusten a condicions i percentatges de cessió considerats normals dintre de la pràctica urbanística habitual.

Pel que fa a la resta d'actuacions, l'Agenda econòmica s'estructura en dos grans apartats l'adquisició de sòl i la urbanització dels sistemes generals de viabilitat i d'espais lliures.

Les actuacions que conté l'Agenda econòmica, es refereixen a l'adquisició de sòl d'aquelles actuacions considerades extraordinàries i noves en la revisió del present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions ja vigents en l'anterior ordenament o que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament i la seva execució, en cap cas, no pot ser considerada inviable econòmicament, ni per l'import ni per la importància de la mateixa actuació.

Les valoracions de l'adquisició de sòl per part dels organismes públics, les despeses d'urbanització i instal·lació d'equipaments i serveis, així com l'atribució del finançament als diferents organismes públics i privats, formen part del contingut de la mateixa Agenda econòmica i financera

5.3 Contingut de l'agenda econòmica

L'Agenda econòmica és el document que ha d'avaluar econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització, tal i com especifica en el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5.4 Terminis per les actuacions previstes en el sòl urbà

S'estableix el primer sexenni com termini formulació i tramitació per les actuacions en sòl urbà, ja sigui polígon de actuació o pla de millora. Per altra banda, les actuacions previstes per algun dels sistemes d'actuació d'iniciativa pública, sigui cooperació o expropiació es preveu que s'executin dintre dels propers sis anys de vigència del Pla.

Per els plans de millora la seqüència de les actuacions i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació, en el quadre adjunt:

Previsions en matèria dels terminis de formulació i tramitació.

Codi	Nom Pla de millora	Ús	Sexenni
PMU-05	Parc Lladonosa Pujol	Residencial	2007-2013

5.5 Estimació del cost econòmic de l'actuació prevista

En aquest apartat es considera una estimació dels costos de les actuacions generals previstes en el sòl urbà no consolidat, es detalla la superfície i el sostre de l'àmbit d'actuació, el cost del valor en €/m² dels mateix i la superfície de vials i espais lliures a urbanitzar, precisant una estimació del cost en €/m² i del cost global de l'actuació.

Les actuacions dins de plans de millora tenen una importància major per la consolidació de l'estructura urbana del poble, es tracta de zones més amples, on es transformen els usos, es renova el teixit urbà i es completa la manca de nivells d'urbanització. Per tant com s'observa en el quadre següent, les xifres estimades d'urbanització de vials i espais verds previstos al PMU-05 son:

Estimació de costes del Pla de Millora previstos, segons l'agenda del POUM

Pla de Millora	ALGUAIRE	SUPERFÍCIE		SOSTRE		VALOR SÒL		VALOR SOSTRE		URBANITZACIÓ DE VIALS			URBANITZACIÓ ESPAI LLIURE		
		m ²	m ² s	Eur/m ²	total Eur	Eur/m ² s	total Eur	m ²	Eur/m ² s	total Eur	m ²	Eur/m ² s	total Eur		
PMU-05	Parc Lladonosa Pujol	7.706	5.008	300,00	38.588.566	500,00	2.504.125	2.851	120,00	342.102	2.389	90,00	214.970		

6. Estudi econòmic i financer

En relació als costos d'urbanització dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística, es fa referència a les despeses d'enderroc de l'actual nau i d'urbanització de l'espai lliure i vialitat.

Es una valoració econòmica estimativa i orientativa dels costos de desenvolupament del Pla de millora, sens perjudici que els projectes d'urbanització basic i complementaris els concretin i detallin.

		Quantitat	Valor unitari	Total (€)
1	Obres d'enderroc (nau agrícola)	400,00 m ²	20,00€/m ²	8.000,00€
2	Obres sistema viari	3.262,46m ²	120,00€/m ²	391.495,20€
3	Obres sistema d'espais lliures	1.922,47m ²	90,00€/m ²	173.022,30€
Total n° 1 (pressupost d'execució material)				572.517,50€

El pressupost d'execució material total de les obres corresponents al present Pla de millora és de Cinc-centes setanta dues mil cinc-cents disset euros, amb cinquanta cèntims d'euro.

La repercussió - d'execució material - per m2 de sostre serà de	72,24 €/m2 sostre.
La repercussió - d'execució material - per m2 de sòl inicial serà de	111,91 €/m2 sòl.

6% Benefici Industrial (sobre total n° 1)	34.351,05€
13% Despeses generals (sobre total n° 1)	74.427,28€
Total n° 2	681.295,83€
16% IVA (sobre total n° 2)	109.007,33€
Total n° 3 (pressupost d'execució per a contracte)	790.303,16€

El pressupost d'execució per a contracte total (IVA inclòs) de les obres corresponents al present Pla de millora és de Set-cents noranta mil tres-cents tres euros, amb setze cèntims d'euro.

La repercussió - d'execució per a contracte - per m2 de sostre serà de	100,41 €/m2 sostre.
La repercussió - d'execució per a contracte - de sòl inicial serà de	154,48 €/m2 sòl.

.- Els sòls qualificats de sistemes previstos per aquest POUM amb les següents claus identificatives seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament D'ALGUAIRE

SISTEMA PER LA MOBILITAT

Sistema viari clau X

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans clau V

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments públics clau E

L'ajuntament, d'acord amb l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, modificat per l'article 8.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, rebrà el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació

De la mateixa manera, d'acord amb el que disposa l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2005 modificat per l'article 8 del Decret Llei 1/2007, L'ajuntament no participa en les carregues d'urbanització que rep en compliment del deure de cessió del 10% d'aprofitament.

7. Normes urbanístiques del PLA DE MILLORA URBANA.

A data d'avui no existeix cap planejament en tràmit.

El planejament vigent al qual ha de donar compliment el present Pla de millora correspon al **Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alguaire** publicat el 25 de juliol de 2007 en el n° 4951 del DOGC, a data de 21 d'agost de 2007 (a partir d'ara en endavant, en la present memòria, s'abreviarà com a POUM d'Alguaire).

Aprofitament privat

El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en el plànol d'ordenació del present Pla de millora, inicialment s'ordenava segons el que el POUM definia com:

- **Zona d'edificació en ordenació obert, clau 5.**

Tal i com està contemplat com una de les funcions del pla de millora, un cop analitzat en detall els paràmetres descrits dins la clau 5, aquests són ajustats de cara a la nova ordenació proposada i a la viabilitat del seu corresponent desenvolupament.

Per aquesta raó, en el capítol 2.6 es concreten els paràmetres que convé ajustar i/o modificar, i que s'agrupen en el present capítol en una nova sub-clau d'aplicació específica i exclusiva a l'àmbit del present Pla de millora, i denominada com a:

- **Zona d'edificació en ordenació oberta singular, clau 5 - S.**

Queda per tant precisada l'aplicació en el present Pla de millora i s'adjunta a continuació els nous paràmetres aplicables per desenvolupar l'aprofitament privat:

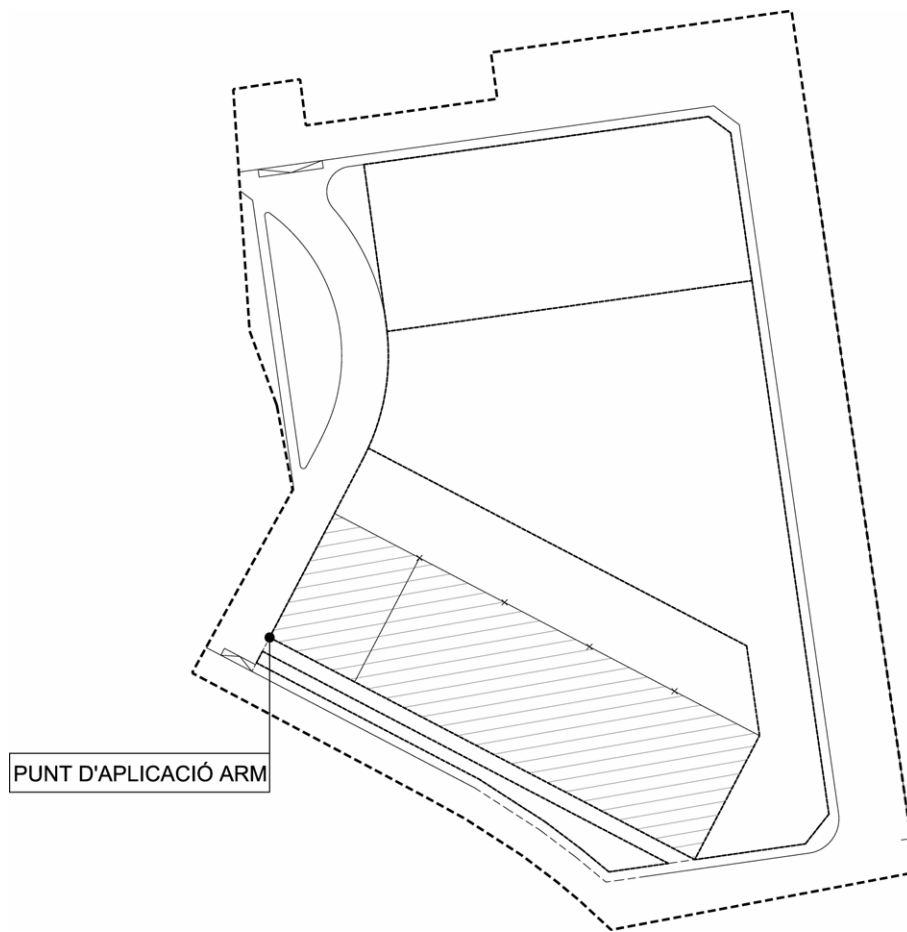
Zona d'edificació en ordenació oberta singular singular, clau 5-S

- 1- Definició: Correspon al tipus d'edificació proposada per a l'edificació de l'aprofitament privat inclosa dins del Pla de millora urbana Parc Lladonosa Pujol, codi (PMU-05). S'identifiquen en el plànol d'ordenació del Pla de millora com a clau 5-S.
- 2- Subzones. La denominada d'habitatges protegits que es regira per la normativa sectorial i específica.
- 3- Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació singular, clau 5-s:

Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 1	Veure paràmetres comuns
Parcel·la	Article 2	Veure paràmetres comuns
Parcel·la mínima	Article 3	Les parcel·lacions seran les corresponents per las col·locació adequada dels habitatges de protecció i els lliures. Que corresponen a: 350 m2 per habitatges protegits. 1.200 m2 per habitatges lliures.
Front mínim de parcel·la	Article 4	Se suprimeix el valor de front mínim de 30m ja que seran requerides parcel·lacions amb fronts menors.
Fons de parcel·la	Article 5	Veure paràmetres comuns
Fondària mínima de parcel·la	Article 6	27,47 m

- 4- Condicions de l'edificació de la zona d'edificació singular. Clau 5-S
- 4.1- Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Alineació de carrers	Article 10	Segons plànols d'ordenació O-02
Rasant de l'alineació de carrer	Article 11	Veure paràmetres comuns
Rasant de carrer o vial	Article 12	Veure paràmetres comuns
Amplada de carrer o vial	Article 13	Segons plànols d'ordenació O-01
Alçada reguladora referida al carrer	Article 15	Es proposa l'alçada reguladora variable corresponent a planta baixa més tres plantes pis, equivalent a 13,20 de mitja.
Punt d'aplicació referida al carrer	Article 16	Segons plànols PV-1 i PV-2
Nombre de plantes referides al carrer	Article 17	Segons es descriu en l'article 16, es tolera planta baixa més 3 plantes pis considerades des del costat oest de la parcel·la destinada a edificació privada.
Planta baixa referida al carrer	Article 18	Veure paràmetres comuns



4.2- Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

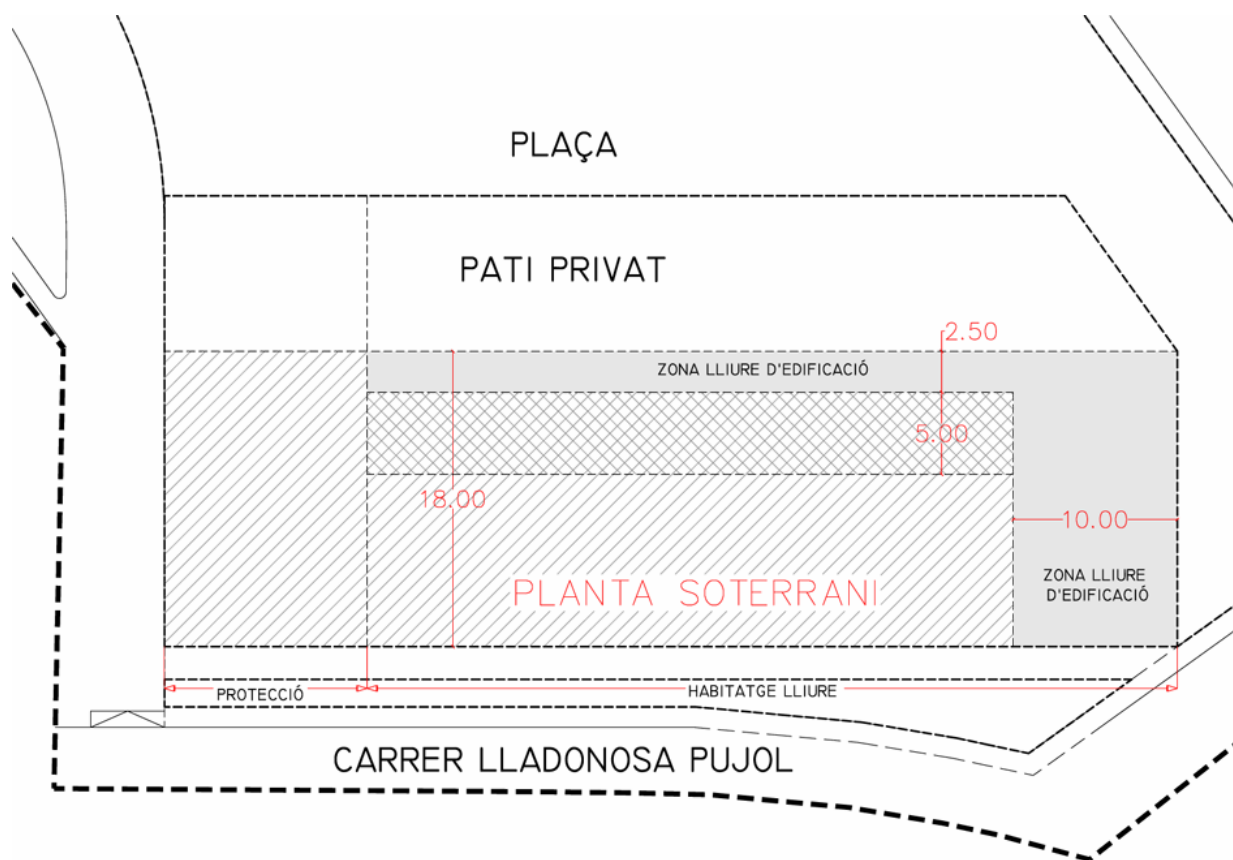
Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 20	18,00m
Pati d'illa	Article 21	Planol O-02

4.3- Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Solar	Article 22	Veure paràmetres comuns
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 23	coeficient de 3,08 m ² s/m ² t. (Total, habitatge p. Inclòs).
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 24	Habitatges protegits. Minin 1.023,21 m ² Habitatges Lliures màxim. 4.092,82 m ² Total màxim 5.116,03m ² .
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 26	Habitatges protegits. Minin 13 unitats Habitatges Lliures màxim. 42 unitats Total màxim 55 unitats
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 27	Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 28	Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora. Tal i com s'esmenta a l'article 21, el pati restarà no edificable fins almenys la "possible" segona planta soterrani, i destinada a ús exclusiu d'aparcament quedant prohibida l'edificabilitat a nivell de la primera planta soterrani.
Separacions mínimes	Article 34	Queden definides en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.
Tanques	Article 35	Veure paràmetres comuns.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 37	El conjunt de l'edificació d'aprofitament privat es desglossarà com a molt en dos unitats de projecte indivisibles, un per a l'habitatge protegit i l'altre per al residencial lliure.

4.4- Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 38	Queda definida en els plànols d'ordenació del present Pla de millora.
Edificació principal i auxiliar	Article 39	Veure paràmetres comuns.
Planta baixa	Article 40	Alçada lliure mínima permesa es de 2,70 m. Es permet l'ús residencial plurifamiliar a planta baixa per al residencial protegit.
Planta soterrani	Article 41	L'alçada lliure mínima per a les plantes soterrani correspon a 2,80m. El soterrani a nivell -1 no pot sobrepassar la profunditat edificable. Si es necessari un soterrani nivell-2 pot ocupar la totalitat de la parcel·la privada.



Paràmetre	Condicció general	Condicions particulars
Plantes pis	Article 42	Veure paràmetres comuns. Es tolera dins de la parcel·la destinada a residencial lliure, l'ús d'habitatge en l'anomenada planta baixa, a partir del moment en que la cota d'acabat del paviment resti 60cm o més per sobre la rasant de la vorera. Segons l'article 19 del capítol segon del POUM, a partir de 0,60m es considerarà planta pis (i per tant, tolerància amb l'ús plurifamiliar). No seran tolerats cossos volats en tota la longitud de façana a aquest nivell de planta baixa. En cas que es recli la façana a carrer Lladonosa Pujol, per a generar terrasses obertes, aquestes no computaran a efectes de sostre edificable.
Planta coberta	Article 43	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta plana, per qüestions compositives i tècniques (afavorir la implantació oculta de col·lectors solars, màquines refrigeradores, etc.)
Planta sotacoberta	Article 44	Es proposa una planta sota coberta reculada 4,00m respecte del pla de façana. L'alçada lliure mínima serà de 2,50m i la màxima de 3,00m. Un cop detectades en la present memòria les dificultats per encabir els 55 habitatges tolerats en el sector, i per afavorir la construcció d'habitatges amb superfícies més generoses, es tolerarà la desvinculació de la planta sota coberta de l'habitatge ubicat a la planta inferior, podent d'aquesta manera destinar-la a habitatges independents, sempre i quan el projecte unitari presentat demostrï la necessitat de fer ús d'aquesta clàusula per assolir els 55 habitatges.
Volum màxim d'un edifici	Article 45	Veure paràmetres comuns.
Regles sobre mitgeres	Article 46	Veure paràmetres comuns.
Cossos sortints	Article 47	No es permeten cossos sortints a la plaça
Elements sortints	Article 48	Veure paràmetres comuns.
Patis de llum	Article 49	Veure paràmetres comuns.
Composició de façana	Article 50	Veure paràmetres comuns.

5- Condicions d'ús de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible (1)	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (3)	Condicionat (4)	Condicionat (5)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estac. i aparcaments	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condicionat (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat previa de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Incompatible en planta baixa, per a la zona d'edificació en ordenació oberta.
- (2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats a la comptabilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar a l'ús peatonal.
- (6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6- Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació singular. Clau 5-S

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari.
---	---

Sistema viari

El sistema viari descrit en el present sector, la posició indicativa del qual es determina en el plànol d'ordenació del present Pla de millora es regula segons els paràmetres corresponents al sistema viari descrits en el POUM d'Alguaire (Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes).

Amb tot, el present Pla de millora incorpora els següents paràmetres específics que hauran de ser considerats en la seva execució:

Carrer nord	Entenem com carrer "nord" com el carrer amb nom sense designar que el POUM planeja en el límit superior del sector del Pla de millora en qüestió. Aquest carrer es proposa de direcció i amplada idèntiques a les previstes en el POUM. D'aquesta manera es mantindrà amb una amplada de 12,00m amb voreres a concretar en el corresponent projecte d'urbanització del sector.
Carrer Doctor Farré	Es manté la planificació prevista en el POUM, amb una amplada de 10,00m i voreres a concretar en el corresponent projecte d'urbanització del sector).
Carrer Lladonosa Pujol	Tot i que es manté el traçat planejat en el POUM, es proposa una reculada de l'edificació de 3,70m. Aquesta vorera sobredimensionada respon a la voluntat de generar un passeig ben assolat (orientació a sud) amb possibilitat d'arbrat que complementi la façana de la nova edificació privada prevista.
Carrer Abad Vidal	Se'n proposa un canvi del traçat, ja que enlloc de proposar-ne una prolongació en línia recta, es proposa un vial que arrancant de la mateixa cruïlla prevista en el POUM (encreuament amb el futur carrer nord) segueix un traçat curvilini fins trobar la tangent al límit oest inferior del sector, punt a partir del qual seguirà en forma rectilínia fins a l'encreuament amb el carrer Lladonosa Pujol. El tram curvilini respon a la voluntat expressa dins del present Pla de millora de preservar dos arbres existents a l'actualitat de presència notòria. Convindrà en etapes posteriors la valoració botànica més acurada que en determini el valor real de l'esmentada vegetació, i en cas que fos recomanada la seva supressió, podria replantejar-se en el futur la regularització del traçat esmentat. El present Pla de millora, proposa amb aquest nou traçat del carrer Abad Vidal, donar la jerarquia de carrer de baixa densitat i de velocitat mínima de circulació rodada. Es pretén prioritzar la circulació peatonal a través d'ell respecte la motoritzada, entenent-lo com a arrancada de la nova plaça generada a l'interior del sector. Aquesta arrancada es preveu amb paviment dur (per la previsió puntual de vehicles entre altres motius), mentre que a mesura que s'anirà descendint per la plaça, podran aparèixer plataformes vegetals (a concretar amb el projecte d'urbanització). El recorregut dels vehicles es farà a la mateixa cota i sobre el mateix paviment que la resta de carrer, per emfatitzar el caràcter peatonal del carrer. La circulació rodada generada a partir del projecte d'urbanització haurà de garantir en tot cas l'accés dels vehicles als aparcaments que tinguin sortida en aquest carrer.

Sistema d'espais lliures

El sistema d'espais lliures descrit en el present sector, la posició indicativa del qual es determina en el plànol d'ordenació del present Pla de millora es regula segons els paràmetres corresponents al sistema d'espais lliures descrits en el POUM d'Alguaire (Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes).

Ambtot, el present Pla de millora incorpora els següents paràmetres específics que hauran de ser considerats en la seva execució:

La nova gran plaça haurà de solucionar el gran desnivell descendent existent entre el carrer Abad Vidal i el carrer Doctor Farré. La urbanització de la mateixa (a concretar durant el projecte d'urbanització corresponent) vetllarà per una correcta integració del edificis colindants i garantint l'accés als mateixos des del propi espai públic.
--

Sistema d'equipaments

El sistema d'equipaments descrit en el present sector, la posició indicativa del qual es determina en el plànol d'ordenació del present Pla de millora es regula segons els paràmetres corresponents al sistema d'equipaments descrits en el POUM d'Alguaire (Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes).

Ambtot, el present Pla de millora incorpora els següents paràmetres específics que hauran de ser considerats en la seva execució:

El present Pla de millora no defineix de manera expressa la ubicació de la edificació dins la parcel·la, quedant aquesta decisió relegada al corresponent projecte tècnic.
--

Es limitarà l'accés rodat a la parcel·la als carrers Nord i Doctor Farré.

Palau d'Anglesola, Juny de 2008.

Equip redactor

Redactor:

Jacint Alsina – Arquitecte.

Col·laborador:

Silvia Ventura – Arquitecte tècnic