

---

**PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ADEQUACIÓ  
VOLUMÈTRICA  
SOLAR CARRER DOCTOR FLEMING NÚM. 23 TÀRREGA  
(URGELL)**

---

---

**CASTELLVÍ ARQUITECTES S.L.P.**

XAVIER CASTELLVÍ I PANÉ C/ JOAN XXIII, 1 (baixos) TÀRREGA (URGELL) Tel. 973 313404.

---

## ÍNDEX

A.-MEMÒRIA	Pàg. 3
1. Àmbit i objecte del pla de millora urbana	Pàg. 3
1.1. Àmbit	Pàg. 3
1.2. Promotors del pla de millora urbana	Pàg. 3
1.3. Redactors del pla de millora urbana	Pàg. 3
1.4. Antecedents, plantejament vigent	Pàg. 3
1.5. Justificació del ple millora urbana	Pàg. 4
1.6. Objectiu del PMU	Pàg. 4
2. Plantejament vigent	Pàg. 4
B.- NORMATIVA	Pàg. 8
C.- ESTUDI ECONÒMIC- FINANCER i PLA D'ETAPES	Pàg. 9
1. Costos	Pàg. 9
2. Pla d'etapes	Pàg. 9
D.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	Pàg. 10

## A.- MEMÒRIA

### 1.- ÀMBIT i OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

#### 1.1.- ÀMBIT

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana per a l'Adequació Volumètrica –en endavant PMU- coincideix amb la finca situada al carrer Doctor Flèmig, al nucli de població de Tàrraga, CP 25300, comarca de l'Urgell.

La superfície de l'àmbit del PMU, segons recent medició feta per l'Arquitecte redactor és de 583,80 m<sup>2</sup>, que és la superfície del total del solar. La referència cadastral del solar és la 5626210CG4152N0001TP.

Aquesta finca formava part d'una altra més gran en la que es va redactar un Estudi de Detall (BOP núm. 75 de 15 de juny de 1991) i posteriorment una Modificació de l'Estudi de Detall (BOP núm. 17 de 1997) en la Modificació de l'Estudi de Detall s'identifica con a parcel·la núm. 5.

#### 1.2.- PROMOTORS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Els Promotors són RIUS ORPELLA CONSTRUCTOR D'OBRES, S.L.; el seu domicili és al carrer Pau Farran núm. 6 de Tàrraga -Urgell-.

#### 1.3.- REDACTORS DEL PLA DE MILLORA URBANA

El redactor del PMU és l'Arquitecte Xavier Castellví Pané, col·legiat 7476/4 de la Demarcació de Lleida del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

El domicili professional del redactor és al carrer Joan XXIII núm. 1, baixos. Tàrraga, CP: 25300 – Urgell- .

#### 1.4.- ANTECEDENTS, PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent és el POUM de Tàrraga, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en les sessions de 13 d'octubre de 2005 i de 16 de febrer de 2006 (Text Refós).

La data d'entrada en vigor és la de la seva publicació al D.O.G.C. núm. 4597, de 21 de març de 2006.

La classificació urbanística d'aquest solar és la **3c1** del POUM.

Fins la data en que entri en vigor el present PMU, els paràmetres edificadors es regulen pel POUM de Tàrraga, que en l'article 11 referent a les modificacions urbanístiques realitzades damunt la Normativa anterior, NNSS de la ciutat, que constitueixen el Plantejament Derivat, cita textualment que les manté en els seus paràmetres urbanístics.

En la normativa continguda en el Plantejament Derivat, Plans Parcials, Especials, Estudis de Detall, es defineixen paràmetres reguladors de l'edificació que en alguns casos són contradictoris amb els del POUM, com el conegut cas de les alçades relatives a la Planta baixa en edificació aïllada i altres, que es resolen amb la redacció dels Plans de Millora Urbana d'Adequació Volumètrics com el que es presenta.

Aquest Planejament Derivat en el solar que ens ocupa és:

ED.17. Estudi de detall referent a la semi-illa delimitada pels C. Doctor Fleming, tram entre C. Orient i C. Mestre Llobet; presentat a instància de TOVIGSA. (Exp.425/91)

Aprovació definitiva: Ple de 10 d'abril de 1991  
Publicació BOP número 75 de 15 de juny de 1991

MED.6: Modificació de l'Estudi de detall 17, referent a l'ordenació de volums al xamfrà del solar del C/ Doctor Fleming amb el C/ Orient; presentat a instància de Rius Constructores i Promotors d'Obres SL. (Exp. 482/96).

Aprovació definitiva: Ple de 14 de novembre de 1996.  
Publicació BOP número 17, de 8 de febrer de 1997.

### 1.5.- JUSTIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.

L'objectiu del present Pla de Millora Urbana (PMU) és corregir la disposició volumètrica de l'edificació prevista segons l'anterior normativa que afecta al solar, amb el fi d'adequar-la millor a la tipologia existent a l'entorn i a la vegada al interès del promotor en construir tres habitatges unifamiliars adossats que responen a la tendència actual a no edificar petits apartaments.

Amb el PMU també es defineixen l'alçada de les plantes, dins de l'alçada reguladora permesa així com la reculada de façana iguala a la que es contempla en la tipologia de l'entorn immediat dels carrers Dr. Flèming i Orient.

### 1.6.- OBJECTIU DEL PMU

Aquest PMU es proposa com a objectiu:

Re definir els paràmetres edificadors que afecten al solar respectant els establerts en el POUM i el Plantejament Derivat de manera que es respecti:

- Densitat d'habitatges,
- Edificabilitat màxima (sostre màxim),
- Volum edificat,
- Ocupació permesa de la superfície del solar,

Pel que fa a la situació de les edificacions es torna a l'habitual a la zona que és entre mitgeres.

En cas de contradicció entre l'ED-22 , la MED-6 i el POUM s'adoptarà el mínim dels valors permesos.

### 2.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Tàrraga - POUM-, Text Refòs, publicat al D.O.G.C. núm.4597, de 21 de març de 2006.

En el POUM, el solar objecte d'aquest PMU es determina com a **ZONA 3c1**. Les determinacions del Planejament són:

PARÀMETRE IMPERATIU	P.O.U.M	ED-22 i MD-6
Densitat d'habitatges	3 Habitatges Unifamiliars	2 Habitatges Unifamiliars
Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> de sostre)	Segons plànols d'ordenació	255,00m <sup>2</sup> en PB + 255,00m <sup>2</sup> en PP1. Total = 510,00 m <sup>2</sup>

Alçària Reguladora Màxima	10,00m (PB+2PP)	7,00m (PB + PP)
Volum edificat	Segons plànols d'ordenació	2.091,00 m3
Situació edificacions	Segons plànols d'ordenació	Entremitgeres, reculada 4m respecte al carrer Doctor Fleming i 3m a mitgeres
Ocupació del solar	Segons plànols d'ordenació	255,00 m2 (43,68%)

*POUM;*

*Article 141.- Zona d'edificació agrupada unifamiliar, tipus 1, clau 3c1. (PP2 Reguer A, PP5 Hort del Barceloní)*

*1. Definició*

*Compren els sectors de sòl ordenats amb cases unifamiliars entre mitgeres, formant agrupacions lineals organitzades seguint la directriu del carrer. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.*

*2. Condicions de la parcel·lació*

*a) Superfície mínima de parcel·la: 100 m2*

*b) Front mínim de parcel·la: 5,50 m*

*3. Condicions de l'edificació*

*a) Tipus d'ordenació: El plànol d'ordenació determina els principals paràmetres de l'ordenació com són les agrupacions de cases unifamiliars, l'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre de plantes i la separació entre edificis.*

*Es d'aplicació el tipus d'ordenació, segons alineació de vial. S'admet l'edificació reculada sempre que s'adopti pel conjunt d'un grup de cases i amb un mínim de 3,00 m respecte al carrer.*

*b) Tipologia: Agrupació d'habitatges unifamiliars entremitgeres*

*e) Fondària edificable màxima: 12,00 m*

*f) Nombre màxim de plantes: PB+2P*

*g) Alçada reguladora màxima: 10,00 metres*

*h) Separació mínima entre edificis de dos grups de parcel·les: 5 '00 m.*

*i) Cossos sortints: No són permesos els cossos sortints tancats ni semitancats.*

*j) Construccions auxiliars: Es permet una única edificació auxiliar, amb una ocupació màxima del 7% de la superfície de la parcel·la, separada de l'edificació principal un mínim de 3 m i situada al fons de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3 m.*

*k) Tanques: L'alçada màxima de les tanques es de 1,80 m. Les tanques que donen al carrer o a un parc o jardí públic, es descomposaran amb un sòcol opac de 60 cm. d'alçada com a màxim, i la resta serà d'elements vegetals o enreixats.*

*4. Condicions d'ús*

*a) Ús principal: Residencial unifamiliar*

*b) Usos compatibles: Esportiu, religiós, cultural, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines, sanitari, assistencial i hotelier.*

*c) Proporció d'usos en planta baixa i plantes pis: Els usos compatibles es podran autoritzar fins a una ocupació màxima del 30% del sostre.*

*d) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.*

*POUM; Article 11.- Planejament derivat aprovat*

*Aquest POUM incorpora aquells plans parcials amb les seves modificacions, els plans especials i els estudis de detall elaborats en desenvolupament de les Normes subsidiàries del Planejament de Tàrrrega de 1983 i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, els quals es relacionen seguidament, i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'ordenació urbanística municipal. Així mateix, en el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla. La relació de documents refosos es detalla seguidament.*

*(...ENTRE ALTRES)*

ED.22. Estudi de detall d'ordenació de volums al xamfrà del solar del C.Doctor Fleming amb el C.Orient; presentat a instància de Rius Constructores i Promotors d'Obres SL. (Exp.383/95)

Aprovació definitiva: Ple de 2 de febrer de 1995

Assabentat CULL: 21 de novembre de 1995

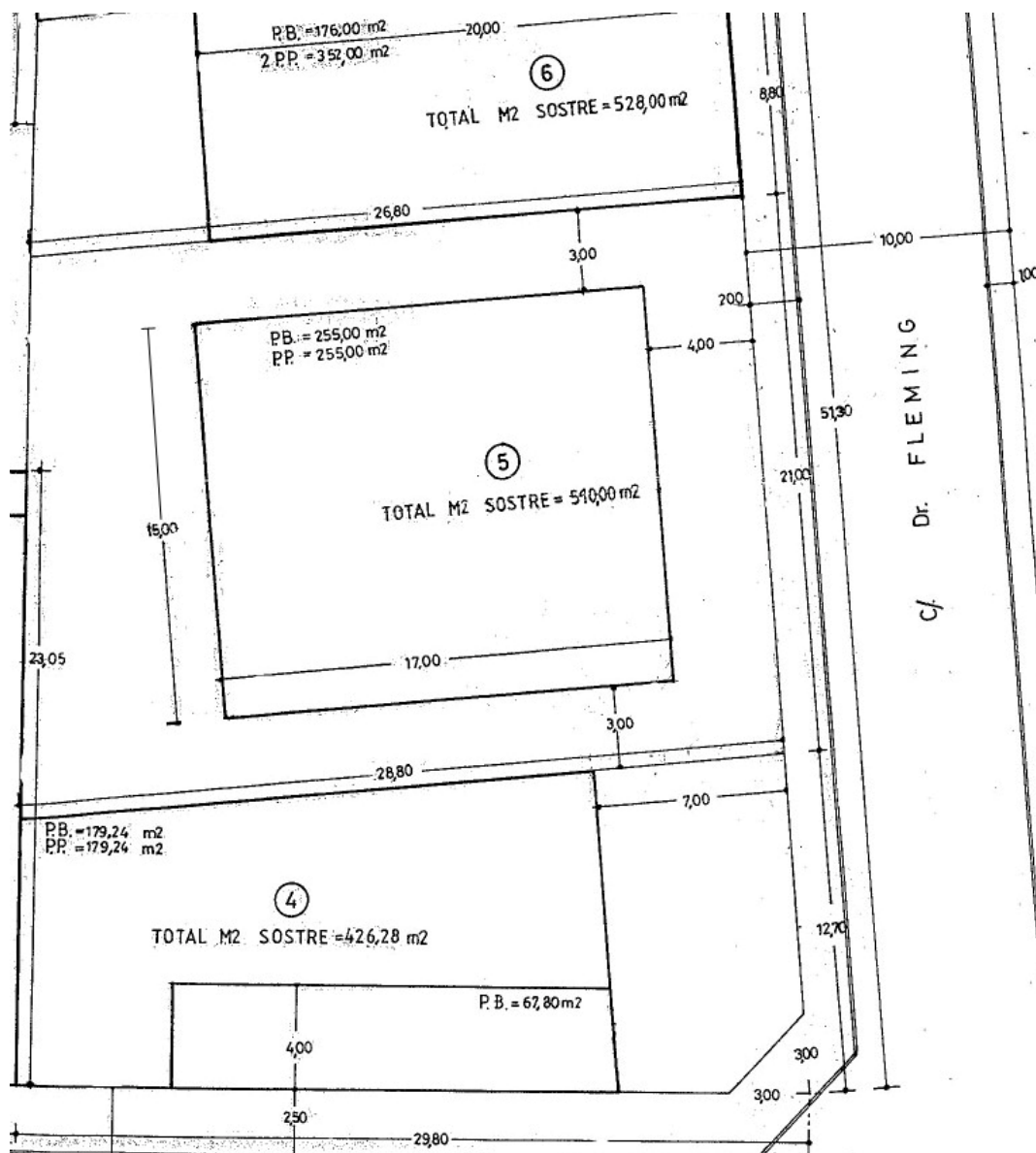
Publicació BOP número 24 de 25 de febrer de 1995

MED.6: Modificació de l'Estudi de detall 17, referent a l'ordenació de volums al xamfrà del solar del C/Doctor Fleming amb el C/ Orient; presentat a instància de Rius Constructores i Promotors d'Obres SL. (Exp. 482/96).

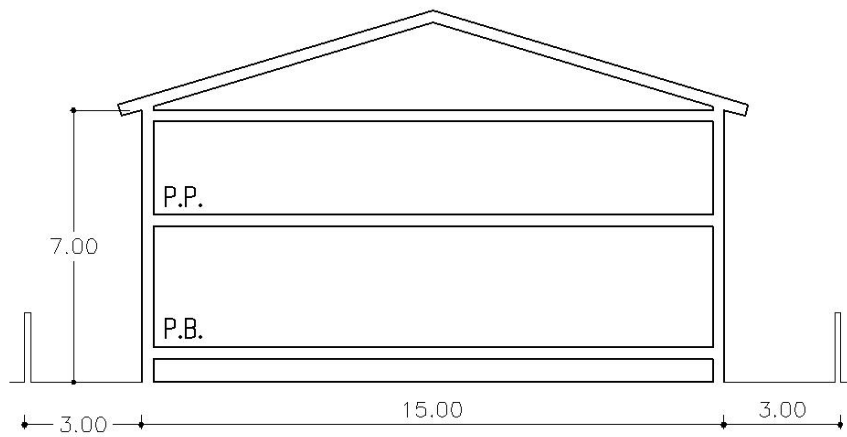
Aprovació definitiva: Ple de 14 de novembre de 1996.

Assabentat CULL: 5 de febrer de 1997.

Publicació BOP número 17, de 8 de febrer de 1997.



Modificació de l'Estudi de Detall 17, Planell de Planta -sense escala-, referit al solar 5.



C/ DOCTOR FLEMING

⑤ M2 SOSTRE = 510,00

Modificació de l'Estudi de Detall 17, Planell de Secció -sense escala-, referit al solar 5.

## B.- NORMATIVA

### ARTÍCLE 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'àmbit d'aplicació de la present normativa inclou la finca situada al carrer Doctor Flèming nº 23, que s'identifica amb la parcel·la número 4 de l'anterior Estudi de Detall ED-22 i la posterior Modificació de l'Estudi de Detall MED-6.

### ARTÍCLE 2. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

L'edificació es disposarà retranquejada 5,00 metres en el carrer Doctor Flèming, aquest retranqueig es traçarà paral·lel a la façana.

La coberta serà inclinada a dues aigües amb cumbrera paral·lela a les façanes amb pendent no superior al 30%.

### ARTICLE 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Segons quadre adjunt i plànols normatius

<b>PARÀMETRE IMPERATIU</b>	<b>P.M.U.</b>
Densitat d'habitatges	3 Habitatges Unifamiliars
Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> de sostre)	En PB = 252 m <sup>2</sup> (252m <sup>2</sup> +1/2 exte.6m <sup>2</sup> ) En PP = 258 m <sup>2</sup> Total = 510 m <sup>2</sup>
Alçària Reguladora Màxima	7,00 m
Volum edificat	2.066,40 m <sup>3</sup>
Situació edificacions	Entremitgeres, separada 5,00m pel carrer Dr. Fleming
Ocupació del solar	43,17%

## **C.- ESTUDI ECONÒMIC i FINANCER**

### **1.- COSTOS**

No hi ha obra d'urbanització, es tracta d'un propietari únic i el PMU es tramita per l'obtenció de llicència d'obres per a un únic projecte de tres habitatges unifamiliars, els costos d'edificació actualitzats a 2009 es preveuen en 415.649,97 €

Aquest PMU conserva la superfície edificable prevista pel planejament inicial.

Els fons necessaris per la construcció de l'habitatge unifamiliar seran aportats pel propietari- promotor.

### **2.- PLA D'ETAPES**

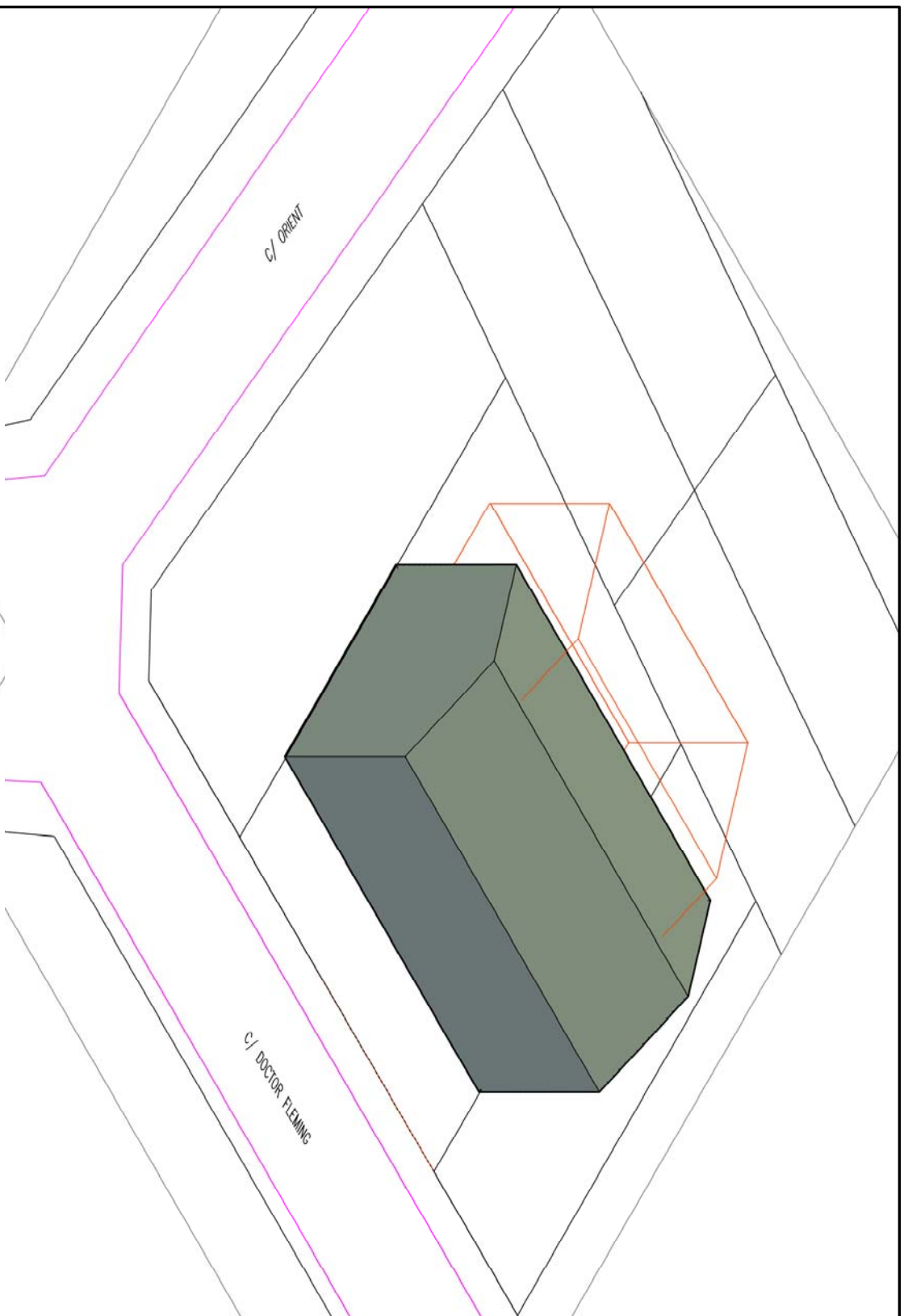
Atès que es tracta de la construcció d'una promoció de tres habitatges unifamiliars es preveu l'execució de les obres en una única etapa.

Xavier Castellví i Pané, Arquitecte  
Setembre 2009

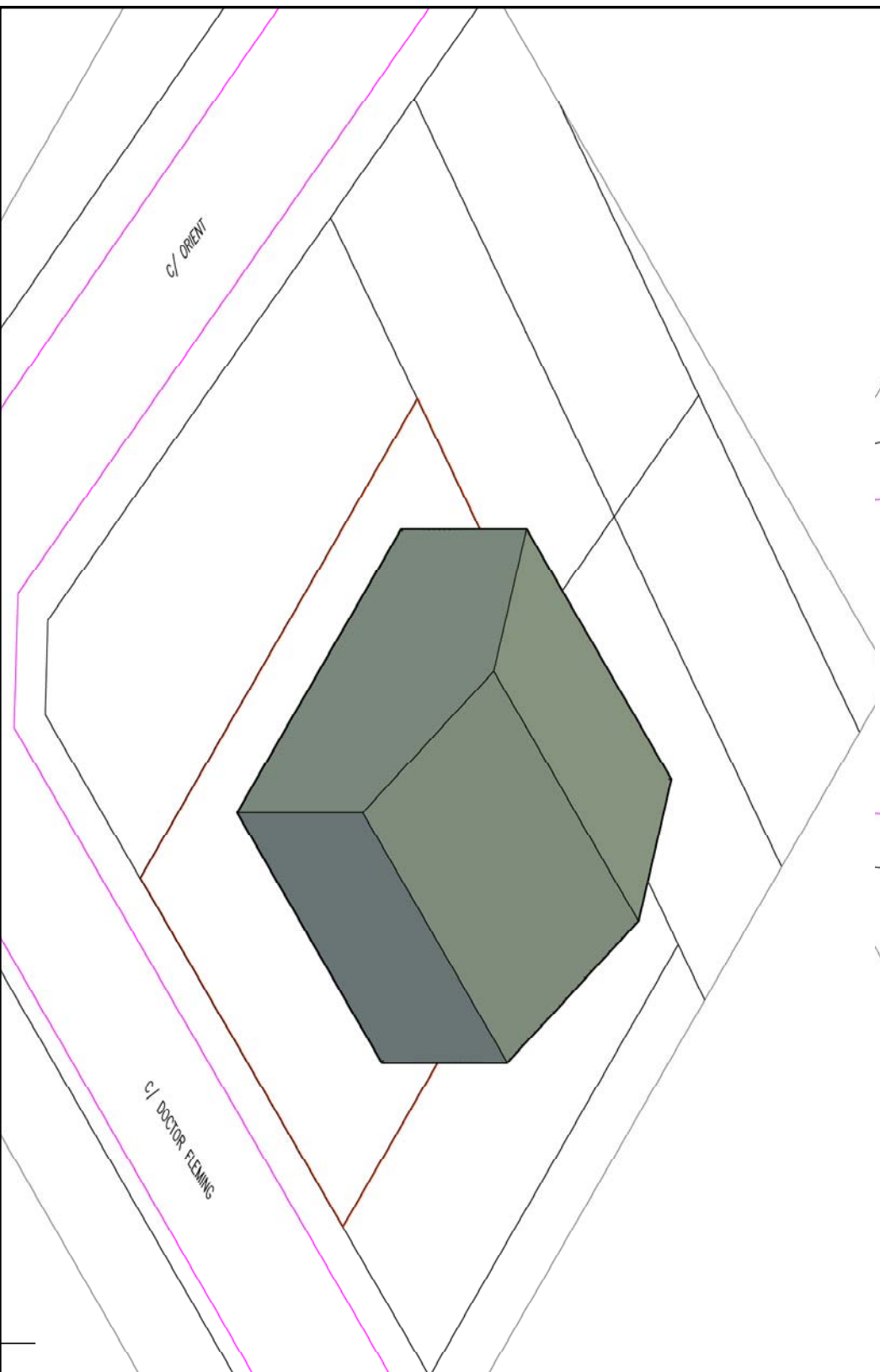
## **D.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**





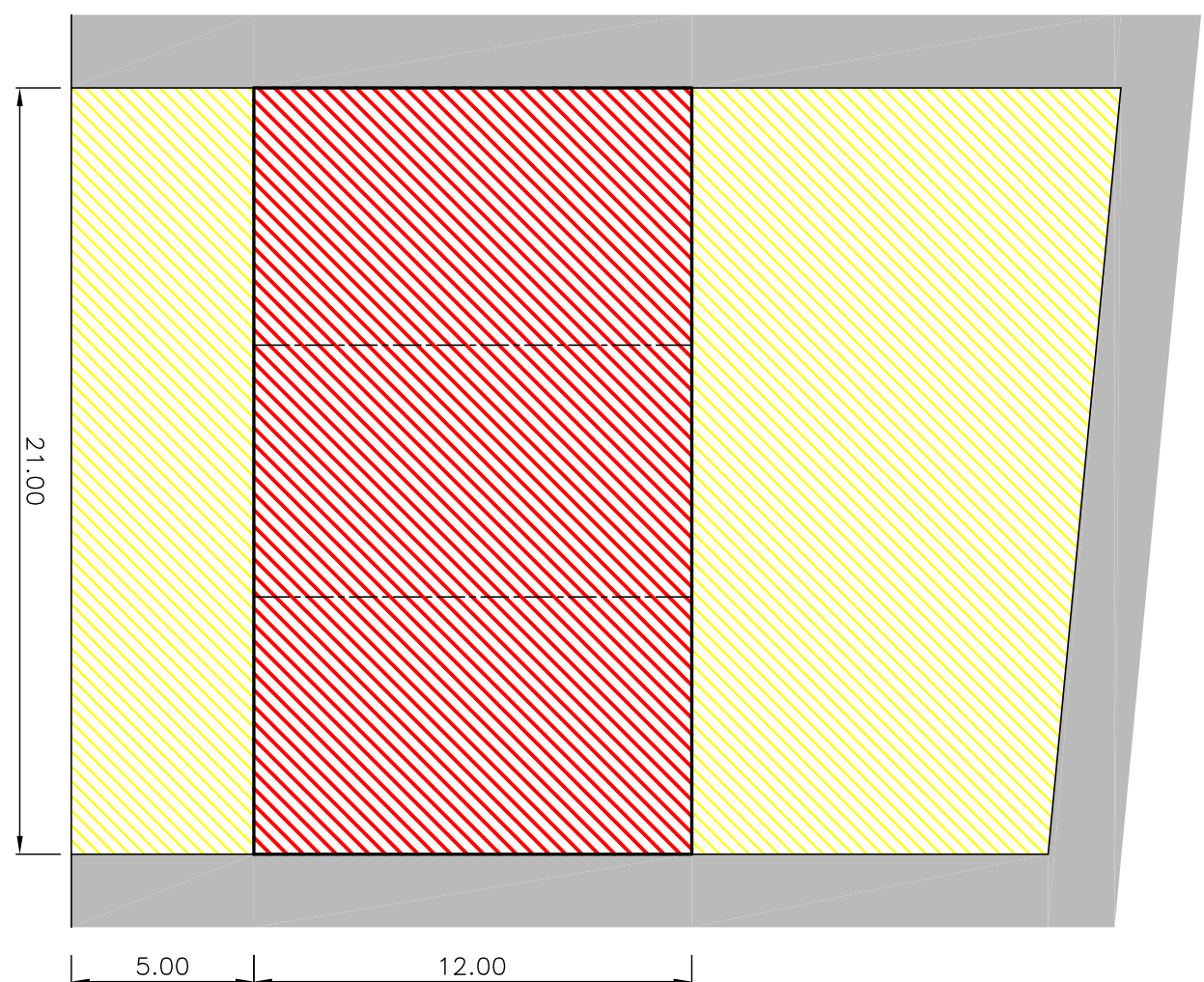


ORDENACIÓ PROPOSADA P.M.U.

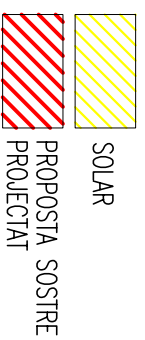


ORDENACIÓ ACTUAL  
P.O.U.M. - ED.22

<b>CASTELLVÍ ARQUITECTES, S.L.P.</b> PLA DE MILLORA URBANA DEL SOLAR SITUAT AL C/ DOCTOR FLEMING, núm. 23 . T A R R E G A RIUS ORPELLA CONSTRUCTOR D'OBRES, S.L. PLANOL INFORMATIU - ORDENACIÓ ACTUAL i PROPOSTA		c/ Joan XXIII, núm.1 TÀRRAGA tel. 973313404	
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE	ESCALA	---
VISAT	Xavier Castellví i Poné	DATA	SEPTEMBRE 2009
		PLANOL núm.	3

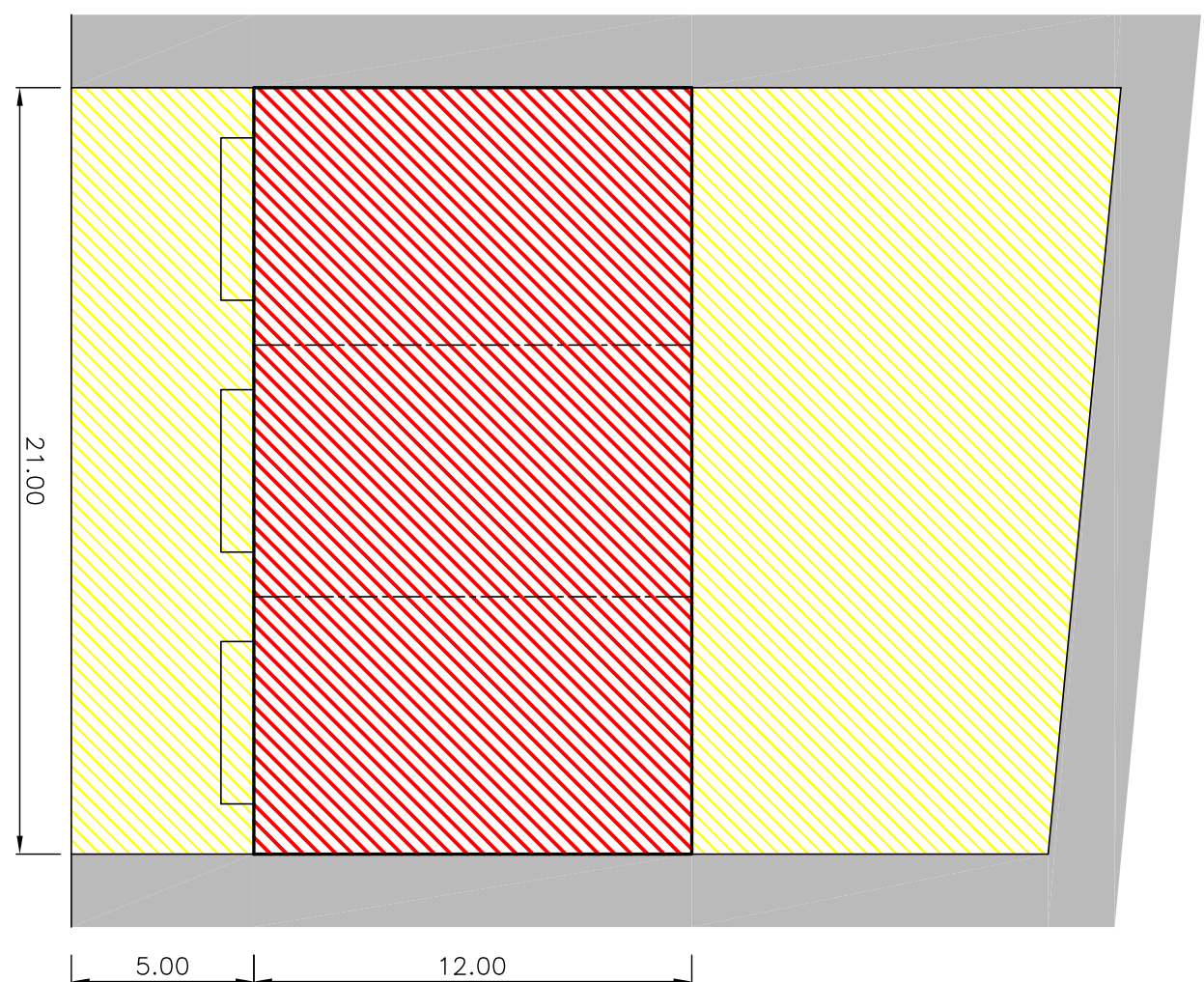


<b>PLANTA BAIXA</b>	
SUP. CONSTRUÏDA TOTAL	252,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ	43,17 %



**SUP. CONSTRUÏDA TOTAL PB+P1 510,00 m<sup>2</sup>**

SUP. TOTAL TERRENY 583,80 m<sup>2</sup>



<b>PLANTA PRIMERA</b>	
SUP. CONST. INTERIOR	252,00 m <sup>2</sup>
1/2 EXTERIOR	6,00 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUÏDA TOTAL	258,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ	44,19 %

**CASTELLVÍ ARQUITECTES, S.L.P.**

**PLA DE MILLORA URBANA DEL SOLAR SITUAT AL C/ DOCTOR FLEMING, núm. 23 . T A R R E G A**

**RIUS ORPELLA CONSTRUCTOR D'OBRES, S.L. PLANOL INFORMATIU – ORDENACIÓ PROPOSTA PLANTES**

c/ Joan XXIII, núm.1 TÀRRAGA tel. 973313404

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE

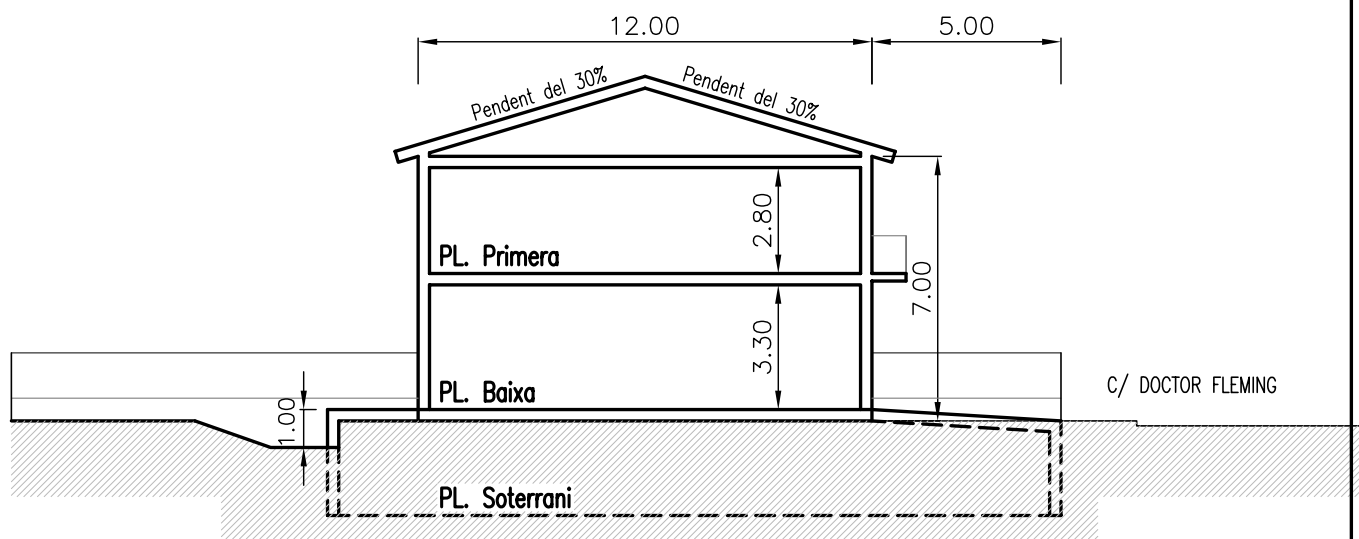
ESCALA 1 / 200

DATA SETEMBRE 2009

PLANOL núm.

VISAT

Xavier Castellví i Pané



SECCIÓ LONGITUDINAL

CASTELLVÍ ARQUITECTES, S.L.P.		C/ Joan XXIII, núm.1 TÀRREGA tel. 973313404	
PLA DE MILLORA URBANA DEL SOLAR SITUAT AL C/ DOCTOR FLEMING, núm. 23 . T À R R E G A			
RIUS ORPELLA CONSTRUCTOR D'OBRES, S.L.		PLÀNOL INFORMATIU – ORDENACIÓ PROPOSTA SECCIÓ	
VISAT	LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE	ESCALA 1 / 200
			DATA SETEMBRE 2009
			PLÀNOL núm.
		Xavier Castellví i Pané	<b>5</b>