



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS  
DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

**Setembre de 2016**

**Josep M. Castells Cabré**  
arquitecte

**DECLARACIÓ D'IDONEITAT:** Per fer constar que la present  
modificació puntual ha estat aprovada  
**INICIALMENT**, en sessió del Ple ordinari de  
data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
25 d'octubre de 2016

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS  
DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

Aprovació Inicial

Setembre de 2016

**ÍNDEX**

	Pàg.
<b>1. MEMÒRIA</b>	<b>2</b>
1.1. Antecedents	2
1.2. Planejament vigent	2
1.3. Promotor de l'actuació - Estructura de la propietat	3
1.4. Objecte i justificació de la modificació	3
1.5. Propostes de la modificació puntual	19
<b>2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME</b>	<b>20</b>
<b>3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>21</b>
<b>4. SUSPENSÍO PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES</b>	<b>22</b>
<b>5. DOCUMENT COMPRENSIU DE L'OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ</b>	<b>24</b>
<b>6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b>	<b>27</b>
<b>7. NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>32</b>
<b>8. PLÀNOLS</b>	<b>34</b>
1. Informació: Situació	
2. Informació: Estat actual – Topogràfic	
3. Informació: Estat actual – Ortofoto	
4. Informació: Estructura de la propietat	
5. Informació: Planejament vigent	
6. Informació: Planejament vigent – Base digital	
7. Ordenació: Planejament modificat: Qualificació urbanística	
8. Ordenació: Àmbit de suspensió de llicències	



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot

## 1. MEMÒRIA

### 1.1 ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roda de Berà és vigent des de la seva aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 25 de gener de 1995, i la posterior publicació d'un Text refós al DOGC núm. 2154, de data 15 de gener de 1996.

Tanmateix l'àmbit que és objecte d'aquesta modificació puntual havia iniciat el seu desenvolupament urbanístic uns anys abans:

En data 5 de juny de 1975 la Comissió d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el Pla Parcial de la finca 'El Americano', al terme municipal de Roda de Berà.

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Roda de Berà que amb posterioritat a aquesta data van ser aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 5 de febrer de 1986, classificaven l'àmbit del pla parcial esmentat com a dues unitats d'actuació en sòl urbà: la Unitat d'actuació U.A. 8-1, Eixample Residencial Sud – Polígon I, i la Unitat d'actuació U.A. 8-2, Eixample Residencial Nord – Polígon II.

En la seva aprovació, el PGOU actualment vigent va obviar ja la unitat d'actuació U.A. 8-1, que en aquella data ja havia fet efectiu tot el procés de gestió urbanística i havia estat objecte de les corresponents obres d'urbanització. En canvi va mantenir la classificació de sòl urbà, però inclòs dins la unitat d'actuació U.A. 8-2, Eixample residencial, Polígon II, per a aquest àmbit de gestió ja delimitat anteriorment.

En els últims anys els Serveis Jurídics i la Secretaria de l'Ajuntament de Roda de Berà, així com els seus Serveis Tècnics, han emès diversos informes relatius a la situació urbanística d'aquest polígon de gestió, en els que es posa de manifest la precària situació urbanística d'aquest àmbit, i especialment dels seus residents, i en els que es preveuen mesures urgents d'actuació i es proposa reprendre les actuacions necessàries per al desenvolupament definitiu de tota la urbanització, pel que fa als serveis urbanístics i a la consolidació de la vialitat.

### 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

Tal i com ja s'ha indicat en l'apartat anterior el planejament general del municipi de Roda de Berà és el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), vigent des de la seva aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 25 de gener de 1995, i la posterior publicació d'un Text refós al DOGC núm. 2154, de data 15 de gener de 1996.

DECLARACIÓ: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.

La Secretaria

Isabel Bóbet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

### 1.3 PROMOTOR DE L'ACTUACIÓ - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Roda de Berà, que l'assumeix i procedeix a la seva tramitació.

Les finques afectades per l'actuació que es proposa en aquest document són les que figuren en el plànol 4, d'Estructura de la propietat.

### 1.4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

En l'àmbit identificat com la unitat d'actuació U.A. 8-2, 'Eixample residencial, polígon II', el PGOU establí com a sistema d'actuació el de compensació. De fet, i atès que aquest polígon procedia d'un antic Pla parcial residencial tramitat i aprovat l'any 1975, s'havien fet efectives les actuacions pròpies d'aquest procés urbanístic, i en conseqüència, mitjançant escriptura de 18 d'octubre de 1990 es va constituir la Junta de Compensació del sector Eixample Residencial, polígon II, formada per més del 60% de la propietat del sector. Entre les actuacions efectuades per aquella Junta, és important destacar que es va fer efectiva la parcel·lació del sector, s'havien individualitzat les parcel·les resultants i s'havien donat d'alta cadastral entre els anys 1980 i 1984, i s'havien cedit a l'Ajuntament de Roda de Berà els sòls destinats a sistemes urbanístics locals (equipaments, vials i espais lliures).

En tot aquest procés, i al llarg dels anys, el problema redundant que patia el polígon d'actuació era la manca d'execució de les obres d'urbanització, ja que en tot l'àmbit afectat s'havia urbanitzat només un únic carrer. Davant d'aquesta situació, l'any 2001 l'Ajuntament va iniciar l'expedient administratiu per a la substitució del sistema d'actuació previst, per Compensació bàsica, pel de Cooperació. Aquest procediment va concloure amb la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques de la dissolució del la Junta de Compensació de la unitat d'actuació U.A. 8-2.

Amb l'efectivitat del canvi de sistema d'actuació, l'any 2005 l'Ajuntament de Roda de Berà va promoure i tramitar el Projecte de reposició i acabament dels serveis urbanístics de l'Eixample Residencial. Es va tramitar també un expedient per al repartiment i determinacions de quotes urbanístiques, que es va notificar als interessats, però que no s'ha arribat a liquidar mai.

L'any 2006 es va executar una part de les obres previstes en aquest projecte, corresponent a la xarxa de clavegueram i de pluvials, que a data d'avui es troba encara pendent de recepció.

Aquest llarg procés ha comportat que durant gairebé 30 anys s'hagi enquistat un procés d'urbanització d'un àmbit de gestió en el que la resta de funcions previstes (com són la reparcel·lació i la cessió dels sòls destinats a sistemes) ja es va fer efectiva al principi del procés urbanístic.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

L'alternativa adoptada en canviar el sistema d'actuació hauria hagut d'agilitar la resolució d'aquest conflicte, però no ha estat així. Per un costat les mancances detectades en els projectes d'urbanització ja redactats, la dificultat del cobrament de les quotes urbanístiques corresponents a aquestes obres, i la complexitat administrativa d'executar obres al marge dels projectes d'urbanització esmentats; i per un altre costat la contínua degradació de la vialitat existent i en un estat de conservació precari i lamentable, i la manca d'alguns dels serveis urbanístics bàsics, ha comportat que l'Ajuntament de Roda de Berà hagi aprovat diverses memòries valorades d'obres mínimes a executar en determinats carrers de la unitat d'actuació U.A. 8-2, i per una altra part, hagi considerat la necessitat de modificar el planejament vigent en l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació, per tal de diferenciar les situacions específiques que presenten alguns grups de parcel·les.

Per una banda hi ha la pràctica totalitat de les parcel·les que donen front al carrer Pedrera. Disposen dels serveis urbanístics bàsics, tot i que pugui ser necessària la reposició o millora d'algun element.

Per un altre costat hi ha les parcel·les on hi ha consolidada l'edificació, i que per tant són les que de forma més urgent requereixin els serveis urbanístics bàsics, que es troben situades en trams dels carrers Gaudí, Meritxell, J. S. Bach, etc.

Finalment hi ha una zona propera al límit nord del polígon i confrontant amb el sòl no urbanitzable, on hi ha una gran quantitat de parcel·les no edificades, i en les que no hi ha pràcticament cap servei urbanístic (excepte el clavegueram executat per l'Ajuntament) i on fins i tot manca encara per definir la gran majoria de les alineacions i rasants corresponents.

Per tal de donar una resposta diferenciada a aquestes tres situacions, es planteja una Modificació puntual del PGOU de Roda de Berà, que identifiqui i delimiti cadascun d'aquests àmbits, i que estableixi per a cada un d'ells la classificació, qualificació i condicions de gestió necessàries per a arribar a assolir l'objectiu inicial del desenvolupament urbanístic, de disposar d'un sòl edificable amb les condicions adequades.

Per fer efectiva aquesta proposta, la modificació puntual preveu dividir l'àmbit actual de la unitat d'actuació U.A. 8.2 en quatre nous àmbits, amb les següents característiques específiques:

- Àmbit 1: El conjunt de parcel·les amb front al carrer Pedrera, que està pavimentat, amb les alineacions i rasants definides, i disposa dels serveis urbanístics bàsics, tot i que amb alguna deficiència subsanable. L'edificació està consolidada gairebé en la seva totalitat. Ateses les condicions esmentades i el fet que les cessions de sòls destinats a sistemes estan ja efectuades, es proposa classificar aquest àmbit com a sòl urbà consolidat, i assignar-li la qualificació urbanística que ja té actualment, corresponent a les claus 3c i 3d.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.

La Secretària

Isabel Botet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

- Àmbit 2: La zona compresa a l'entorn del tram sud del carrer d'Antoni Gaudi, en el que el viari no està pavimentat i els serveis urbanístic no hi són o es troben en un estat de conservació i funcionament precaris. Tanmateix en el seu conjunt presenta un grau de consolidació de l'edificació notablement alt. En aquestes condicions, i atès que les cessions de sòls destinats a sistemes estan ja efectuades, es proposa classificar aquest àmbit com a sòl urbà consolidat i incloure'l en la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU 8-2.1) que tingui per objectiu completar i acabar la urbanització. La qualificació urbanística és la mateixa en tot l'àmbit, corresponent a la clau 3c, i es manté, i s'estableix com a sistema d'actuació per a aquest polígon el de Cooperació.
- Àmbit 3: La zona compresa a l'entorn dels carrers Meritxell, J. S. Bach i Goya, en el que el viari no està pavimentat i els serveis urbanístic no hi són o es troben en un estat de conservació i funcionament precaris. Tanmateix en el seu conjunt presenta un grau de consolidació de l'edificació notablement alt. En aquestes condicions, i atès que les cessions de sòls destinats a sistemes estan ja efectuades, es proposa classificar aquest àmbit com a sòl urbà consolidat i incloure'l en la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU 8-2.2) que tingui per objectiu completar i acabar la urbanització. Les qualificacions urbanístiques existents en aquest àmbit corresponen a les claus 3c i 3d, i es mantenen, i s'estableix com a sistema d'actuació per a aquest polígon el de Cooperació.
- Àmbit 4: La zona compresa pel tram nord del carrer Gaudí, que està sense pavimentar i pràcticament sense cap servei urbanístic, i a més està totalment lliure d'edificacions residencials. Atès que en el conjunt de la unitat d'actuació 8-2 els propietaris d'aquest àmbit també han participat en les cessions de sòls destinats a sistemes, es proposa classificar aquest àmbit com a sòl urbà no consolidat i incloure'l en la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU 8-2.3) que tingui per objectiu completar i acabar la urbanització. Les qualificacions urbanístiques existents en aquest àmbit corresponen a les claus 3c i 3d, i es mantenen. El sistema d'actuació previst per a aquest polígon serà el de Compensació Bàsica.

Amb aquest procediment es dona compliment també a l'Informe-proposta dels Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Roda de Berà, de data 12 de febrer de 2016, en el que conclou que és procedent incoar l'expedient per a la Modificació puntual del PGOU per a la delimitació d'aquests nous àmbits compresos dins la unitat d'actuació U.A. 8-2. Indica però que caldrà incorporar la justificació de la necessitat de la iniciativa, i la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, establint com a objectius estratègics de la modificació puntual els següents:

- *Formular la proposta amb subjecció al principi de desenvolupament urbanístic sostenible i incorporant aquelles mesures que siguin possibles per a la utilització racional del territori, així com garantir l'execució de les actuacions urbanístiques necessàries per a la regeneració i la renovació del teixit urbà existent.*

  
D'IGENCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

- *Determinar la classificació del sòl i la delimitació dels àmbits territorials que integren el PAU 8.2, en funció de la seva realitat urbanística, del grau de consolidació per l'edificació i del nivell dels serveis urbanístics bàsics existents.*
- *Establir els sistemes d'execució del planejament adequats per facilitar la gestió urbanística integrada dels polígons d'actuació i garantir a curt termini l'activitat urbanitzadora.*
- *Garantir el principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre les zones resultants, avaluant tots els antecedents existents i amb la ponderació de les càrregues i costos que s'ha assumit envers la urbanització existent per part de cadascun dels propietaris.*
- *La tramitació administrativa que correspongui haurà de garantir en tot cas la participació ciutadana, tant pel que fa als processos de planejament com als de gestió urbanística.*

Si revisem amb detall cadascun dels àmbits que preveu aquesta modificació puntual, podem analitzar els seus trets diferencials, i els motius que justifiquen la fórmula triada per a la seva consolidació urbanística:

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.

La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

**ÀMBIT 1 – Sòl urbà consolidat exclòs de cap delimitació de polígon o sector**

Al llarg del carrer Pedrera és on es troba el grau més alt de consolidació residencial del conjunt del polígon. D'un total de 38 parcel·les ja inscrites en el cadastre, n'hi ha 33 que ja estan edificades amb construccions residencials unifamiliars o plurifamiliars en règim de divisió horitzontal (el 87% del total d'aquest àmbit). Tal i com s'observa a la imatge aèria següent el nivell de consolidació és gairebé total:



El grau d'urbanització del carrer Pedrera és també gairebé total, i en qualsevol cas del tot similar al de la majoria dels carrers del nucli urbà de Roda de Berà. Les imatges següents corresponen a alguns trams d'aquest carrer:

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29-9-2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016



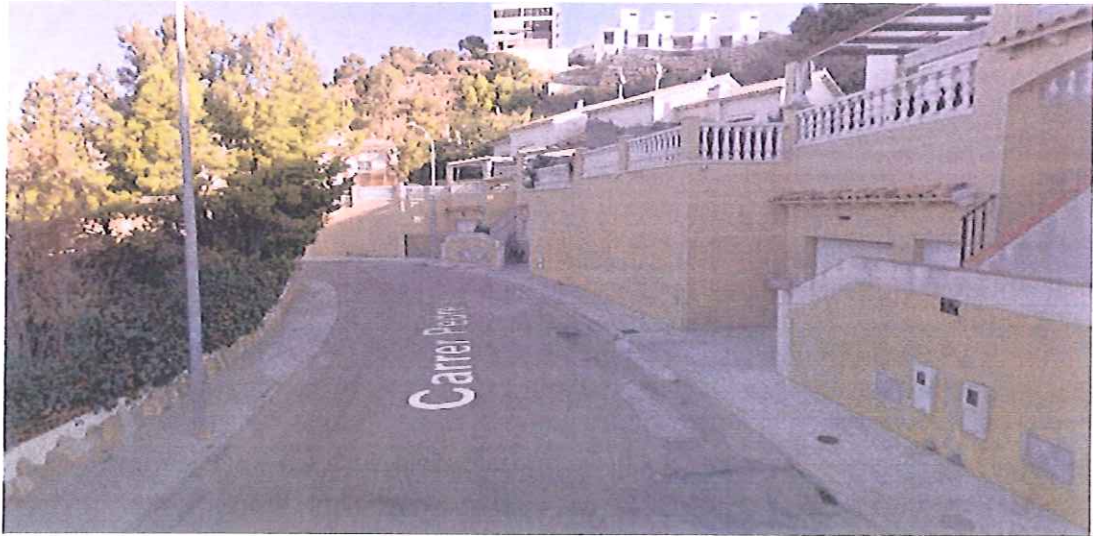
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT



DILIGENCIA: Per fer constar que la present  
modificació puntual ha estat aprovada  
INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de  
data 29.9.2016.  
La Secretària

RODA DE BERÀ  
Ajuntament de Roda de Berà  
Isabel Bonet Viladot

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bayet Viladot

ÀMBIT 2 i ÀMBIT 3 – Sòls urbans consolidats inclosos en dos polígons d'actuació urbanística

Es tracta de dos àmbits situats a la zona central de l'actual UA 8-2 i en l'extrem sud-est, i formats per les parcel·les confrontants amb els trams sud dels carrers Meritxell, J. S. Bach, i Antoni Gaudi. Es tracta de dues zones amb un nivell d'execució de la urbanització mitjà, en el que s'ha obert els carrers i aquests disposen d'alguns dels serveis i infraestructures bàsiques, però en part dels quals hi manquen les voreres i la delimitació d'algunes alineacions i rasants. El grau de consolidació de les edificacions residencials és alt, tot i que encara hi ha nombroses parcel·les pendents d'edificar.

Les cessions corresponents als sistemes d'espais lliures i d'equipaments estan ja efectuades, i en conseqüència resta per acabar la urbanització. Per aquesta raó aquests àmbits s'inclouen en la figura de dos polígons d'actuació urbanística, PAU 8-2.1 i PAU 8-2.2. El sistema d'actuació previst per al desenvolupament d'aquests dos àmbits és el de Cooperació, ja que el propi Ajuntament té la voluntat de consolidar i completar la urbanització i els serveis necessaris en aquesta zona. Les qualificacions urbanístiques aplicables són les procedents del PGOU vigent, i que es concreten en les claus 3c i 3d, segons la situació. La imatge següent mostra una vista ortofotogràfica de la zona:



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot

I a les imatges següents es mostra alguns dels trams de viari corresponents a aquests polígons:



**DIPLOMA:** Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT



IL·L·GÈNCIA: Per fer constar que la present  
modificació puntual ha estat aprovada  
INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de  
data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

### ÀMBIT 3 – Sòl urbà NO consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística

Es tracta de la superfície restant de la unitat d'actuació U.A. 8-2, i es correspon amb la part menys desenvolupada des del punt de vista urbanístic, i també amb majors dificultats per a la seva transformació.


Els vials previstos en el polígon estan traçats, ja que de fet, tal i com ja s'ha indicat per als altres àmbits, les cessions corresponents a viari, equipaments i zones verdes estan ja efectuades. En aquest mateix sentit, part de les obres que va executar pel seu compte l'Ajuntament de Roda de Berà fa uns anys, relatives a les xarxes de clavegueram i de pluvials, es van situar precisament en els vials d'aquest àmbit. Tanmateix en aquest cas es pot afirmar que pràcticament no hi ha carrers amb un nivell mínim d'urbanització, amb alineacions i rasants delimitades, i el nivell d'edificació és pràcticament inexistent.

Per totes aquestes raons es proposa incloure aquest àmbit en la figura d'un polígon d'actuació urbanística que ha de tenir per objectiu completar la urbanització. S'estableixen uns paràmetres urbanístics similars als que actualment ja té aquest àmbit, i que es concreten en les claus 3c i 3d ja vigents, però es condiona temporalment el seu desenvolupament fins que no s'hagi consolidat més del 60% de les edificacions de l'àmbit 2. El sistema de gestió d'aquest sector és el de Compensació bàsica.

Per a la transformació urbanística del sector serà necessària la tramitació del Projecte d'urbanització de totes les obres i serveis necessaris, i el projecte de reparcel·lació econòmica, que distribueixi entre els propietaris les quotes urbanístiques resultants del projecte d'urbanització.

La imatge següent mostra una vista ortofotogràfica de la zona:

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016



I en les imatges de les pàgines següents es mostren alguns dels trams de "vialitat" existent en aquest sector:



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT



The official seal of the Ayuntamiento de Roda de Berà, featuring a central emblem with a crown and a shield, surrounded by the text 'AYUNTAMIENTO DE RODA DE BERÀ'.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RODA DE BERÀ  
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A. 8-2,  
PER A LA SEVA DIVISIÓ EN DIFERENTS ÀMBITS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT I DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada **UNICIONALMENT**, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

Finalment cal indicar que l'article 97 del TRLUC, relatiu a la justificació de la modificació de les figures de planejament, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament, que en aquest cas és el Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà, han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En base a les consideracions efectuades en els apartats anteriors, la viabilitat de la delimitació de nous polígons d'actuació en el conjunt de l'àmbit de l'actual UA 8.2 es considera del tot justificada. En l'apartat corresponent a l'Estudi Econòmic de la modificació puntual es justifica també aquest procés des del punt de vista de l'equilibri del procés entre els seus participants, i pel que fa a la sostenibilitat econòmica de l'actuació per a l'administració local.

Pel que fa als objectius d'aquesta Modificació puntual, s'enumeren a continuació:

- 1) Facilitar la gestió urbanística prevista pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA 8-2, simplificant la seva tramitació al reduir-ne la superfície, i establint un sistema d'actuació que compromet a l'administració local.
- 2) Formular una proposta de gestió urbanística racional i amb subjecció als principis de desenvolupament urbanístic sostenible, per tal de garantir l'execució de les actuacions necessàries per a la renovació i consolidació del teixit urbà existent.
- 3) Mantenir la qualificació del sòl existent en el conjunt de la UA 8-2, per tal de no variar les condicions urbanístiques de la zona, i concentrar així els esforços de la modificació puntual en la millora de la urbanització.
- 4) Establir un sistema d'execució del planejament que sigui adequat per facilitar la gestió urbanística dels àmbits en els que és més necessari actuar, i que presenten una major grau de consolidació. I alhora, deixar en mans de la iniciativa privada l'execució de l'àmbit amb un nivell més baix de transformació.
- 5) Garantir el repartiment just de les càrregues resultants de la urbanització dels polígons, acreditant l'equilibri entre el cost de les actuacions pendents per a cada àmbit amb la seva superfície i densitat.
- 6) Facilitar els processos de participació ciutadana al llarg del procés de gestió urbanística dels polígons resultants, amb els mecanismes previstos a la legislació vigent en matèria d'informació pública i de participació ciutadana.

Des del punt de vista quantitatiu, s'ha comprovat que els àmbits delimitats es troben equilibrats entre ells, pel que fa a la repercussió de les càrregues d'urbanització i l'àmbit de gestió establert. Tal i com ja s'ha indicat, no es modifica en cap cas la qualificació dels sòls destinats a sistemes, que ja estan cedits en la seva totalitat a l'Ajuntament de Roda de Berà, i per tant en cap cas es produeix una reducció de la superfície d'equipaments o d'espais lliures, que són els que de forma més estricta estan regulats a l'article 98 del TRLUC.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

Des del punt de vista qualitatiu, cal tenir també en compte que amb aquesta modificació es facilita l'execució dels processos de gestió necessaris per a dotar de tots els serveis una part important del teixit urbà de Roda de Berà, i es compromet l'administració local en aquesta consolidació, en aplicar el sistema d'actuació de cooperació. Cal tenir també present que de fet el sistema d'actuació que actualment preveu el planejament general del municipi per al conjunt de l'àmbit és ja el de cooperació, i per tant en la superfície majoritària del polígon, no es modifica aquest procediment.

Pel que fa a l'interès públic d'aquesta Modificació puntual, els canvis que es proposen en aquest document es justifiquen per la voluntat municipal de facilitar la gestió dels polígons urbanístics de nova creació, i amb la seva execució, la millora de les condicions de vida, de seguretat i de confort dels veïns que actualment ja resideixen en alguns dels àmbits de gestió que es delimiten.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

## 1.5 PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà pretén, tal i com ja s'ha indicat en apartats anteriors, delimitar diversos polígons d'actuació en el conjunt del que en el planejament vigent s'identifica com a UA 8-2, per tal que, un cop feta efectiva la gestió de cadascun d'aquests àmbits, es puguin assolir els objectius indicats en l'apartat anterior:

- 1) Pel que fa a l'àmbit 1, corresponent al conjunt de parcel·les amb front al carrer Pedrera, es consolida la seva situació urbanística, excloent-les de l'àmbit actual de la UA 8-2, i sense que restin incloses en cap altre àmbit de gestió o de planejament. El sòl edificable es classifica com a Sòl Urbà Consolidat.
- 2) Pel que fa a l'àmbit 2, corresponent a la part sud del carrer d'Antoni Gaudí, es delimita un polígon d'actuació urbanística, identificat com a PAU 8-2.1, que té per objectiu l'acabat de les obres d'urbanització pendents. S'estableix i manté com a sistema d'actuació el de Cooperació. El sòl edificable es classifica com a Sòl Urbà Consolidat.
- 3) Pel que fa a l'àmbit 3, corresponent a la zona sud-est de l'actual UA 8-2, amb front als carrers Meritxell i J. S. Bach, es delimita un polígon d'actuació urbanística, identificat com a PAU 8-2.2, que té per objectiu l'acabat de les obres d'urbanització pendents. S'estableix i manté també en aquest cas com a sistema d'actuació el de Cooperació. El sòl edificable es classifica com a Sòl Urbà Consolidat.
- 4) Finalment, pel que fa a l'àmbit 4, corresponent a la zona nord del carrer d'Antoni Gaudí, es delimita un polígon d'actuació que té per objectiu acabar la urbanització segons l'ordenació prevista en el Pla General, tot i tenint en compte que actualment en la major part del seu àmbit no s'ha fet efectiva la delimitació de les alineacions i rasants. Per aquesta raó el sòl edificable es classifica com a Sòl Urbà No Consolidat. Atesa la poca consolidació residencial de la zona, l'oferta de sòl que es preveu en els àmbits 2 i 3, i la capacitat econòmica de l'administració actuant, s'estableix com a sistema d'actuació el de Compensació Bàsica, i es condiona la seva gestió al fet que s'hagi consolidat més del 60% de les edificacions dels àmbits 2 i 3.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.

La Secretària

Isabel Bobet Viladot

## 2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

### MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà no afecta directament cap sostre edificable existent, ni en genera de nou. L'objectiu que persegueix aquest document no és el de la modificació de cap dels paràmetres establerts per a les claus de sostre residencial del PGOU. No estableix nous sostres residencials, ni modificat els usos, edificabilitats ni densitats els existents.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

### INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació puntual no té incidència mediambiental, pel fet que actua en àmbits que el planejament vigent identifica ja com a sòls urbans. Per aquests motius no es considera necessària la redacció de l'Informe ambiental.

### MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no modifiquen, supprimeixen o afegixen cap element a la vialitat existent o projectada en l'entorn del seu àmbit. Les delimitacions d'àmbits proposades no limiten la continuïtat dels vials de cadascun dels polígons ni redueixen o supprimeixen la vialitat existent o projectada, que d'altra banda consta ja com a cedida a l'administració local.

En conseqüència no es considera necessària la incorporació d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a l'àmbit de la Modificació puntual.

### INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA / AGENDA

Tal i com s'ha descrit en els Antecedents, el sistema d'actuació previst actualment per al conjunt de l'àmbit és el de Cooperació. En conseqüència, la preservació d'aquest sistema per a dos dels polígons que es defineixen no comporta cap modificació a la situació actual. L'aplicació del sistema de compensació al tercer polígon, i la condició temporal del seu desenvolupament, alleugereixen els compromisos d'actuació per a l'Ajuntament de Roda de Berà, i deixen a les mans dels propietaris del sòl la capacitat de consolidar la seva situació urbanística.

En l'apartat d'aquest document destinat a l'Informe de sostenibilitat econòmica es justifica l'equilibri de la divisió en polígons que es proposa, i s'analitza l'efecte d'aquesta modificació en les finances municipals.

 DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

### 3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit geogràfic que correspon a la Modificació Puntual coincideix amb la delimitació actual de la Unitat d'actuació UA 8-2, segons queda definida en els plànols del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà.

D'acord amb l'amidament efectuat sobre la cartografia digital disponible de la zona, la superfície total sobre la que s'actua és de 206.845 m<sup>2</sup>.

De la superfície indicada, l'àmbit 1), situat al llarg del carrer Pedrera, que es defineix com a sòl urbà consolidat, i s'exclou de cap àmbit de gestió, té una superfície total de 44.624 m<sup>2</sup>.

La superfície de l'àmbit 2), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.1, i situada a la part sud del carrer d'Antoni Gaudí, és de 46.708 m<sup>2</sup>.

La superfície de l'àmbit 3), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.2, situat en l'entorn dels carrers Meritxell i J. S. Bach, és de 26.593 m<sup>2</sup>.

La superfície de l'àmbit 4), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.3, situat a l'extrem nord del carrer d'Antoni Gaudí i confrontant amb el Sòl No Urbanitzable, és de 88.920 m<sup>2</sup>.

  
DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

#### 4. SUSPENSÍO PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

De conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del TRLUC, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. I d'acord amb el que preveu l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, s'han de concretar els àmbits subjectes a suspensió i incorporar un plànol de delimitació d'aquests àmbits.

Per tal de determinar gràficament l'ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES, la documentació gràfica d'aquesta Modificació puntual inclou un plànol de la seva delimitació (Plànol 8), i que coincideix amb els àmbits 1, 2, 3 i 4 que són objecte d'aquesta Modificació puntual.

D'altra banda l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més del plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Pel que fa al TERMINI DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes d'aquesta suspensió en àmbits determinats, quan no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, poden tenir una durada màxima de dos anys. Per la seva banda, l'article 103 del RLUC estableix que els efectes de la suspensió de llicències i tramitacions s'extingeix de forma automàtica pel transcurs del termini màxim indicat en aquest apartat; amb l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual, o en el seu cas, amb la seva denegació; i finalment, en cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, si s'acorda deixar sense efectes la tramitació d'aquest projecte.

Finalment cal indicar que, d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspesa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

## DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'àmbit de suspensió de llicències coincideix exactament amb l'àmbit de la Modificació puntual i es correspon amb els àmbits 1, 2, 3 i 4 definits en la Modificació puntual, amb una superfície total de 206.845 m<sup>2</sup>, i que es desglossa de la forma següent:

Àmbit 1), situat al llarg del carrer Pedrera, que es defineix com a sòl urbà consolidat, i s'exclou de cap àmbit de gestió, té una superfície total de 44.624 m<sup>2</sup>.

Àmbit 2), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.1, i situada a la part sud del carrer d'Antoni Gaudí, és de 46.708 m<sup>2</sup>.

Àmbit 3), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.2, situat en l'entorn dels carrers Meritxell i J. S. Bach, és de 26.593 m<sup>2</sup>.

Àmbit 4), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.3, situat a l'extrem nord del carrer d'Antoni Gaudí i confrontant amb el Sòl No Urbanitzable, és de 88.920 m<sup>2</sup>.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016



## 5. DOCUMENT COMPRESIU DE L'OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

### 5.1 INTRODUCCIÓ

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i que regula aquestes funcions a l'article 8. Entre altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels aspectes següents:

- Un plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.
- Un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Aquest document dona compliment a aquestes determinacions, i no pretén ser un resum ni substituir en cap cas a la documentació completa de la Modificació en tràmit.

### 5.2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

Pel que fa als objectius d'aquesta Modificació puntual, s'enumeren a continuació:

- 1) Facilitar la gestió urbanística prevista pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA 8-2, simplificant la seva tramitació al reduir-ne la superfície, i establint un sistema d'actuació que compromet a l'administració local.
- 2) Formular una proposta de gestió urbanística racional i amb subjecció als principis de desenvolupament urbanístic sostenible, per tal de garantir l'execució de les actuacions necessàries per a la renovació i consolidació del teixit urbà existent.
- 3) Mantenir la qualificació del sòl existent en el conjunt de la UA 8-2, per tal de no variar les condicions urbanístiques de la zona, i concentrar així els esforços de la modificació puntual en la millora de la urbanització.
- 4) Establir un sistema d'execució del planejament que sigui adequat per facilitar la gestió urbanística dels àmbits en els que és més necessari actuar, i que presenten una major grau de consolidació. I alhora, deixar en mans de la iniciativa privada l'execució de l'àmbit amb un nivell més baix de transformació.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

- 5) Garantir el repartiment just de les càrregues resultants de la urbanització dels polígons, acreditant l'equilibri entre el cost de les actuacions pendents per a cada àmbit amb la seva superfície i densitat.
- 6) Facilitar els processos de participació ciutadana al llarg del procés de gestió urbanística dels polígons resultants, amb els mecanismes previstos a la legislació vigent en matèria d'informació pública i de participació ciutadana.

Des del punt de vista quantitatiu, s'ha comprovat que els àmbits delimitats es troben equilibrats entre ells, pel que fa a la repercussió de les càrregues d'urbanització i l'àmbit de gestió establert. Tal i com ja s'ha indicat, no es modifica en cap cas la qualificació dels sòls destinats a sistemes, que ja estan cedits en la seva totalitat a l'Ajuntament de Roda de Berà, i per tant en cap cas es produeix una reducció de la superfície d'equipaments o d'espais lliures, que són els que de forma més estricta estan regulats a l'article 98 del TRLUC.

Des del punt de vista qualitatiu, cal tenir també en compte que amb aquesta modificació es facilita l'execució dels processos de gestió necessaris per a dotar de tots els serveis una part important del teixit urbà de Roda de Berà, i es compromet l'administració local en aquesta consolidació, en aplicar el sistema d'actuació de cooperació.

Pel que fa a l'interès públic d'aquesta Modificació puntual, els canvis que es proposen en aquest document es justifiquen per la voluntat municipal de facilitar la gestió del sòl residencial existent, amb la delimitació dels polígons urbanístics de nova creació, i amb la seva execució, la millora de les condicions de vida, de seguretat i de confort dels veïns que actualment ja resideixen en alguns dels àmbits de gestió que es delimiten.

### 5.3 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Roda de Berà, que l'assumeix i procedeix a la seva tramitació.

### 5.4 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit geogràfic que correspon a la Modificació Puntual coincideix amb la delimitació actual de la Unitat d'actuació UA 8-2, segons queda definida en els plànols del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà.

D'acord amb l'amidament efectuat sobre la cartografia digital disponible de la zona, la superfície total sobre la que s'actua és de 206.845 m<sup>2</sup>.

De la superfície indicada, l'àmbit 1), situat al llarg del carrer Pedrera, que es defineix com a sòl urbà consolidat, i s'exclou de cap àmbit de gestió, té una superfície total de 44.624 m<sup>2</sup>.

ATENCIÓ: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

La superfície de l'àmbit 2), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.1, i situada a la part sud del carrer d'Antoni Gaudí, és de 46.708 m2.

La superfície de l'àmbit 3), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.2, situat en l'entorn dels carrers Meritxell i J. S. Bach, és de 26.593 m2.

La superfície de l'àmbit 4), corresponent a la delimitació del polígon d'actuació PAU 8-2.3, situat a l'extrem nord del carrer d'Antoni Gaudí i confrontant amb el Sòl No Urbanitzable, és de 88.920 m2.

## 5.5 RESUM COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

Amb l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual i la seva posterior publicació al DOGC, es farà efectiva la divisió poligonal de la unitat d'actuació UA 8-2, i la consolidació de la part del seu àmbit que ja ha complert amb els deures urbanístics que li corresponen.

La superfície actual de la unitat d'actuació UA 8-2, segons la cartografia digital disponible, és de 206.845 m2.

El resultat de la Modificació puntual es concretarà en els següents aspectes:

- En l'àmbit 1, situat al llarg del carrer Pedrera, s'elimina la seva inclusió en cap polígon o sector, atès que ja ha complert amb les condicions urbanístiques que tenia imposades, i es qualifica com a sòl urbà consolidat. Té una superfície, segons amidament digital, de 44.624 m2.
- En l'àmbit 2, situat a la part sud del carrer d'Antoni Gaudí, es delimita un polígon d'actuació urbanística, identificat com a PAU 8-2.1, en sòl urbà consolidat, i amb sistema d'actuació per Cooperació. Té una superfície, segons amidament digital, de 46.708 m2.
- En l'àmbit 3, situat al voltant dels carrers Meritxell i J. S. Bach, es delimita un polígon d'actuació urbanística, identificat com a PAU 8-2.2, en sòl urbà consolidat, i amb sistema d'actuació per Cooperació. Té una superfície, segons amidament digital, de 26.593 m2.
- En l'àmbit 4, situat a la part nord del carrer d'Antoni Gaudí, es delimita un polígon d'actuació urbanística, identificat com a PAU 8-2.3, en sòl urbà no consolidat, i amb sistema d'actuació per Compensació bàsica. Té una superfície, segons amidament digital, de 88.920 m2.

 DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària  
  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

## 6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

### 6.1 Introducció

L'article 59.2 del TRLUC fa referència a la documentació que ha de formar part de la memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal. Entre els altres apartats que ha d'incloure figura l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per una altra part, l'article 96 del TRLUC determina que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació; en conseqüència aquesta Modificació puntual ha d'incloure també aquest Informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest apartat de la Modificació puntual dona contingut a l'Informe de sostenibilitat econòmica requerit, avaluant per un costat l'equilibri de la proposta de divisió en polígons, per als propietaris del sòl inclòs en cadascun d'ells, i analitzant per un altre costat l'afectació que comporta aquesta modificació per a les finances de l'Ajuntament de Roda de Berà.

Amb la finalitat de donar compliment a aquests objectius, aquest document s'estructura en dos apartats diferenciats:

1. S'estima de forma simplificada el cost de les actuacions d'urbanització pendents en el conjunt dels àmbits 2 i 3, s'estableix la ràtio per m<sup>2</sup> de sòl privat, i es comprova que els valors resultants per a cadascun dels polígons resultants es troba equilibrat i compleix la legislació vigent en la matèria.
2. S'analitzen les actuacions projectades i la seva incidència en la hisenda municipal de l'Ajuntament de Roda de Berà, per tal d'establir si representa un impacte econòmic diferent al de la situació aplicable en el marc urbanístic actual, i si es dona el cas, la seva quantificació.

### 6.2 Modificació puntual del PGOU

Aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà proposa la divisió de l'àmbit actual del polígon d'actuació U.A.8-2 en 4 àmbit diferenciats, en funció de la seva situació urbanística, pel que fa a l'estat dels serveis urbanístics i la seva consolidació. No es considera l'apartat relatiu a les cessions de sòls destinats a sistemes, atès que aquestes ja van ser efectuades i consten inscrites ja a nom de l'administració local.

Tal i com s'ha descrit en el conjunt de la memòria de la modificació puntual, l'àmbit 1 es troba pràcticament del tot consolidat, pel que fa a cessions, urbanització, i nivell d'edificació. Constitueix també una unitat diferenciable respecte del conjunt del polígon

8-2, ja que correspon en la seva pràctica totalitat a les parcel·les que es troben a costat i costat del carrer de la Pedrera. Per aquesta raó, en aquest procés de divisió poligonal, es proposa classificar aquest àmbit 1 com a sòl urbà consolidat i deixar-lo exclòs de qualsevol àmbit de gestió o de planejament. A efectes econòmics, en aquest subàmbit no es preveu cap actuació singular, o que vagi més enllà de les operacions de conservació i manteniment que són ja pròpies de tots els vials i places que formen el teixit urbà consolidat del municipi de Roda de Berà.

Cal tenir també en compte que actualment en aquest àmbit es presten ja els serveis bàsics que corresponen a l'administració local, com és el subministrament d'aigua i la gestió del clavegueram, i la recollida i gestió de les escombraries. I per altra part, totes les finques que en formen part estan ja incloses en el padró fiscal corresponent a l'Impost de Béns Immobles (IBI).

A la memòria dels àmbits i actuacions projectades en aquesta modificació puntual, els àmbits 2 i 3 corresponen a polígons en els que el nivell de consolidació residencial és molt significatiu, però en els que l'estat dels carrers, la seva pavimentació, i la implantació de serveis urbanístics, no arriba a uns estàndards mínims que permetin considerar els sòls públics adequats als requeriments que estableix la legislació vigent en aquesta matèria.

Tal i com ja s'ha descrit també en aquest document, aquesta situació ha comportat a més que, durant els últims anys, l'Ajuntament de Roda de Berà hagi hagut de destinar recursos econòmics per a actuacions d'urgència en aquests àmbits, per tal de dotar-los de les mínimes condicions imprescindibles de salubritat i seguretat viària.

En aquest apartat, però, el que es proposa és verificar que la divisió poligonal que es proposa, i que ve donada principalment per la situació física dels àmbits consolidats i del no consolidat, es troba econòmicament equilibrada pel que fa a càrregues d'urbanització, i per tant es dóna així compliment al que s'estableix a l'article 118 del TRLUC i a l'article 123 del RLUC. Així, l'apartat 1 d'aquest article estableix que quan es modifica la delimitació poligonal prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons resultants, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Aquest mateix apartat explicita que el mateix instrument que estableixi la nova divisió poligonal haurà d'acreditar el compliment d'aquest equilibri.

Tal i com s'ha descrit al llarg de la modificació puntual, aquest document no preveu cap canvi pel que fa a la qualificació del sòl, ni dels paràmetres urbanístics aplicables. Les qualificacions urbanístiques aplicables en el conjunt de la U.A. 8-2 corresponen a les zones 3c i 3d, corresponents a edificació residencial unifamiliar aïllada, i regulades als articles 184 al 190 de la Normativa urbanística del PGOU.

Per tant la primera conclusió a extreure d'aquestes dades és que no hi ha diferències a comprovar pel que fa al repartiment dels beneficis, ja que de fet no es modifiquen en cap cas, respecte de la situació del planejament vigent

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

Pel que fa a la distribució de les càrregues, les comprovacions a efectuar es limiten a l'equilibri dels polígons de nova creació 8-2.1 i 8-2.2. Pel que fa a l'àmbit 1, que es deixar fora de qualsevol àmbit de gestió, ja té els deures urbanístics executats, tant pel que fa a les cessions com a l'obra urbanitzadora, i per tant no és possible verificar el seu equilibri amb altres àmbits que encara tenen actuacions pendents. Pel que fa al polígon assignat a l'àmbit 4, corresponent al polígon 8.2-3, el volum de les actuacions pendents és molt significatiu, i no es limiten a les obres d'urbanització complementàries, sinó que en la pràctica totalitat del seu viari corresponen a obres bàsiques i complementàries. En conseqüència, les ràtios que a considerar en aquest àmbit no tenen cap relació amb les que s'han d'aplicar en els polígons 8-2.1 i 8-2.2.

En canvi, tal i com ja s'ha indicat, les actuacions necessàries en aquests dos àmbits són relativament similars, tant pel que fa als sistemes on actuar (principalment viari), com per les característiques físiques dels carrers existents.

Per aquesta raó, a l'hora de comprovar l'equilibri entre aquests dos polígons, s'ha optat per establir una ràtio del cost de les obres d'urbanització necessàries. L'experiència en altres actuacions similars, en les que cal és programar bàsicament obres d'urbanització complementàries, dona per bons valors situats al voltant de 112 €/m<sup>2</sup>viari. Tot i això, cal dir que en aquesta comparació la ràtio seleccionada només té per funció establir un import estimatiu del cost. El seu increment o disminució no afectarà els percentatges de comparació entre polígons, ja que és un valor comú en les operacions, i per tant irrellevant pel que fa al seu import.

Tal i com ja s'ha descrit anteriorment, les diferències en la comparació entre polígons i el conjunt del sector no poden superar el 15%, pel que fa en aquest cas a les càrregues. En aquests àmbits, tanmateix, hi ha un factor a tenir en compte, que és la qualificació urbanística del sòl edificable: en el polígon 8-2.1 la clau assignada a tot el sòl amb aprofitament és la 3d, mentre que en el polígon 8-2.2 la clau que correspon al sòl edificable és la 3c. Si bé la tipologia edificatòria és similar, algunes de les condicions d'edificació són diferenciades per a cada subclau, tal i com es mostra en el quadre següent:

Paràmetre	Subclau 3c	Subclau 3d
Edificabilitat neta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl)	0,50	0,35
Parcel·la mínima (m <sup>2</sup> )	400	600
Densitat (habitatges/parcel·la)	1	1

En la comparació entre els dos polígons proposats, els percentatges de desviació de cadascun d'ells respecte del conjunt del sector poden variar segons es prengui en consideració la relació entre cost d'urbanització i el sòl edificable, o bé el cost d'urbanització i el nombre màxim de parcel·les admissible, o també el cost d'urbanització en relació al sostre màxim disponible. Per aquesta raó, s'ha considerat que la comparació més compensada és la que ha de tenir en compte les tres ràtios indicades, calculant la mitjana entre tots els valors obtinguts.

El cost d'urbanització que ha de servir de base per a la comparació entre polígons i el conjunt resultarà de l'aplicació del valor indicat anteriorment a la totalitat de la

DILIGENCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot

superfície destinada a viari, sense aplicar cap coeficient que diferenciï uns carrers dels altres, ja que tots són de característiques similars:

Polígon	Cost unitari viari	Sup. Viari	Cost Urbanització
8-2.1	112 €/m2viari	6.872 m2	769.664 €
8-2.2	112 €/m2viari	5.160 m2	577.920 €
Conjunt	112 €/m2/viari	12.032 m2	1.347.584 €

Amb aquests valors, els percentatges de desviació per a cadascun dels criteris utilitzats són els següents:

Polígon	Sòl edificable	Ràtio	Desviació
8-2.1	37.062 m2	20,77 €/m2sòl	-9,85 %
8-2.2	21.433 m2	26,96 €/m2sòl	+17,01 %
Conjunt	58.495 m2	23,04 €/m2sòl	

Polígon	Núm. parcel·les	Ràtio	Desviació
8-2.1	62 ut	12.413,94 €/m2ut	+6,86 %
8-2.2	54 ut	10.702,22 €/m2ut	-7,87 %
Conjunt	116 ut	11.617,00 €/m2ut	

Polígon	Sostre edificable	Ràtio	Desviació
8-2.1	12.972 m2	59,33 €/m2st	+4,29 %
8-2.2	10.717 m2	53,93 €/m2st	-5,20 %
Conjunt	23.689 m2	56,89 €/m2st	

A primera vista ja s'observa que, excepte pel que fa al sòl edificable del polígon 8-2.2, en tots els casos els percentatges de desviació són sempre molt inferiors al 15% que la legislació vigent estableix com a límit. Addicionalment, si es calcula la mitjana de les desviacions absolutes, **els valors de desviació resultants són del 7,00 % per al polígon 8-2.1 i del 10,03 % per al polígon 8-2.2**, de forma que en tots els casos es compleix l'equilibri entre polígons resultants i el conjunt de l'actuació prevista.

### 6.3 Impacte sobre la hisenda municipal de Roda de Berà

La definició dels nous polígons d'actuació resultants d'aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà té una incidència directa en la hisenda municipal pel fet que el sistema de actuació previst per a la gestió dels polígons 8-2.1 i 8-2.2 és el de Cooperació, i per tant la seva aplicació requereix la justificació de la capacitat de tresoreria de l'Ajuntament per gestionar tot el procés urbanístic.

Tanmateix cal tenir en compte que actualment, el Pla General d'Ordenació Urbana de Roda de Berà ja preveu aquest mateix sistema d'actuació per al conjunt de la Unitat d'actuació U.A. 8-2, que té una superfície molt més gran que la dels dos polígons que ara es preveuen per Cooperació.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària

Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

Cal recordar que una part significativa del conjunt de l'àmbit (44.624 m<sup>2</sup>, 21,57%), en quedar definit com a sòl urbà consolidat exclòs dels àmbits de gestió, no requerirà participar en els processos de reparcel·lació.

D'altra banda, una altra part de l'àmbit encara més significativa (88.920 m<sup>2</sup>, 42,99%), tampoc comportarà les mateixes condicions que fins ara tenia, en relació a les finances municipals, ja que passarà de tenir el sistema d'actuació per Cooperació, al de Compensació bàsica.


Cal concloure doncs que, pel que fa a la càrrega financera que ha de comportar aquesta Modificació puntual per a la hisenda municipal de Roda de Berà, l'efecte de la seva aprovació definitiva i posterior executivitat representarà una reducció significativa de la pressió econòmica que ha de suportar. Addicionalment, cal indicar també que la divisió de l'àmbit a gestionar pel sistema de Cooperació en dos àmbits de gestió ha d'alleugerir encara més aquesta pressió econòmica, ja que permetrà afrontar cadascun dels polígons per separat i en diferents etapes temporals.

#### 6.4 Conclusió

A la vista dels apartats anteriors, cal concloure que, pel que fa a l'equilibri dels polígons resultants de la divisió poligonal proposada, les actuacions previstes s'han de considerar conformes amb la legislació vigent, i amb una desviació respecte del conjunt de les actuacions assumible des del punt de vista normatiu.

Pel que fa a la sostenibilitat de les actuacions projectades en relació a les finances municipals, la divisió poligonal no suposa cap nova càrrega econòmica per a l'administració local, en relació a les que actualment ja ha d'assumir, i en tot cas representa una disminució evident del seu import, i un repartiment temporal de les actuacions projectades que ha de facilitar encara més la seva execució.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016





## 7. NORMATIVA URBANÍSTICA

Per donar compliment a les condicions i característiques d'aquesta Modificació puntual, se suprimeix el punt 73.g) de la Normativa urbanística del PGOU, que correspon a la definició de la Unitat d'actuació 8-2, Eixample residencial, polígon II.

En aquest mateix article, el 73, s'afegeixen tres nous apartats, v, w i x, corresponents als nous polígons d'actuació:

### NORMATIVA A SUPRIMIR:

#### Art. 73 - Definició de les Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que es defineixen en sòl urbà són les següents:

- a. (...)
- b. (...)

#### **g. Unitat d'actuació 8-2 . Eixample Residencial, polígon II**

**Ordenació:** *La definida en el plànol O.2 a escala 1:2000*

**Cessions:** *Equipament públic administratiu, xarxa viària, serveis tècnics.*

**Sistema d'Actuació:** *Compensació*

**Etaques execució:** *2 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del PGOU*

**Documents a tramitar:** *Projectes d'urbanització, de compensació i de parcel·lació; Junta de compensació.*

- t. (...)
- u. (...)

### NORMATIVA A MODIFICAR:

#### Art. 73 - Definició de les Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que es defineixen en sòl urbà són les següents:

- a. (...)
- u. (...)

#### **v. Polígon d'actuació urbanística 8-2.1**

**Ordenació:** *Definida en el pl.7 de la Modificació puntual a escala 1:2000*

**Cessions:** *No n'hi ha de pendents*

**Objectiu:** *Completar la urbanització*

**Sistema d'Actuació:** *Cooperació*

**Documents a tramitar:** *Projecte d'urbanització, i de reparcel·lació*

 DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

w. Polígon d'actuació urbanística 8-2.2


Ordenació: Definida en el pl. 7 de la Modificació puntual a escala 1:2000  
Cessions: No n'hi ha de pendents  
Objectiu: Completar la urbanització  
Sistema d'Actuació: Cooperació  
Documents a tramitar: Projecte d'urbanització, i de reparcel·lació

x. Polígon d'actuació urbanística 8-2.3


Ordenació: Definida en el pl. 7 de la Modificació puntual a escala 1:2000  
Cessions: No n'hi ha de pendents  
Objectiu: Completar la urbanització  
Sistema d'Actuació: Compensació bàsica  
Etapas execució: No es podrà tramitar fins que no hi s'hagi consolidat el 60%  
de les construccions dels PAUs 8-2.1 i 8-2.2  
Documents a tramitar: Projecte d'urbanització, i de reparcel·lació. Junta de  
compensació.

Roda de Berà, setembre de 2016

  
Josep M. Castells Cabré  
arquitecte

  
DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present  
modificació puntual ha estat aprovada  
INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de  
data 29.9.2016.  
La Secretària  
Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la present modificació puntual ha estat aprovada INICIALMENT, en sessió del Ple ordinari de data 29.9.2016.  
La Secretària



Isabel Bobet Viladot  
Roda de Berà, 5 d'octubre de 2016

## 8. PLÀNOLS

1. Informació: Situació
2. Informació: Estat actual – Topogràfic
3. Informació: Estat actual – Ortofoto
4. Informació: Estructura de la propietat
5. Informació: Planejament vigent
6. Informació: Planejament vigent – Base digital
7. Ordenació: Planejament modificat: Qualificació urbanística
8. Ordenació: Àmbit de suspensió de llicències