



PLA DE MILLORA URBANA “LA BLAVA”

ABRIL 2014

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE RODA DE TER

EQUIP REDACTOR:

Fèlix Ortega Pérez
advocat

David Oliva Torras
Eva Pérez Arasa
arquitectes

Carrer Pare Gallissà, 15 ent. 1^a 08500 VIC
www.olivaperezarquitectes.com
649859017 / 609355578

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1.1	ANTECEDENTS.....	1
1.2	IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT	1
1.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	2
1.4	SUPORT NORMATIU DEL P.M.U I CONVENIÈNCIA	2
1.5	INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT.....	3
	1.5.1 Prèvies.....	3
	1.5.2 Condicions d'ordenació, d'edificació i ús de la nova ordenació	3
1.6	FITXA URBANÍSTICA VIGENT UA LB "LA BLAVA" de la M.P.N.S.....	7
1.7	PRINCIPALS INTERVENCIIONS I CARACTERÍSTIQUES	8
1.8	OBJECTIUS I CRITERIS DE LA ORDENACIÓ	9
	1.8.1 Objectius.....	9
	1.8.2 Alternatives.....	11
	1.8.3 Descripció i justificació	11
	1.8.4 Justificació dels estàndards urbanístics	13
	1.8.5 Proteccions especials.....	16
1.9	ADEQUACIÓ DEL PMU A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL	17
1.10	DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	17
1.11	ADEQUACIÓ A L'ARTICLE 9 del TRLUC i 5,6 del RLUC	17
1.12	COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE LA MOBILITAT	18
1.13	DE LA DIVISIÓ POLIGONAL	18

II. INFORMES AMBIENTAL I DE MOBILITAT DE L'ÀMBIT

CAPÍTOL I INFORME AMBIENTAL

CAPÍTOL II CONSIDERACIONS SOBRE L'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT
GENERADA

III. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL I SUBSÒL

CAPÍTOL I RELATIVES ALS USOS DEL SÒL, SUBSÒL I ALS PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL II CONDICIONS D'ORDENACIÓ RELATIVES AL SÒL TIPUS I (SISTEMES URBANÍSTICS)

CAPÍTOL III QUADRE D'EDIFICABILITAT, DENSITATS I USOS

CAPÍTOL IV RELATIVES ALS SÒLS PER A ZONES TIPUS II (ZONES)

CAPÍTOL V RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CAPÍTOL VI RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA

CAPÍTOL I JUSTIFICACIÓ DE COSTOS

CAPÍTOL II PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

V. PLA D'ETAPES

ANNEXES A LA MEMÒRIA

Annex 1: ORDENACIÓ DE LA ZONA R3

Annex 2: INFORME TÈCNIC "Inundabilitat de l'àmbit " La Blava"

Annex 3: CERTIFICAT I FITXA DE LA Direcció General del Patrimoni Cultural

Annex 4: INFORME DE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AGUA de 22 d'octubre de 2009*

Annex 5: MANUAL D'ACTUACIÓ PER A INUNDACIONS", del Pla de Protecció Civil de l'Ajuntament de Roda de Ter".

PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMATIUS:

01. Situació	1/2.000
02. Ordenació àmbit MPNS.....	1/1.000
03. Topogràfic	1/1.000
04. Informació cadastral	
04.1 Finca registral 23	
04.2 Finca registral 395	
05. Usos del sòl, del subsòl i informació geomorfològica.....	1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

06. Zonificació, usos i sistemes.....	1/1.000
07. Paviments i acabats superficials de l'urbanització	1/1.000
08. Seccions generals	1/500
09. Distribució usos R1. Planta baixa i tipus	1/500
10. Distribució usos R1. Seccions i esquemes.....	1/250

PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ:

11. Xarxes de serveis.....	1/1.000
12. Previsió de places d'aparcament a la via pública.....	1/2.000

I. MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

Previ al present Pla de Millora Urbana (PMU) sobre l'àmbit de "La Blava", es va redactar i està aprovat definitivament per La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data de 19 de juliol de 2010, la Modificació Puntual 01/08 de les Normes subsidiàries de planejament de Roda de Ter a l'àmbit del sector de la Blava (M.P.N.S.) i publicades en el DOGC nº 5924- 20.7.2011

L'objecte de la Modificació Puntual és el canvi de l'ús industrial pel de residencial, reordenant els espais i edificacions existents a fi de completar el teixit urbà; també definir la densitat permesa i preveure les reserves de sòl per equipaments, verd públic i habitatges protegits.

El present PMU desenvolupa i detalla les instruccions plantejades amb caràcter indicatiu a la Modificació Puntual de les Normes subsidiàries.

1.2 IDENTIFICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT

Art. 84.2, apartat b, punt 2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

L'àmbit inclou única i exclusivament la propietat de l'antiga fàbrica de filats coneguda per "La Blava" o "La Tecla Sala". Els límits de l'àmbit són: al nord, una zona verda i el carrer del torrent de la Massana, a l'est la llera del riu Ter al llarg de 200 m, al sud, la sortida al riu Ter del canal de la central hidroelèctrica de l'antiga fàbrica tèxtil, i a l'oest, el carrer de la Costa del Ter.

Aquest sector està situat a l'extrem sud del nucli urbà de Roda, en terrenys del marge dret del riu Ter, aigües avall.

La classificació urbanística actual és la de sòl urbà no consolidat i com a tal està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament, tot i que la propietat actual és de l'Ajuntament que és qui ha de rebre aquest aprofitament.

La Modificació Puntual aprovada inclou amb caràcter indicatiu aquestes qualificacions:

1. Sistemes locals

VP	Verd Públic
EG	Equipament Públic
V	Vialitat i dins d'aquesta, la ZM (Àrea de Maniobra)
A.E.LL.	Altres Espais Lliures

2. Zones

R1	Residencial d'illes compactes per habitatges lliure i concertat
R2-R3	Residencial d'illes compactes per H.P.P de règim general
P	Aparcament

Els elements més significatius són les edificacions industrials de gran valor arquitectònic, els quals estan inclosos a l'Inventari del patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, amb el número 23362. S'adjunta certificat i fitxa de la Direcció General del Patrimoni Cultural a l'annex nº3.

Segons descripció de la fitxa de l'Inventari de la Direcció General del Patrimoni Cultural, es tracta d'una antiga fàbrica construïda a principis del segle XX formada per diversos cossos orientats en la direcció del riu i relacionats entre ells, dels quals en destaquen dos de planta rectangular, coberts a quatre aigües i amb les façanes organitzades a partir de la successió de mòduls verticals idèntics. Els mòduls esmentats estan formats per dues finestres a la planta baixa i dues al primer pis; aquestes són de secció rectangular amb ampit, dividides en diverses caselles amb els remitjos pintats de blau.

També destaquen dos cossos de planta quadrada, de planta baixa i dos pisos, coberts a quatre aigües, amb finestres de mig punt i una xemeneia.

L'edifici està construït amb obra de fàbrica ceràmica segons la tipologia de les construccions de la indústria tèxtil.

Els elements naturals més significatius dins l'àmbit són: el riu Ter situat al costat est i un important desnivell natural de pedra al costat oest en el límit amb el carrer Costa del Ter així com l'espai verd existent al nord de l'àmbit.

Les façanes principals de les edificacions estan orientades majoritàriament a est.

La superfície de l'àmbit és de 18.418,05 m².

La clau d'identificació d'aquest àmbit d'actuació de "La Blava" es UA-LB.

1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT:

Art. 84.2, apartat b, punt 3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Finca o parcel·la		propietari	Superfície (m ²)		% de l'àmbit d'actuació segons superfície topogràfica
plànol	Finca registral		registral	topogràfic	
A	23	Ajuntament de Roda de Ter	25.500,00	18.298,77	99,35
B	395	Hilaturas Gossypium S.A.		119,28	0,65
Total superfície àmbit				18.418,05	100,00

1.4 SUPORT NORMATIU DEL P.M.U. I CONVENIÈNCIA

Art. 84.2, apartat a, del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

A l'article 1 de la normativa urbanística de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Roda de Ter sobre aquest àmbit, s'imposa la necessitat de redactar un Pla de millora urbana per desenvolupar les determinacions d'aquesta.

L'objectiu del Pla de millora urbana és desenvolupar la nova ordenació seguint les bases que s'estableixen a títol indicatiu en el punt 7 de la Modificació puntual, completant i detallant d'una manera més precisa els seus objectius.

La seva redacció també està justificada segons els articles 70 del TRLUC i 90 del RLUC com una de les finalitats i objectius per l'ordenació del sòl urbà no consolidat.

El contingut s'ajustarà a les determinacions de l'article 91 del RLUC en el qual es fa referència als articles 84 a 89 del mateix reglament.

1.5 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Art. 84.2, apartat b, del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

BASES PER LA REDACCIÓ D'AQUEST PLA DE MILLORA URBANA (PMU) SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 01/08 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DEL SECTOR DE LA BLAVA DE RODA DE TER

1.5.1 PRÈVIES

Les condicions de l'ordenació que figuren a la Modificació Puntual (de caràcter indicatiu) es desenvoluparan en el planejament derivat PMU.

1.5.2 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS DE LA NOVA ORDENACIÓ

1. SISTEMES

1.1 (VP) : VERD PÚBLIC

En aquest tipus de sòl es mantenen les mateixes determinacions que fixen els articles 45 i 46 de les Normes Subsidiàries per als sistemes de Parcs i Jardins Urbans i els seus usos possibles.

1.2 (EG) : EQUIPAMENT PÚBLIC

a) L'edifici que hi ha qualificat com a equipament públic al servei del futur Parc Escrit del Passeig del Ter és necessari enderrocar-lo per la nova ordenació i es substitueix per un altre, també existent dins de l'àmbit, per considerar que aquest reuneix millors condicions d'aprofitament.

b) Tipus d'actuacions possibles:

Conservació, restauració, millora i consolidació.

No es permet l'enderroc i substitució, essent obligatòria la seva conservació ja que forma part d'un conjunt que pel seu interès històric, artístic i arquitectònic es troba inclòs a l'inventari del patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.

c) Edificació:

Cal mantenir el volum i el sostre existent.

d) Composició externa:

Mantenir les característiques actuals.

e) Usos:

Els permisos a la Modificació puntual de les normes subsidiàries del sector amb la reducció del sociocultural tan sols a cultural.

1.3 (V) : VIALS

És el sòl destinat a la circulació de vianants i vies de circulació per vehicles proposades per la Modificació Puntual de les normes subsidiàries.

Inclou la plaça del Torrent Massana, els carrers de distribució interior i d'enllaç amb el parc juntament amb la zona de maniobra.

1.4 (A.E.LL) : ALTRES ESPAIS LLIURES

És el sòl corresponent al terreny amb una pendent superior al 20% i per aquest motiu no és computable a efectes dels estàndards mínims legals de cessió de sòl destinat a espais lliures.

2. ZONES

2.1. (R) RESIDENCIAL:

Dins d'aquest àmbit s'estableixen tres zones amb aquesta qualificació:

R.1 Residencial d'illes compactes per habitatge lliure i H.P.P.preu concertat.

R.2 Residencial d'illes compactes per H.P.P. de règim general

R.3 Residencial d'illes compactes per H.P.P. de règim general

(R1) Residencial d'illes compactes per habitatge lliure i H.P.P concertat.

a) Ordenació:

El possible sostre edificable es distribueix lliurement dins del volum que configuren els edificis destinats per aquest fi.

b) Paràmetres reguladors:

- Mantenir el volum edificat existent.
- Ampliació en planta baixa a la part posterior de l'edifici entre aquest i el barranc, definida en els plànols d'ordenació.
- Destinar una part del sòl de l'edificació enderrocada a l'ús de verd privat, comunitari o no. També aquesta part pot ser edificada de nou fins al sostre de la planta baixa.
- La planta soterrani pot ocupar la totalitat del perímetre construït existent.
- A la coberta es permet la creació de buits refosos.
- És possible als buits de façana la formació de voladís amb un màxim de 0,60 m i 10 cm de gruix.
- En façana no estan permeses les terrasses refoses ni els cossos massissos sortits del pla de façana.

c) Regulació de l'ús:

S'estableix com a ús principal el d'habitatge lliure i concertat, però també es considera compatible en planta baixa i primera la instal·lació d'alguns usos terciaris:

- Petits tallers artesanals.
- Botigues.
- Petit comerç.
- Restaurants.
- Bar.
- Oficines.
- Consultoris.

Una instal·lació hotelera és possible sempre que ocupi en tota l'alçada mòduls complets dels buits de façana.

Hi ha una previsió d'aprofitament en planta baixa destinat a aparcament privat.

L'habitatge de règim lliure s'establirà preferentment a la zona de l'edifici situada més al nord i la concertada al sud.

(R2) Residencial d'illes compactes per H.P.P. de règim general

a) Ordenació:

L'edificació s'ordena en unitats regulars geomètricament definides pel plànol d'ordenació i ocupen tota la superfície edificable. No hi ha una resta de parcel·la lliure sinó que l'entorn forma part del domini públic.

El volum edificable resulta definit per la projecció vertical del perímetres de façana juntament amb l'alçada reguladora.

b) Paràmetres reguladors:

- Línies de façana a carrer obligatòriament.
- Ocupació de la totalitat de l'àrea delimitada com edificable.
- Alçada reguladora 12 m (PB+3PP) presa en el punt mig de la façana del carrer del Torrent Massana, nivell topogràfic 429,60.
- A la planta baixa és possible l'ús d'habitatge.
- La planta soterrani es permesa ocupant com a màxim la superfície de la planta baixa.
- La coberta inclinada i amb acabat de teula àrab.

c) Regulació de l'ús:

Tant sols és permès l'ús residencial i aquest es destinarà a habitatges de Protecció Pública (H.P.P.) de règim general.

(R.3) Residencial d'illes compactes per H.P.P. de règim general

a) Ordenació:

L'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides pel plànol d'ordenació i ocupen tota la superfície edificable. La resta de parcel·la lliure edificable és al subsòl o planta semisotterrani i l'entorn és de domini públic.

El volum edificable resulta definit per la projecció vertical del perímetres de façana juntament amb l'alçada reguladora.

b) Paràmetres reguladors:

- Línies de façana a carrer i sòl públic obligatòriament.
- Ocupació de la totalitat de l'àrea delimitada com edificable.
- Alçada reguladora 2,90m (PB) en el límit sud i 6,50 (PB+1) al nord adequant-se a la rasant del carrer.
- La longitud de façana mínima de cada nucli d'escala ha de ser 5,50m..
- La planta sotterrani es permesa ocupant com a màxim el perímetre edificable. En cas que alguna de les façanes quedi al descobert es podrà utilitzar com a habitatge sempre que s'assoleixin les condicions d'habitabilitat.
- La coberta inclinada i amb acabat de teula àrab.
- Cal conservar la primera casa situada al costat sud.

c) Regulació de l'ús:

Tant sols és permès l'ús residencial i aquest es destinarà a habitatges de Protecció Pública de règim general.

2.2. (P) APARCAMENT:

a) Ordenació:

El volum edificable és el resultat de la projecció vertical del perímetre definit en el plànol número 5 d'ordenació de la Modificació Puntual de les N.S juntament amb l'alçada reguladora que determini el projecte arquitectònic per la planta baixa de l'edifici contigu R 1.

b) Paràmetres reguladors: queden definits per l'ordenació.

c) Regulació de l'ús:

Tan sols s'hi permet l'ús per aparcament privat vinculat o no al mòdul R 1.

La coberta d'aquesta construcció es pot destinar en part a ús públic (aparcament) mitjançant la figura jurídica adient i la resta, per a terrasses privades dels habitatges de la 1ª planta.

Nota: A la nova ordenació dins de l'àmbit d'actuació, no hi ha cap tipus de sòl públic ni privat amb la qualificació de Conjunt Històric Residencial (A).

1.6 FITXA URBANÍSTICA VIGENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 01/08 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DEL SECTOR DE LA BLAVA DE RODA DE TER.

Superfície sector	18.418,05 m ²	100 %
Sòl públic:		
Verd públic (VP)	6.213,26 m ²	33,73 %
Altres Espais Lliures (AELL)	1.726,97 m ²	9,38 %
Equipaments (EG)	821,95 m ²	4,46 %
Vialitat (V)	2.967,21 m ²	16,11 %
Total Sòl Públic	<u>11.729,39 m²</u>	<u>63,68 %</u>
Sòl privat:		
	6.688,66 m ²	36,32 %
Aprofitament urbanístic:		
Total sostre		19.541,61 m ²
Sostre residencial		15.880,78 m ²
Altres usos		3.660,83 m ²

1.7 PRINCIPALS INTERVENCIIONS I CARACTERÍSTIQUES:

1.7.1. H.P.P. de RÈGIM GENERAL i CONCERTAT:

El 30% del sostre residencial de nova implantació es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública d'acord amb l'article 57 de la Llei d'Urbanisme.

1.7.2. RÈGIM D'USOS:

L'ús principal és el residencial. A l'apartat 1.2 (identificació i característiques de l'àmbit) es descriuen les edificacions existents i es relacionen els usos establerts per la Modificació Puntual.

1.7.3. RESERVES:

Es preveuen les superfícies per a espais lliures i equipaments que estableix l'apartat 3 de l'article 100 del TRLUC, així com l'assignació de sostre per H.P.P. (habitatges de protecció pública) i el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic segons es justifica a l'apartat 1.8.4 de la memòria.

1.7.4. CARACTERÍSTIQUES NATURALS:

Art. 84.2, apartat b, punt 1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Les més significatives són la proximitat del riu Ter que obliga a preveure mesures de protecció a la inundabilitat (a l'apartat 1.8.5 de la memòria es determinen quines són i les condicions de protecció especials que hauran d'incorporar els projectes d'urbanització i edificació).

També és significatiu i amb incidència urbanística, l'accident geològic situat a la part posterior de l'àmbit, orientat a ponent i aproximadament paral·lel al carrer de la Costa del Ter. Aquest presenta un desnivell de 21,4 m d'alçada amb una fondària de 10 m, el que representa un 215% de pendent.

La pendent és molt superior al 20% establert per l'article 9.4 del TRLUC pels terrenys que el planejament urbanístic a de preservar de la urbanització sempre i quan això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents, que no és el cas.

1.7.5. INFRAESTRUCTURES:

Dins l'àmbit hi ha tots els serveis bàsics que caldrà adequar en el projecte d'urbanització.

1.8 OBJECTIUS I CRITERIS DE LA ORDENACIÓ

Art. 84.2, apartat c, del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

1.8.1 OBJECTIUS

El Pla de Millora Urbana és un instrument de planejament derivat de la Modificació puntual de les normes subsidiàries de Roda de Ter a l'àmbit de "la Blava". El seu objectiu és completar i detallar l'ordenació amb les determinacions definides a la Modificació puntual.

L'acord pres per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data de 19 de juliol de 2010, per l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual 01/08 de les Normes subsidiàries de planejament de Roda de Ter a l'àmbit del sector de la Blava (DOGC nº 5924- 20.7.2011) estableix que el planejament derivat i el projecte d'urbanització hauran de donar compliment a les prescripcions dels informes dels diferents departaments.

El present Pla de Millora defineix una ordenació que modifica la indicada a la M.P.N.S per tal de donar compliment a les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 22 d'octubre de 2009.

El punt 2 de les conclusions de l'esmentat informe fa esment a la redistribució del sòl residencial a l'edifici de la fàbrica de "La Blava" (R1) així com l'obligació d'avaluar l'elevat risc d'inundació i determinar amb precisió l'abast de les obres d'infraestructura hidràulica juntament amb les actuacions necessàries per assegurar l'estabilitat estructural de l'edifici associada a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

L'ordenació proposada destina la planta baixa de l'edifici principal (R1) per aparcament i ubica l'ús residencial a les plantes primera, segona i tercera. La reordenació del sòl residencial en aquesta zona modifica les superfícies zonals i d'edificació de l'ordenació vigent a la M.P.N.S.

També s'introdueixen altres modificacions respecte l'anterior ordenació com són:

- Es defineix amb més precisió la vialitat del sector ajustant l'accés a l'edifici de la fàbrica de la Blava (R1) en funció del desnivell topogràfic existent entre aquest i l'edifici destinat a equipaments.
- L'edifici d'aparcament situat a la part posterior de l'edifici principal s'alinea amb la façana d'aquest.

El quadre de superfícies i edificabilitat dels diferents sistemes i zones segons la seva respectiva qualificació, de la nova ordenació és el següent:

Quadre de superfícies i edificabilitat dels diferents sistemes i zones per la nova ordenació

ZONES	RESIDENCIAL		M ² DE SÒL ZONES	%	M ² SÒL PRIVAT NO EDIF.	%	M ² SOSTRE EDIFICABLE		%				
	R1	Hab.		4.086,26	22,19		10.873,35	9.463,11	Règim lliure	44,98			
			1.410,24					H.concertats			6,70		
Aparcament										4.059,02		19,29	
P		Aparcament	1.074,47					5,83			1.074,47		5,11
R2		H.P.P	673,92					3,66			2.695,68		12,
R3		H.P.P	407,59					2,21	63,94	0,35	533,36		2,54
TOTAL			6.242,24					33,89	63,94	0,35	19.235,88		91,43
SISTEMES	Equipaments												
	E.G.		821,95	4,46			1.802,47		8,57				
	Vials												
	V		3.110,13	16,89									
	Verd públic												
	V.P.		6.074,94	32,98									
	Altres espais públics lliures		1.951,08	10,59									
			153,77	0,83									
	A.E.P.LL		2.104,85	11,43									
	TOTAL			12.111,87	65,76			1.802,47		8,57			
TOTAL			18.354,11	99,65	63,94	0,35	21.038,35		100				
			18.354,11+ 63,94 = 18.418,05										
			99,65 + 0,35 = 100 %										

En conseqüència la fitxa urbanística del sector de "La Blava" a Roda de Ter es modifica i es relaciona a continuació:

FITXA URBANÍSTICA A L'ÀMBIT DEL SECTOR DE LA BLAVA DE RODA DE TER.

Superfície sector	18.418,05 m ²	100 %
Sòl públic:		
Verd públic (VP)	6.074,94 m ²	32,98 %
Altres Espais Lliures (AELL)	2.104,85 m ²	11,43 %
Equipaments (EG)	821,95 m ²	4,46 %
Vialitat (V)	3.110,13 m ²	16,89 %
Total Sòl Públic	<u>12.111,87 m²</u>	<u>65,76 %</u>
Sòl privat:		
	6.306,18 m ²	34,24 %
Aprofitament urbanístic:		
Total sostre		19.235,88 m ²
Sostre residencial		14.102,39 m ²
Altres usos		5.133,49 m ²

1.8.2 ALTERNATIVES

Al tractar-se d'un àmbit força consolidat on algunes de les construccions existents formen part del patrimoni cultural català (veure certificat i fitxa de la Direcció General del Patrimoni Cultural a l'annex 3), amb uns accessos ja molt definits i sense opcions de variació, les alternatives de plantejament són poques.

L'ordenació recull i inclou les característiques i condicions principals esmentades donant resposta a les mateixes.

1.8.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ

El present P.M.U defineix un nova xarxa de vialitat que no difereix gaire de l'existent i s'ajusta a l'ordenació definida en el plànol nº5 d'ordenació de la Modificació Puntual.

El sistema viari inclou la prolongació del carrer de la Massana, l'obertura del qual requerirà el cobriment de la llera del torrent Massana fins a l'aiguabarreig amb el riu Ter juntament amb els enderrocs dels edificis existents (residència de directius, treballadors i el d'entrada al complex industrial). Aquesta prolongació del carrer Torrent Massana connectarà amb el vial principal entre els edificis industrials principals.

Aquesta solució ha permès millorar la circulació dins l'àmbit i també resol la connexió amb el Parc del Passeig del Ter afectant el mínim possible l'arbreda existent de lledoners situada a la zona verda front de l'antiga fàbrica.

L'ordenació preveu ampliar aquesta zona verda amb l'espai entre l'edifici principal (R1) i el mur de contenció del marge del riu com a prolongació del Parc del Passeig del Ter. La zona verda projectada té una amplada variable de 12 m a l'extrem sud i 50 m a l'extrem nord, una superfície superior als 1.000 m².

A l'espai alliberat pels enderrocs, es defineixen uns nous volums edificables que permeten la solució de la vialitat i es qualificaran com a residencial reservat per a la construcció d'habitatges de protecció pública règim general.

Les Normes Subsidiàries preveuen la possibilitat de substitució de l'edifici del C/ Costa del Ter (qualificat inicialment com zona de Conjunt Històric Residencial) ja que aquestes construccions no reuneixen unes condicions de conservació ni d'habitabilitat correctes. També permet la seva ampliació en cas que les dimensions siguin insuficients, com així succeeix.

El conjunt no té cap valor arquitectònic, però sí històric, ja que en una època, una de les cases va ser residència del poeta Miquel Martí i Pol essent voluntat de l'Ajuntament conservar únicament aquesta casa de totes les del conjunt.

Dels dos edificis industrials, el principal amb façana al riu Ter, es qualifica com a residencial del qual s'enderrocarà un cos annex de planta baixa adossat a la façana del Ter. A la part posterior (façana sud-oest) es defineix un volum edificable en planta baixa, destinat a garatge dels habitatges i la coberta s'utilitzarà per terrasses privades dels habitatges de la planta primera.

Els petits edificis complementaris a la instal·lació industrial s'enderrocaran. L'altre edifici industrial situat a la part posterior de l'edifici principal es qualifica com a equipament públic.

Es defineixen unes zones de servitud entre l'edifici residencial (R 1) i el d'equipament públic que juntament amb l'accident topogràfic, paral·lel al carrer Costa del Ter, permetran ubicar unes instal·lacions per l'evacuació dels edificis alternatiu a les vies normals de circulació.

L'edifici projectat per l'ordenació (R2) es situa a l'extrem nord de l'àmbit amb accés des del carrer Torrent Massana a la cota 429,76 m per sobre el nivell Q 50 (cota 429,60). L'edifici s'alinea per la part posterior amb el carrer Costa del Ter a l'alçada de la cota 435,87 possibilitant també una via d'evacuació alternativa.

L'edifici projectat per la ordenació (R3) es situa a la meitat nord, en el límit oest del sector amb façana al carrer Costa del Ter a una cota superior al nivell 433,34 (Q 500) i per tant està protegit a la inundabilitat.

3. Reserves de sòl públic (article 100.3 de la Llei)

Obliga reserva mínima de 22,50 m² per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics per cada 100 m² de sostre residencial.

14.102,39 m² sostre residencial / 100 = 141,02 unitats

Total reserva 141,02 x 22,5 m² = 3.172,95 m² de sòl exigibles

3.1. Mínima reserva de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics.

Reserva mínima obligatòria per a (VP) : 141,02 X 15 m² = 2.115,3 m²

3.2. Reserves per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Reserva mínima complementària

Sostre destinat a altres usos.

4.059,02+1.074,47 = 5.133,49 m² de sostre destinat a altres usos

5.133,49 m² / 100 m² unitat = 51,33 unitats

51,33 unitats x 7,5 = 384,98 m² de sòl

3.3. Total de reserves públiques de l'àmbit

Total de reserves exigibles dins de l'àmbit:

De l'aprofitament sostre residencial	3.172,95 m ² de sòl
De l'aprofitament sostre altres usos	384,98 m ² de sòl
TOTAL	3.557,93 m ² de sòl

Reserves públiques previstes en l'ordenació:

Verd públic (VP)	6.074,94 m ²
Equipaments (EG)	821,95 m ²
Total de reserves públiques	6.896,89 m ² > 3.557,93 m ²

4. Altres espais lliures (AELL)

És el sòl que pel fet de tenir una pendent superior al 20% no és computable a efectes dels estàndards mínims legals de cessió de sòl destinat a espais lliures.

Accident topogràfic	1.951,08 m ² de sòl
Canal	153,77 m ² de sòl
Total AELL	2.104,85 m ² de sòl

5. Definició de les densitats (Nombre d'habitatges)

a) Habitatge de règim lliure

Sostre previst	9.463,11 m ² construïts
Nº d'habitatges	9.463,11 m ² / 90 m ² habitatge = 105 habitatges lliures

b) Habitatge de protecció pública de preu concertat

Sostre previst	1.410,24 m ² construïts
Equivalència a útils	1.410,24 m ² / 1,22 = 1.155,93 m ² útils
Nº d'habitatges	1.155,93 m ² / 70 m ² hab. = 16,51 → 16 H.P.P preu concertat

c) Habitatges de protecció pública de règim general

Sostre previst a R2	2.695,68 m ² construïts
Equivalència a útils	2.695,68 m ² / 1,22 = 2.209,57 m ² útils
Nº d'habitatges	2.209,57 m ² / 70 m ² hab. = 31,56 → 32 H.P.P. règim general

Sostre previst a R3	533,36 m ² construïts
Equivalència a útils	533,36 m ² / 1,22 = 437,18 m ² útils
Nº d'habitatges	437,18 m ² / 70 m ² hab. = 6,24 → 7 H.P.P. règim general

Però segons la parcel·lació seria possible fins a 8 habitatges

TOTAL MÀXIM D'HABITATGES A CONSTRUIR:

Habitatges lliures	105 habitatges
H.P.P. preu concertat	16 habitatges
H.P.P. règim general	40 habitatges
Total Habitatges	161 habitatges

1.8.5 PROTECCIONS ESPECIALS

En l'exposició de les característiques naturals del territori ja s'ha significat la proximitat del riu Ter que pot aportar riscos d'inundabilitat que s'han d'avaluar segons les disposicions de l'administració competent en un període de retorn de 500 anys (Q 500) corresponent a la cota topogràfica 433,16.

A la Modificació Puntual de les normes es fa referència a un informe formulat per ABM sobre la inundabilitat del sector de "La Blava" de Roda de Ter (adjuntat a l'annex 3). En aquest informe s'aconsella assolir un nivell de protecció activa per un període de retorn de 50 anys (Q 50) corresponent a la cota 429,60 i superior a l'existent als trams d'aigua amunt que resulta ser d'avingudes aproximadament de 30 anys, sense pràcticament resguard hidràulic.

Pel que fa a l'àrea residencial R 3, situada al carrer Costa del Ter, la seva rasant està per sobre d'aquests nivells d'inundabilitat.

Els articles 9 (TRLUC), 5 i 6 (RLUC) estableixen que les administracions amb competències en matèria urbanística estan obligades a vetllar perquè les determinacions del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i protecció enfront dels riscos naturals.

Per aquest motiu, l'ordenació estableix tres tipus de mesures diverses: crear vies d'evacuació, previsions civils i estructurals de les edificacions.

En qualsevol cas, l'execució d'aquestes actuacions ha de constituir una càrrega d'urbanització de les intervencions urbanístiques i edificatòries en els quals estiguin inclosos els terrenys.

a) D'EVACUACIÓ:

Atesa la proximitat dels edificis d'ús residencial amb el fort desnivell existent a la part posterior de l'àmbit, l'ordenació preveu uns espais (alguns ja existents) destinats a la construcció d'unes instal·lacions (tipus escala, passarel·la o la solució que es cregui més convenient en el moment del projecte arquitectònic), que permetin establir una via d'evacuació dels edificis amb el carrer Costa del Ter, amb una rasant superior al Q 500.

Aquests espais seran de titularitat pública (encara que s'executin diferents promocions en el mateix edifici residencial R1) admetent les instal·lacions necessàries per la efectivitat de les evacuacions.

Evidentment els projectes d'arquitectura hauran de preveure els recorreguts interns dels edificis. Aquesta mesura es útil per tots els nivells d'inundació.

b) PREVISIONS CIVILS:

Atenent a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua el 22 d'octubre de 2009 (veure annex nº 5) s'incorpora el "MANUAL D'ACTUACIÓ PER A INUNDACIONS" del Pla de Protecció Civil de l'Ajuntament de Roda de Ter, el

qual s'activarà quan l'administració competent ho requereixi, sigui quin sigui el nivell d'inundació.

c) PREVISIONS ESTRUCTURALS:

En la redacció dels projectes d'urbanització i d'edificació s'han de preveure les mesures de protecció dels edificis enfront dels efectes de la inundabilitat.

Segons l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, l'Ajuntament verificarà i acreditarà que els esmentats projectes incorporin les solucions constructives per assegurar l'estabilitat estructural dels edificis que puguin ser afectats per les sol·licitacions mecàniques i la pèrdua de la capacitat portant del terreny, associat a l'avinguda de 500 anys de període de retorn o el que s'estableixi en el moment de la redacció i tramitació.

1.9 ADEQUACIÓ DEL PMU A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL

Art. 84.2, apartat c ,punt 1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Aquest P.M.U. no reordena ni transforma les determinacions establertes en la Modificació Puntual, es limita a desenvolupar-les, completant i detallant aquestes. Tant sols incorpora la previsió d'espais per la ubicació de les instal·lacions d'evacuació.

A la fitxa urbanística de la Modificació Puntual sobre aquest àmbit de "La Blava", es justifiquen les reserves i cessions que exigeix la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu Reglament i es justifica plenament la seva previsió per la nova ordenació.

1.10 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

Art. 84.2, apartat c ,punt 2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

En el punt 1.8 de la memòria es justifica l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

1.11 ADEQUACIÓ A L'ARTICLE 9 DEL TRLUC I 5 I 6 DEL REGLAMENT

Art. 84.2, apartat c, punt 3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

L'article 9 del TRLUC, en les directrius pel planejament estableix la prohibició d'urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres de risc atenent a la seguretat i el benestar de les persones.

Les limitacions dels usos i les construccions admissibles per part del planejament urbanístic en aquestes zones, s'estableixen en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 6 del Reglament de la llei d'urbanisme. No obstant, l'apartat 5 del mateix article estableix les excepcions pel que fa al sòl urbà i les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial, com és el cas de "La Blava". També determina que s'han de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits.

En qualsevol cas, l'execució d'aquestes actuacions ha de constituir una càrrega d'urbanització de les intervencions urbanístiques en les quals estiguin inclosos els terrenys.

Aquest planejament derivat ja inclou mesures de protecció, les quals s'especifiquen en el punt 1.8.5 de la memòria. En tot moment té cura per preservar els valors paisatgístics existents preservant com a urbanitzable la zona on la pendent del terreny es superior al 20%.

Els àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusten a criteris que garanteixen la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

1.12 DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE LA MOBILITAT

Art. 84.2, apartat c, punt 5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

A l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, inclòs en aquest Pla de Millora Urbana, es recullen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible efectuant les reserves de recorreguts i aparcament previstes (peatonal, bicicletes, motos, vehicles de quatre rodes, serveis, etc).

1.13 DE LA DIVISIÓ POLIGONAL

Art. 84.2, apartat c, punt 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Atès que la superfície total de l'àmbit és de 18.418,05 m² es considera que és perfectament assumible la gestió en un sòl polígon i la seva execució es pot desenvolupar en una sola etapa.

II. INFORMES AMBIENTAL I DE MOBILITAT DE L'ÀMBIT

Capítol I INFORME AMBIENTAL

Art. 84.2, apartat c, punt 2 i Art. 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

L'àmbit es defineix en el punt 2 de la memòria de la Modificació Puntual i també en el punt 1.2 d'aquesta.

L'article 3 del TRLUC defineix el concepte de desenvolupament sostenible com la utilització racional del territori a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Atès que el sòl és un recurs limitat, la configuració dels models d'ocupació han de considerar com a prioritaris la rehabilitació i renovació en sòl urbà, l'afavoriment de la cohesió social (previsió d'habitatges de protecció pública) i la millora del sistema de vida.

L'ordenació projectada ocupa un espai urbà que amb l'aprovació de la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques sobre l'àmbit ha permès bàsicament, substituir un sòl industrial (més contradictori i contaminant sobre el medi) per un de residencial.

Amb la seva gestió s'implanta i s'incrementa la dotació de nous espais públics lliures (anteriorment de titularitat privada) en la proporció adequada a les necessitats de la població i en una zona amb demanda d'aquest tipus d'espais.

Es garanteix que el sistema general d'espais lliures públics respongui a la proporció mínima de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a l'ús residencial.

L'ordenació és respectuosa amb les característiques ambientals de l'entorn, procurant no produir cap tipus d'agressió ni incident al medi. És una premissa del Pla de Millora, mantenir el conjunt de lledoners que hi ha dins l'àmbit, conjunt d'interès històric per Roda de Ter en referència al poeta local Miquel Martí i Pol. L'afectació és mínima i es trauran els de poc valor o aquells que siguin absolutament necessaris pel concepte global de la urbanització.

Tampoc s'afecta la vorera del riu i es mantenen les característiques actuals, incorporant aquesta zona al Parc del Passeig del riu Ter i consolidant així el seu marge dret.

Aquest PMU té una forta incidència de millora sobre les àrees lliures del sector i com a continuació del projecte iniciat el seu dia per la Confederació Hidrogràfica, preveu el cobriment fins el riu Ter del Torrent Massana, el qual permet completar la xarxa viària i enllaçar el sector amb el Parc del Passeig del Ter.

En l'actuació no hi ha cap element que indueixi a un major consum energètic ni d'aigua, tret del manteniment del verd públic, que és perfectament sostenible.

Està previst en els esquemes d'urbanització conduir la xarxa de clavegueram a l'estació de bombeig (ja existent i situada just en el límit nord de l'àmbit) enviant les aigües residuals a la depuradora situada a l'altre costat del riu.

El projecte d'urbanització ha de preveure la distribució de les xarxes de serveis soterrades.

Per tant, les directrius per tal d'aconseguir un desenvolupament sostenible de tota l'àrea i especificades en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Roda de Ter, són implantades en aquest PMU.

Aquestes directrius són: renovació del sòl urbà mantenint les edificacions existents, rehabilitació dels edificis que han quedat obsolets; gestionar una reserva d'habitatges de Protecció Pública consistent en una reserva de sòl corresponent al 20% del sostre de l'ús residencial de nova implantació i el 10% sobre el mateix per a habitatge concertat.

En general l'execució del planejament permet assolir, en benefici de la seguretat i benestar de les persones, uns nivells òptims de qualitat de vida i sostenibilitat ambiental.

Capítol II CONSIDERACIONS SOBRE L'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Art. 84.2, apartat c, punt 5 i Art. 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Com a planejament derivat de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries i en compliment del Decret 344/2006 de 19 de Setembre, es requereix un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que es tracta d'una modificació del planejament amb implantació de nous usos o activitats (articles 3 b i 3 c) i ha d'anar associat a la planificació. Aquest estudi s'ha d'elaborar segons les directrius que estableix el Decret 344/2006.

En qualsevol cas, encara que es tracti de planejament derivat amb implantació d'un nou ús o activitat, no es considera que pugui arribar a generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000, i per tant no cal redactar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'avaluació de la mobilitat generada, fa una estimació del nombre de desplaçaments dels diferents àmbits en funció de les superfícies, usos i índex d'edificabilitat. Els valors utilitzats no són inferiors als que es fixen en l'annex 1 del Decret. La previsió d'aparcaments de bicicletes, motocicletes, turismes, etc. s'ajusta a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 del Decret.

A Roda de Ter no hi ha transport col·lectiu ni ferrocarril, i per tant, no s'hi pot establir cap incidència. La planificació de l'àmbit tampoc incideix en la càrrega i descàrrega de mercaderies al no preveure activitats comercials. Dins l'àmbit, a l'actualitat no hi ha cap tipus d'itinerari per vianants ni bicicletes.

La xarxa d'itineraris per vianants incideix mínimament, atès que el recorregut intern és per l'únic vial que dona accés als habitatges i té un recorregut alternatiu pel Parc Urbà del Ter o per la Plaça del Torrent Massana. Per una major seguretat aquest recorregut està suficientment diferenciat d'altres. El projecte d'urbanització així ho ha de preveure en el seu contingut.

L'itinerari per bicicletes a partir dels edificis d'habitatges lliures i concertat (R 1) o H.P.P. (R 2) ha d'estar dirigit al parc urbà annex ja que el C/ Torrent Massana té pendents superiors al 5%.

La previsió d'aparcament per bicicletes exterior es situa al lateral nord de l'edifici R 1, entre aquest i el verd públic (V.P.) i enfront dels equipaments (E.G.). A la resta del municipi no hi ha xarxa d'itineraris per a bicicletes.

L'itinerari principal per vehicles és el vial únic i central entre els edificis amb accés pel carrer Torrent Massana. Es preveu un accés alternatiu i restringit des del Parc del Passeig del Ter.

La previsió d'aparcament exterior per vehicles dins l'àmbit es situa a la Plaça del Torrent Massana davant de l'edifici residencial R 2, al lateral nord de l'edifici R 1, entre aquest i el verd públic (V.P.) i al lateral est de l'edifici d'equipaments (E.G.)

Aquesta previsió es considera suficient i destinada preferentment als usuaris de l'equipament més que no pas als del parc, per considerar que els carrers veïns poden absorbir la demanda d'aparcament i circulació de vehicles. A més, per motius del creixement de Roda de Ter, tradicionalment l'accés al parc és peatonal. S'adjunta plànol general (Nº 7) que confirma les raons per no preveure aparcaments específics i vinculats al parc.

No es preveu finançament extraordinari per la mobilitat generada, atès que no hi ha infraestructura en el municipi per transport públic ni ferroviari i els costos de circulació poden ser absorbits per la urbanització de l'àmbit.

Aquest estudi és de poca incidència ja que els nous usos residencials no superen els 250 habitatges (hi ha previst a l'ordenació un màxim de 161 habitatges).

III. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ I D'ÚS DEL SÒL

Capítol I RELATIVES ALS USOS DEL SÒL I ALS PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

Secció 1 Qualificació urbanística per tipus

Article 1. Tipus I (Sistemes urbanístics)

V P	Verd públic
E G	Equipaments públics
V	Xarxa viària
Z M	Àrea maniobres
E P U	Espai a preservar de la urbanització
INF	Infraestructures

Article 2. Tipus II (Zones)

R	Residencials
R.1	Residencial d'illes compactes per habitatge lliure, concertat i aparcament
R.2	Residencial d'illes compactes amb règim H.P.P.
R.3	Residencial d'illes compactes amb règim H.P.P.
P	Aparcament
INEV	Instal·lacions d'evacuació

Capítol II CONDICIONS D'ORDENACIÓ RELATIVES AL SÒL TIPUS I (SISTEMES URBANÍSTICS)

Secció 1 Verd Públic (clau VP)

Article 3. Definició:

És el sòl on s'ubiquen els espais lliures destinats a parcs i jardins públics.

Article 4. Funció:

Sòl de domini públic, amb arbrats, jardineria, recorreguts de vianants, accessoris complementaris destinats a jocs per als infants i repòs de les persones.

- Article 5.** Regulació:
- a) No s'admet la tala d'arbres sense causa justificada.
 - b) A més de l'ús d'esbarjo i descans, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici al gaudiment i a l'ús públic.
 - c) S'admet la possibilitat de llums i vistes a favor de les finques veïnes però sense accés a elles.

Secció 2. Equipaments Públics (clau EG)

- Article 6.** Definició:
- Tenen la consideració d'equipaments públics, els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.
- Article 7.** Funció:
- Restar al servei de la ciutadania per realitzar-hi activitats públiques de la pròpia administració o per iniciativa d'altres entitats cíviques.
- Article 8.** Regulació:
- Els tipus d'actuacions possibles són la conservació, restauració, millora i consolidació dels edificis qualificats per aquest ús.
No és possible el seu enderroc i substitució.
- Article 9.** Edificació:
- Cal mantenir el volum i el sostre edificable existent.
- Article 10.** Composició externa:
- Mantenir les característiques actuals i tant sols es permet la restitució d'actuacions anteriors que haguessin desvirtuat la composició original.
- Article 11.** Usos:
- Els permesos a la Modificació Puntual del Sector de l'any 2.000 però amb la restricció de Socio - Cultural a Cultural i són:
- Docents.
 - Sanitari-assistencial.
 - Cultural.
 - Administratius.
 - Proveïments.
 - Instal·lacions esportives.
 - Serveis tècnics.
 - Serveis recreatius i espectacles.
- El domini de l'equipament és públic, encara que amb possibilitats de gestió privada.

Secció 3. Xarxa viària (clau V)

Article 12. Definició:

La xarxa viària és d'ordre secundari atès que les vies definides a l'ordenació són locals, per seleccionar bàsicament les diferents zones de l'àmbit i facilitant l'accés a les edificacions i altres sectors (parc).

Article 13. Funcions:

És un sòl de domini públic on es durà a terme la recollida d'aigües pluvials superficials, l'accés als edificis, l'il·luminació, pas de les xarxes de servei, circulació de vehicles a les calçades i de vianants a les voreres amb la seguretat necessària al servei de les activitats socials, urbanes i de mobilitat.

Article 14. Regulació:

a) El carrer definit a l'ordenació situat entre l'edifici principal i el d'equipaments públics serà únicament de servei pels veïns o usuaris dels edificis esmentats.

b) La zona de protecció per maniobres estarà permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans.

c) El tram d'enllaç entre el carrer Torrent Massana i el parc urbà del Passeig del Ter serà de trànsit restringit a veïns i serveis. Per preservar d'un accés discriminatori al parc s'ha previst una zona d'aparcaments a la Plaça del Torrent Massana i en un lateral de la zona verda.

Secció 4. Altres Espais LLiures (clau AELL)

Article 15. Definició:

Són aquells espais a preservar de la urbanització atès que la pendent topogràfica supera el 20%

Article 16. Funció:

No té cap funció específica degut a les seves característiques, a no ser que per necessitats imperioses i pel bon funcionament de l'ordenació ho aconselli, com és el cas.

Article 17. Regulació:

Pel fet que aquest sòl és paral·lel al carrer Costa del Ter i força accessible des dels edificis existents, l'ordenació preveu unes zones complementàries als edificis (INDEV) que es regulen en el Tipus II (sòl per a zones)

Article 18. Edificació:

No s'hi pot construir edificacions amb cap tipus d'aprofitament, tret de les zones (INDEV) on es podran realitzar les instal·lacions necessàries per l'evacuació dels edificis.

Secció 5. Infraestructures (clau INF)

Article 19. Definició:

Compren els serveis que poden ser de caràcter general o local.

Article 20. Identificació:

El Torrent Massana i el Riu Ter, són dos elements naturals que, d'alguna manera, incideixen dins de l'àmbit.

Article 21. Regulació:

Anteriorment en el Terme Municipal de Roda s'han fet diverses actuacions sobre el riu Ter com a mesures correctores de la inundabilitat consensuades amb l'ACA (Agència Catalana d'Aigua). En conseqüència s'entén que no s'ha de realitzar cap altra actuació.

El Torrent Massana i com a continuïtat del projecte iniciat per la Confederació Hidrogràfica, és realitzarà la seva canalització i cobertura fins el riu Ter ja que això permet completar la xarxa viària del sector i enllaçar amb el parc ja existent.

Si en el moment de la redacció del projecte d'urbanització encara no s'ha realitzat el cobriment del torrent Massana, aquest s'haurà d'incloure seguin les instruccions de l'organisme competent en la matèria.

Capítol III QUADRE D'EDIFICABILITAT, DENSITATS i USOS

CLAU	Nom de les zones i ús	Edificabilitat (m ² st / m ² sòl)	Densitat màxima d'habitatges	Mínima dotació de places d'aparcament
R 1	Residencial d'illes compactes per a habitatge lliure i concertat i aparcament	2,31	105 lliure	142
		0,35	16 concertat	
R 2	Residencial d'illes compactes per a habitatge de règim H.P.P.	4,00	32	32
R 3	Residencial d'illes compactes per a habitatge de règim H.P.P.	1,31	8	8
E G	Equipament públic	2,19	-	-

Capítol IV RELATIVES ALS SÒLS PER A ZONES TIPUS II

Secció 1 R 1. Residencial d'illes compactes, per a habitatge lliure i concertat

Article 22. Definició de la zona:

És el sòl delimitat pel perímetre i el volum de l'edificació existent.

Article 23. Tipus d'ordenació:

Edificació plurifamiliar en bloc aïllat existent de planta baixa més tres plantes altes amb aprofitament del sota coberta (PB+3+SC)

Article 24. Paràmetres reguladors:

- a) Mantenir el volum de l'edifici existent.
- b) El sostre edificable és de 10.873,35 m² i és pot distribuir lliurement dins aquest volum.
- c) La planta baixa es destinarà principalment a aparcament però també s'hi poden instal·lar els usos terciaris que es determinen per la zona a la regulació de l'ús.
- d) És permès l'aprofitament del soterrani a la totalitat del solar.
- e) A la coberta és possible la creació de buits per la il·luminació i ventilació de l'aprofitament del sota coberta.
- f) Es mantindrà l'acabat d'obra de la façana respectant la relació de buits i plens. Tan sols es permetran les actuacions de restauració i adequació d'alguns elements al nou ús de l'edifici.
- g) És possible als buits de façana formació de voladissos (balcons) amb un màxim de 0,60 m i 10 cm de gruix.
- h) Per sobre la coberta tan sols sobresortiran les xemeneies i elements complementaris de les instal·lacions (plaques solars, antenes, etc...). Serà necessària la justificació de la seva integració estètica.
- i) La fusteria exterior serà de color blau amb el mateix cromatisme que l'existent.
- j) No estan permeses les terrasses refoses del pla de façana.
- k) El sostre destinat per habitatges es pot distribuir lliurement dins el volum R 1 a partir de la planta primera i el d'aparcament es situarà a la planta baixa.

l) El sostre destinat a habitatge en règim concertat es pot situar lliurement en el volum però sempre com un conjunt unitari i a partir de la primera planta.

m) Els 10.873,35 m² de sostre adjudicat per aquesta zona es distribueix de la següent manera en funció dels diferents règims:

Habitatges lliures : 9.463,11 m² sostre

Habitatges de preu concertat 1.410,24 m² sostre

Article 25. Regulació de l'ús:

S'estableix com a ús principal l'habitatge, però també es considera compatible, en planta baixa i primera, la instal·lació d'alguns usos terciaris:

a) Petits tallers artesanals

b) Botigues

c) Petit comerç

d) Restaurants

e) Bar

f) Oficines

g) Consultoris

Una instal·lació hotelera és possible sempre que ocupi en tota l'alçada mòduls complets dels buits de façana.

Article 26. Condicions estructurals:

El projecte arquitectònic ha de preveure la capacitat estructural per suportar avingudes d'aigua per un període de retorn de 500 anys (Q 500) cota 433,16 o la que sigui vigent en el moment de la redacció del projecte arquitectònic.

Secció 2 **R.2. Residencial d'illes compactes per a habitatge de protecció pública de règim general**

Article 27. Definició de la zona:

És una zona en la que l'ordenació ha previst donar continuïtat a l'estructura urbana i edificatòria del carrer Torrent Massana.

Article 28. Tipus d'ordenació:

L'edificació s'ordena en unitats regulars geomètricament definides pel plànol d'ordenació i ocupen tota la superfície edificable. Algunes estan definides segons la preexistència del carrer torrent Massana.

No hi ha una resta de parcel·la lliure, sinó que l'entorn és de domini públic. El volum edificable resulta definit per la projecció vertical del perímetre de línies de façana i l'alçada reguladora.

Article 29. Paràmetres reguladors:

- a) Línies de façana a carrer obligatòriament.
- b) Ocupació de la totalitat de l'àrea delimitada com edificable.
- c) Alçada reguladora 12 m (PB+3 PP) presa en el punt mig de la façana del carrer del Torrent Massana, nivell topogràfic 429,60.
- d) A la planta baixa és possible l'ús d'habitatge.
- e) La planta soterrani es permet ocupant com a màxim la superfície de la planta baixa.
- f) La coberta inclinada amb un pendent màxim del 30% i acabat de teula àrab.
- g) El projecte arquitectònic ha de presentar una façana integrada a l'entorn com a punt final de la tipologia d'edificació entre mitgeres.
- h) Es permeten els voladissos de façana amb un màxim de 0,4 m i que no superin el 50% de la longitud total de la façana.

Article 30. Regulació de l'ús:

Tan sols es permès l'ús residencial en règim d'habitatges de protecció pública de règim general. També es permet l'ús d'aparcament en planta baixa i soterrani.

Article 31. Condicions estructurals:

El projecte arquitectònic ha de preveure capacitat estructural per suportar avingudes d'aigua per un període de retorn de 500 anys (Q500) cota 433,16 o la que sigui vigent en el moment de la redacció del projecte arquitectònic.

Secció 3 **R3. Residencial d'illes compactes per a habitatge de protecció pública de règim general**

Article 32. Definició de la zona:

És una zona alineada al carrer de la Costa del Ter, pel costat de llevant. Les edificacions hauran d'ajustar-se a les rasants del carrer i al desnivell del solar.

Article 33. Tipus d'ordenació:

L'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides pel plànol d'ordenació i ocupen tota la superfície edificable. No hi ha la resta

de parcel·la lliure, sinó que l'entorn és de domini públic. El volum edificable resulta definit per la projecció vertical del perímetre de línies de façana i la secció projectada sobre aquesta.

Article 34. Paràmetres reguladors:

- a) Els límits edificables són el perímetre de la zona.
- b) L'edificació s'ajustarà als límits edificables.
- c) Es permet l'ocupació de la totalitat de l'àrea delimitada com edificable.
- d) Atès que la rasant del carrer és inclinada, amb una pendent aproximada del 10,60%, s'estableix que l'alçada reguladora del límit al costat sud és 2,90 m (PB) i al nord, 6,50 m (PB+1). S'adjunta en els annexos detall de l'edificació per aquesta zona.
- e) La façana mínima de cada nucli d'escala ha de ser de 5,50 m
- f) La planta soterrani està permesa, ocupant com a màxim el perímetre edificable. En el supòsit de què degut al desnivell, es disposi d'alguna façana al descobert es podrà utilitzar per l'habitatge sempre que s'assoleixin les condicions d'habitabilitat.
- g) La coberta inclinada amb un pendent màxim del 30% i acabat de teula àrab.
- h) El sostre del volum edificable a la part posterior de la façana i que es situa sota de la rasant del C/ Costa del Ter, el seu forjat s'anivellarà amb el terra de la planta baixa del volum principal per sobre de la rasant.

Article 35. Regulació de l'ús:

Tant sols és permès l'ús residencial i aquest es destinarà a habitatges de Protecció Pública (H.P.P.) de règim general.

El subsòl es pot destinar a aparcament.

La casa situada al lateral sud, on el Poeta Miquel Martí i Pol hauria residit en una època de la seva vida, es destinarà a recordatori del poeta i d'aquest fet històric.

Article 36. Condicions estructurals:

No s'ha de preveure cap tipus de protecció especial atès que el cos edificable està per sobre de la cota 433,16, corresponent a les possibles avingudes d'aigua per un retorn de 500 anys (Q 500).

Secció 4 P. Aparcament

Article 37. Ordenació:

El volum edificable és el resultat de la projecció vertical del perímetre definit en el plànol nº 5 d'ordenació amb l'alçada reguladora que determini el projecte arquitectònic per a la planta baixa de l'edifici contigu R 1

Article 38. Paràmetres reguladors : queden determinats per l'ordenació.

Article 39. Regulació de l'ús:

Tan sols s'hi permet l'ús d'aparcament.

La coberta d'aquesta construcció és pot destinar per terrasses privades dels habitatges de la 1ª planta.

Secció 5. INDEV. Instal·lacions d'Evacuació

Article 40. Definició de la zona:

Són subzones dins de la zona a preservar de la urbanització (A.E.LL) per tenir una pendent topogràfica superior al 20 %

Article 41. Tipus d'ordenació:

Aquestes subzones no estan condicionades a cap tipus d'ordenació i tant sols han d'assolir l'objectiu de permetre el pas de les instal·lacions d'evacuació dels edificis residencials enfront als riscos d'inundació.

Article 42. Paràmetres reguladors:

La composició arquitectònica de la instal·lació és lliure però tindrà cura de les preexistències i l'entorn.

Capítol V RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Article 43. El recinte de "La Blava" va ser propietat privada fins el 2006 i sense cap tipus d'activitat des de fa més temps. Per això, no hi ha documentació sobre la situació, el traçat, el tipus, ni l'estat de conservació de les xarxes d'instal·lacions existents. Les preexistències i la seva compatibilitat amb el planejament ha de ser objecte d'estudi en el projecte d'urbanització dels serveis bàsics i en els projectes complementaris.

Article 44. La distribució dels nous serveis bàsics :

Distribució d'aigua

Hidrants per a incendis

Reg

Clavegueram

Distribució energia elèctrica

Enllumenat públic

Els serveis connecten a les corresponents xarxes generals en el límit nord-oest (Plaça del Torrent Massana). La seva distribució es realitzarà a través de l'únic vial situat entre l'edifici R 1 i el d'Equipaments Públics.

Article 45. La capacitat d'aquests serveis ha de ser suficient, en funció de les preexistències i s'haurà de completar el que calgui per atendre les necessitats de la nova ordenació, amb les característiques adaptades als Reglaments.

Article 46. Totes les xarxes de serveis han de ser soterrades.

Infraestructures i xarxes:

En el plànol número 14 figuren els esquemes amb les característiques bàsiques de les xarxes de distribució i la previsió per a la situació d'una estació transformadora. Aquestes determinacions hauran d'especificar-se en els corresponents projectes d'urbanització, sempre que aquestes no entrin en contradicció amb les condicions exigibles per les companyies subministradores.

A la zona R 3 la distribució i connexions hauran de realitzar-se a través del carrer Costa del Ter.

urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, l'Ajuntament haurà de rebre, a més del preu de l'alienació, l'import equivalent del valor econòmic del 10 % de l'aprofitament.

Capítol VI RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

El sistema d'actuació previst a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

IV AVALUACIÓ ECONÒMICA

Capítol I. JUSTIFICACIÓ DE COSTOS

Art. 89 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

A l'igual que a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de l'àmbit de "La Blava", aquest estudi econòmic és orientatiu, ja que es parteix de valors i preus estimatius. Serà en posteriors documents, on es fixaran els costos reals els quals estaran d'acord amb els pressupostos dels projectes d'urbanització que es redactin, els enderroc, les despeses per la gestió del desenvolupament urbanístic del sector, l'adquisició de la finca, honoraris dels projectes arquitectònics i possible rendibilitat de les vendes.

- **Despeses d'urbanització:**

Com a cost unitari d'urbanització global, s'estima en 154,70 €/m² del sòl amb aprofitament.

- Superfície del sòl privat edificable : 6.403,10 m².

- Sostre privat edificable 19.541,61 m².

El pressupost general dels costos d'urbanització s'estimen en 1.123.744,05 € IVA inclòs.

- Enderroc:

Els m² de sostre per enderrocar són 2.386 m² equivalent a un volum aprox. de 7.160 m³.

Cost estimat unitari de 9 €/m³ el qual representa un cost global dels enderroc de 9 €/m³ x 7.160 m³ = 64.440 €

- **Despeses de Gestió:**

En aquest apartat s'inclouen totes les despeses relatives al desenvolupament urbanístic del sector:

- Cost d'inscripció de les finques en el registre de la propietat i operacions jurídiques complementaries

- Cost de la redacció de projectes tècnics de planificació i gestió.

- Cost dels estudis i documents tècnics complementaris (geotècnics, topogràfics, mobilitat, etc.)

- Cost de les direccions d'obra, estudis i coordinació de la seguretat i salut.

- S'estimen en un 10% del valor total de les despeses del sector 1.188.184,05 € x 10% = 118.818,40 €.

- El cost estimat per l'adquisició de la finca, amb una possible repercussió sobre el sostre privat edificable de 195 €/m² sostre, resulta un import de 3.800.000 €.

- Els honoraris tècnics previsibles per la redacció dels projectes arquitectònics, les direccions d'obres, estudis i coordinacions de seguretat i salut a un cost promig de 36 €/m² de sostre, importa una quantitat de 569.243 €.

- Cost de nova construcció i rehabilitació (1.000 €/m²) del sostre edificable (19.541,61 m²) representa un cost total de 19.541.610,00 €.
- Possibles ingressos per la venda de l'edificació lliures, concertada i les de H.P.P. amb el mòdul corresponent a la zona C (Roda de Ter), es consideren de 35.337.000,00 €.

Pot representar a la promoció un rendiment sobre la inversió del 40% aproximat. No estan incloses despeses de finançament.

Capítol II. PRESSUPOST ESTIMAT DE LES OBRES I ELS SERVEIS

Pressupost estimat de les obres d'urbanització:

1	Moviment de terres.....	58.460,30 €
2	Sanejament i clavegueram	161.082,79 €
3	Vorades i voreres	68.602,82 €
4	Pavimentació de calçades.....	58.953,34 €
5	Xarxa d'aigua potable.....	20.425,89 €
6	Xarxa de baixa i mitja tensió.....	110.299,80 €
7	Xarxa d'enllumenat públic	52.191,67 €
8	Xarxa de conducció de gas	23.736,29 €
9	Instal·lació contenidors soterrats	50.430,82 €
10	Elements de protecció a la inundabilitat	128.062,00 €
11	Jardineria i mobiliari urbà	60.855,06 €
12	Senyalització	5.916,46 €
13	Seguretat higiene i control de qualitat	33.385,76 €

TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL 832.403,00 €

13% Despeses Generals

6% Benefici industrial

TOTAL..... 990.559,57 €

21% IVA..... 208.017,59 €

TOTAL PRESSUPOST GENERAL..... 1.198.577,08 €

Puja el pressupost l'esmentada quantitat d'un milió cent noranta-vuit mil cinc-cents setanta set euros amb vuit cèntims.

V. PLA D'ETAPES

Art. 89 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC)

Per la seva entitat i dimensions de l'àmbit, és perfectament assumible executar el Pla en una sola etapa. No obstant i si és el cas, aquest pla es podrà executar en diferents fases a conveniència d'una possible venda o per interès del propi Ajuntament.

Les obres de construcció dels habitatges de protecció pública s'iniciaran en el termini màxim de dos anys, comptats a partir del moment en el que la parcel·la tingui la condició de solar i s'hauran d'acabar en el termini màxim de tres anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Són previsibles els següents terminis:

- Execució de la modificació puntual de les normes subsidiàries (20 de juliol del 2011) i del Pla de Millora Urbana sobre l'àmbit de "La Blava" previsiblement el juny del 2014.
- Redacció i aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització previsiblement el desembre del 2014.
- Les obres d'edificació i rehabilitació dels habitatges lliures poden iniciar-se en un termini de 2 anys a partir de l'acabament de les obres d'urbanització.
- Les obres de construcció dels habitatges de protecció pública s'iniciaran en el termini màxim de dos anys, comptats des del moment que la parcel·la tingui la condició de solar i s'hauran d'acabar en el termini màxim de tres anys, comptats des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

L'EQUIP REDACTOR:

Fèlix Ortega Pérez, advocat

David Oliva Torras i Eva Pérez Arasa, arquitectes

ANNEXES A LA MEMÒRIA

Annex 1: Ordenació de la zona R3

Annex 2: Informe tècnic “Inundabilitat de l’àmbit “La Blava”

Annex 3: Certificat i fitxa de la Direcció General de Patrimoni Cultural

**Annex 4: Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 22
d'octubre de 2009**

**Annex 5: Manual d'Actuació per a inundacions del Pla de
Protecció Civil de l'Ajuntament de Roda de Ter**