

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ENTORN DEL CARRER GASERANS, A RIELLS I VIABREA

APROVACIÓ INICIAL

JUNY 2023



PROMOTOR: Laura Salvanyà Roig

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

CONTINGUT

DOCUMENT 1: MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES

Annex: Fitxes cadastrals de les finques afectades

DOCUMENT 2: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

1

MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
DE L'ENTORN DEL CARRER GASERANS, A RIELLS I VIABREA

APROVACIÓ INICIAL

JUNY 2023



PROMOTOR: Laura Salvanyà Roig

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

1	JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA	5
1.1	ANTECEDENTS I OBJECTE.....	5
1.2	MARC LEGAL.....	5
1.3	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	5
1.4	INICIATIVA.....	6
1.5	CONTINGUT DOCUMENTAL	6
2	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	9
2.1	SITUACIÓ I ÀMBIT	9
2.2	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.....	10
	2.2.1 <i>Orografia i pendent</i>	10
	2.2.2 <i>Riscos i afectacions</i>	10
2.3	USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	11
	2.3.1 <i>Estat de l'edificació</i>	11
	2.3.2 <i>Estat de la urbanització</i>	12
2.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	13
2.5	PLANEJAMENT VIGENT	14
	2.5.1 <i>Pla d'ordenació urbanística municipal</i>	14
	2.5.2 <i>Interpretació del Planejament vigent en l'àmbit</i>	16
2.6	SÍNTESI DELS CONTINGUTS ANALITZATS.....	17
	2.6.1 <i>Realitat física i estat de l'edificació</i>	17
	2.6.2 <i>Planejament i Realitat</i>	17
2.7	CONSIDERACIONS	18
3	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	19
3.1	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	19
	3.1.1 <i>Objectius i criteris</i>	19
	3.1.2 <i>Descripció de l'ordenació volumètrica</i>	19
	3.1.3 <i>Quadre resum de superfícies i edificabilitats</i>	20
	3.1.4 <i>Gestió i desenvolupament</i>	20
3.2	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ ALS ASPECTES PREVISTOS ALS ART. 84.2.C I 84.4 DEL RLUC	21
	3.2.1 <i>Adequació de l'ordenació a les determinacions del POUM vigent</i>	21
	3.2.2 <i>Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible</i>	21
	3.2.3 <i>Adequació a les directrius DELS art. 9 del TRLUC i 5 - 7 del RLUC</i>	21
	3.2.4 <i>Adequació a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà</i>	22
	3.2.5 <i>Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible</i>	22
	3.2.6 <i>Divisió poligonal</i>	22
	3.2.7 <i>Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats</i>	22
4	NORMES URBANÍSTIQUES.....	23
	Article 1 <i>Àmbit d'aplicació</i>	23
	Article 2 <i>Marc legal de referència</i>	23
	Article 3 <i>Naturalesa, objecte i abast</i>	23
	Article 4 <i>Contingut</i>	23
	Article 5 <i>Vigència i aplicació</i>	23
	Article 6 <i>Règim urbanístic</i>	24
	Article 7 <i>Qualificació del sòl</i>	24

ANNEX

FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES

1 JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA

1.1 ANTECEDENTS I OBJECTE

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riells i Viabrea (en endavant, POUM) que va ser aprovat definitivament en data de 22 de juliol de 2014 constitueix el planejament urbanístic general vigent al municipi.

El POUM classifica com a sol urbà consolidat i qualifica de zona d'edificació plurifamiliar alineada les parcel·les situades a la banda sud del carrer Gaserans, entre l'avinguda Agustí Simon i el carrer Josep Irla, al nucli de Viabrea, en l'extrem sud-est del terme municipal.

Actualment, hi ha construïts quatre habitatges unifamiliars (segons Cadastre), un alineat a vial i els altres tres separats de les seves partions, estant dos d'aquests darrers aïllats. També hi ha diverses edificacions auxiliars situades al fons de les parcel·les i adossades a les tanques posteriors.

Recentment s'ha sol·licitat fer obres majors en l'habitatge situat a la parcel·la que fa cantonada als carrers Gaserans i Josep Irla però davant la impossibilitat de concedir aquesta llicència i atès que la major part dels d'habitatges es troben en volum disconforme amb l'ordenació establerta pel POUM perquè sobrepassen la fondària màxima de 12 m, s'ha considerat oportú detallar una nova volumetria que, sense contradir els criteris generals d'ordenació del POUM, possibiliti el desenvolupament d'aquestes finques.

En el context descrit anteriorment, l'objectiu del present Pla de Millora Urbana de l'entorn del carrer Gaserans és regular la nova composició volumètrica, segons es contempla en la legislació urbanística vigent a Catalunya: el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya consolidat amb les modificacions posteriors (en endavant, TRLUC) i el seu Reglament (RLUC).

1.2 MARC LEGAL

Els articles 55.2 i 70.1.b del TRLUC i l'article 90.1 del RLUC preveuen els plans de millora urbana que tenen per objecte, en sòl urbà consolidat, regular la composició volumètrica.

L'article 70.4 del TRLUC estableix que els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Per tant, atès que amb l'ordenació que es proposa mitjançant el present pla de millora urbana no s'alteren ni els usos, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del POUM, no és necessària la modificació prèvia del planejament.

D'una altra banda, el POUM determina en les seves normes urbanístiques que es podran formular plans de millora urbana no previstos d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 7 Desenvolupament en el Sòl Urbà).

1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Aquest pla de millora urbana té per objecte regular la composició volumètrica de les edificacions situades en les parcel·les de la banda sud del carrer Gaserans, entre l'avinguda Agustí Simon i el carrer Josep Irla, que a data d'avui corresponen a quatre propietats cadastrals diferents.

Aquestes edificacions varen ser construïdes de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser edificades però ara resulten disconformes amb les condicions del POUM ja que sobresurten de la fondària màxima establerta de 12 metres. Per tant, es podrien autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, modernització i millora, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona regulada pel POUM.

Atès que en la majoria d'habitatges no s'han construït les plantes pis admeses en l'ordenació del planejament vigent, en cas d'augment de volum, s'haurien d'aplicar les determinacions del POUM. Per tant, la conveniència i oportunitat d'aquest pla de millora urbana es justifica per la necessitat d'adequar les condicions d'ordenació de l'edificació a la realitat edificada, permetent la consolidació del teixit proposat pel POUM a partir de la reforma o ampliació de les edificacions existents. En conseqüència es podran materialitzar els aprofitaments urbanístics que assigna el POUM a aquestes parcel·les de forma més sostenible en la mesura que evita l'enderroc i la posterior reedificació.

Així, el pla de millora urbana concretarà la volumetria dels futurs edificis millorant l'adaptació dels límits edificatoris a la realitat construïda.

1.4 INICIATIVA

El present pla de millora urbana és de promoció privada i respecta les determinacions dels articles 78 i 101 del TRLUC. És promogut pel titular de la parcel·la amb referència cadastral 4297909DG6149N0001ZQ i situada al número 8 del carrer Gaserans de Riells i Viabrea.

1.5 CONTINGUT DOCUMENTAL

Aquest document es redacta seguint els criteris establerts en l'article 70 del TRLUC i en els articles 90 i 91 del RLUC. Per la seva banda, l'article 91 que determina el contingut i la documentació dels plans de millora urbana estableix en el punt 1 que aquests contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 del Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

D'acord amb l'esmentat article, aquest pla de millora urbana inclou en la seva memòria els següents aspectes:

- Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.
- Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupi.
- Informació urbanística de l'àmbit, incloent-hi els estudis que siguin necessaris.
- Objectius i criteris de l'ordenació, anàlisi si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació.

D'acord amb la Disposició addicional Vuitena 6.c) Primer de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que el present pla de millora urbana es refereix només a sòl urbà consolidat, desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment i no estableix el marc de projectes o activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o PEIN, no és objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Innecessarietat de l'informe ambiental

Els articles 91.2 i 100 del RLUC determinen respectivament la necessitat d'incloure un informe ambiental en els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat, així com el seu objecte i contingut. Atès que el present pla de millora urbana té per objecte l'ordenació de volums en sòl urbà consolidat i es desenvolupa en terrenys que ja tenen la condició d'edificables, implica un abast molt limitat i no estableix determinacions que puguin incloure noves afectacions ambientals, per tant, no es requereix l'informe ambiental.

Innecessarietat de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El present pla de millora urbana no altera les previsions sobre mobilitat que pugui establir el planejament general vigent. Per una altra banda, atenent a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que estableix els instruments d'ordenació que han d'incloure l'estudi, atès que aquest planejament derivat es desenvolupa en sòl urbà consolidat i no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, en aquest cas, no seria necessari incloure'l.

Innecessarietat de l'avaluació econòmica i pla d'etapes

Atès que de l'execució d'aquest pla de millora urbana les actuacions que se'n derivin no comportaran la necessitat d'executar obres d'urbanització o nous serveis s'estima innecessària l'avaluació econòmica i financera.

En aquest sentit, atès que no preveu la necessitat d'executar cap obra d'urbanització o d'edificació no és necessari establir previsions temporals de la seva execució i per tant, resulta innecessari establir un pla d'etapes. El present pla de millora urbana es desenvoluparà i serà de vigència immediata després de la seva aprovació definitiva i posterior publicació.

Informe de sostenibilitat econòmica

Atès que aquest pla de millora urbana es desenvolupa completament en sòl urbà consolidat que no requerirà de noves infraestructures, les actuacions que se'n derivin no tindran impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, i per tant, s'estima innecessari l'informe de sostenibilitat econòmica.

En conseqüència, el present pla de millora urbana s'estructura en els següents documents:

- DOCUMENT 1: MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES
- DOCUMENT 2: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

El present pla de millora urbana afecta únicament la part del sòl urbà consolidat del municipi de Riells i Viabrea corresponent a les parcel·les situades a la banda sud del carrer Gaserans, entre l'avinguda Agustí Simon i el carrer Josep Irla, al nucli urbà de Viabrea.

L'àmbit d'estudi està situat a l'extrem sud-est del terme municipal i limita: pel nord, amb el carrer Gaserans; per l'est, amb el carrer Josep Irla; pel sud amb la resta de parcel·les que conformen la illa; i per l'oest, amb l'avinguda Agustí Simon.

Aquest àmbit aquí descrit s'assenyala en tots els plànols del present pla de millora urbana i inclou una superfície total de 1.716 m².



Situació del límit de l'àmbit del pla de millora urbana (en vermell) sobre l'ortofoto vigent

2.2 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

2.2.1 OROGRAFIA I PENDENT

Riells i Viabrea és un municipi situat al massís del Montseny, a la comarca de la Selva, equidistant de Girona i Barcelona. El seu terme s'estén des dels cons del Montseny amb una alçada que supera els 1.300 m, fins a la plana de la Tordera a menys de 100 metres d'alçada. Queda limitat, per l'Est, amb els termes municipals de Sant Feliu de Buixalleu i Breda; pel Nord, amb Arbúcies; per l'Oest, amb Fogars de la Selva i Gualba; i pel Sud, amb el terme municipal de Sant Celoni. Està conformat per dues entitats ben diferenciades tant en l'aspecte físic com en l'humà, centrades per les parròquies de Sant Martí de Riells i Sant Llop de Viabrea.

L'àmbit del pla de millora urbana que s'emplaça en el nucli urbà de Viabrea, al sud del terme municipal, està format per sòls edificats en un entorn antropitzat que no conté cap hàbitat d'interès comunitari. No s'han detectat elements ambientals d'interès, i es troba fora de la Xarxa d'Espais Naturals Protegits.

Les parcel·les de l'àmbit formen part d'un entorn força pla amb un pendent suau al voltant del 2% de trajectòria descendent de nord-oest cap a sud-est.

2.2.2 RISCOS I AFECTACIONS

L'àmbit està a més de 80 metres de separació de la riera de Repiaix i es troba fora de la zona delimitada com a inundable de flux preferent.

Pel que fa al risc sísmic, segons el Pla Especial d'Emergències Sísmiques de Catalunya (SISMICAT), per la intensitat sísmica prevista en un període de 500 anys i pels danys de referència, Riells i Viabrea hauria d'elaborar un Pla d'Emergències per a Sismes. Tot i això, es considera que existeix un risc poc rellevant.

Quant al risc geològic, d'acord amb la cartografia geològica de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, l'àmbit es situa en una unitat que conté graves, gravetes, sorres i llims. No hi ha indicis de falles ni d'altres elements geològics indicadors de possibles perills geològics i no té pendents forts, per tant no es preveuen riscos geològics.

Pel que fa al risc d'incendi, ens trobem en una zona urbana i força consolidada, sense masses boscoses pròximes i per tant, sense risc d'incendi.

Respecte als riscos tecnològics per contaminació electromagnètica o acústica no es donen en aquest àmbit ja que no hi ha en la proximitat línies elèctriques ni altres instal·lacions que puguin ocasionar perills específics.

D'acord el Pla especial d'emergència exterior del sector químic de Catalunya (PLASEQCAT) i segons el mapa de protecció civil de Catalunya, degut a les instal·lacions industrials existents: Sanofi Aventis, el municipi es troba afectat pel risc químic en establiments industrials.

Degut a la proximitat de l'autopista AP-7 i de la línia de ferrocarril de Barcelona a Maçanet-Massanes, el municipi es troba afectat pel risc de transport viari i ferroviari de mercaderies perilloses amb un nivell de perill MOLT ALT.

L'àmbit es troba a més de 30 m de distància de la carretera GIV-5523, per tant, es troba fora de la seva zona d'afectació.

2.3 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

2.3.1 ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Totes les parcel·les de l'àmbit es troben edificades. Tot seguit es fa una breu descripció de les edificacions existents.

En la parcel·la cadastral 4297907DG6149N0001EQ existeix un habitatge construït en planta baixa que dona front al carrer Gaserans i a l'avinguda Agustí Simon. També hi ha un garatge.

Segons dades cadastrals, l'habitatge té 103 m²st i el garatge 34 m²st. Han estat construïts el 1950 i no consta cap reforma amb posterioritat. S'aprecia un bon estat de conservació.



En la parcel·la cadastral 4297908DG6149N0001SQ existeix un habitatge construït en planta baixa que dona front al carrer Gaserans. També hi ha un garatge i un magatzem.

Segons dades cadastrals, l'habitatge té 77 m²st, el garatge 31 m²st i el magatzem 17 m²st. Han estat construïts el 1950 i no consta cap reforma amb posterioritat. S'aprecia un bon estat de conservació.



En la parcel·la cadastral 4297910DG6149N0001EQ existeix un habitatge construït en planta baixa que dona front al carrer Gaserans. També hi ha un garatge, una construcció amb altres usos i una piscina.

Segons dades cadastrals, l'habitatge té 97 m²st, el garatge 50 m²st, la construcció amb altres usos 63 m²st i la piscina 16 m²st. Han estat construïts el 2009 i no consta cap reforma amb posterioritat. S'aprecia un bon estat de conservació.



Finalment, en la parcel·la cadastral 4297909DG6149N0001ZQ existeix un habitatge construït en planta baixa i una planta pis que dona front als carrers Gaserans i Josep Irla. També hi ha una construcció amb altres usos.

Segons dades cadastrals, l'habitatge té 150 m²st i la construcció amb altres usos 25 m²st. Han estat construïts el 2003 i no consta cap reforma amb posterioritat. S'aprecia un bon estat de conservació.



Tot seguit es mostra un quadre resum amb les edificacions existents atenent als seus usos i d'acord amb el Cadastre.

Núm.	Cadastral	Quant.	Unitat	Descripció element	Data construcció	Data Reform	Nombre d'habitatges
1	4297907DG6149N	103	m ² st	Habitatge	1950		1
1	4297907DG6149N	34	m ² st	Aparcament	1950		
2	4297908DG6149N	77	m ² st	Habitatge	1950		1
2	4297908DG6149N	31	m ² st	Aparcament	1950		
2	4297908DG6149N	17	m ² st	Magatzem	1950		
3	4297910DG6149N	97	m ² st	Habitatge	2009		1
3	4297910DG6149N	50	m ² st	Aparcament	2009		
3	4297910DG6149N	63	m ² st	Altres usos	2009		
3	4297910DG6149N	16	m ² st	Esportiu	2009		
4	4297909DG6149N	150	m ² st	Habitatge	2003		1
4	4297909DG6149N	25	m ² st	Altres usos	2003		
TOTAL		663	m²st				4

Cal posar de manifest que segons Cadastre, les parcel·les 2 i 3 figuren com a propietats independents amb un habitatge cadascuna. Tot i això, des del carrer Gaserans únicament s'identifica una sola porta d'accés amb el número 4, pel que sembla que hi podria haver un sol habitatge que ocuparia ambdues parcel·les cadastrals.

2.3.2 ESTAT DE LA URBANITZACIÓ

Totes les parcel·les confronten amb carrers completament urbanitzats que disposen de tots els serveis urbanístics bàsics: xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i es troben íntegrament pavimentats, inclosa la zona de pas de vianants.



Vista del carrer Gaserans des de ponent. Font: Google Street View

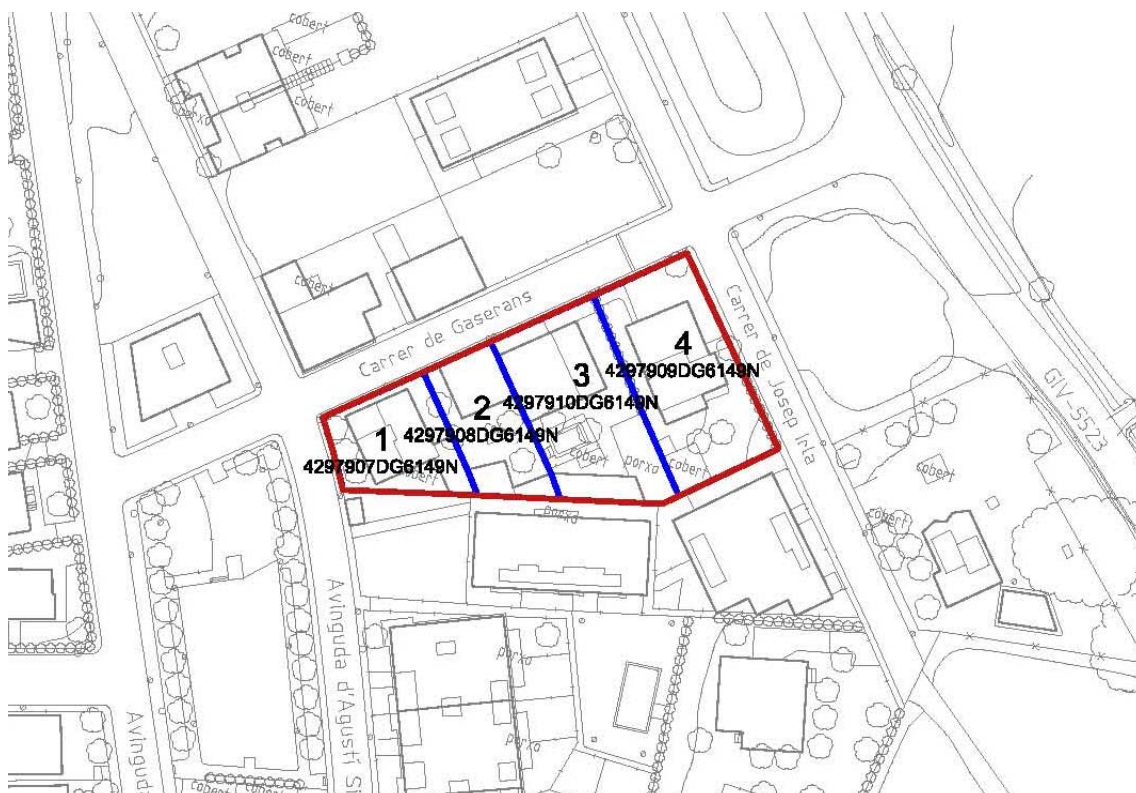


Vista del carrer Gaserans des de llevant. Font: Google Street View

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

L'estructura de la propietat s'ha realitzat inicialment a partir de les dades obtingudes de la Seu electrònica del Cadastre, del Ministerio de Hacienda mitjançant consulta el web: <http://www.sedecatastro.gob.es/>.

En el plànol I-4 *Estructura de la propietat* es representa l'Estructura de la propietat segons les dades del Cadastre i la base topogràfica municipal aixecada a escala 1/1.000.



Retall del plànol d'informació I-4 Estructura de la propietat

D'acord amb aquestes informacions, no sembla que hi hagi dins de l'àmbit cap propietat de titularitat pública. Per tant, es tracta de propietats urbanes privades.

En el quadre següent es resumeixen les superfícies mesurades sobre la cartografia (Gràfica) i les dades de la propietat de les parcel·les de l'àmbit (Cadastre).

ID	Sub-àmbit	Codi Cadastre	Superfície Cadastre (m ²)	Superfície Gràfica (m ²)	Construïda Cadastre (m ²)
1	SUC	4297907DG6149N	284	306	137
2	SUC	4297908DG6149N	281	285	125
3	SUC	4297910DG6149N	546	546	226
4	SUC	4297909DG6149N	539	579	175
TOTAL parcel·les en SUC				1.716	663

En l'annex d'aquesta memòria s'adjunten les fitxes cadastrals de les parcel·les incloses en l'àmbit i, per tal de mantenir la privacitat, les certificacions registrals s'adjuntaran, si s'escau, en l'expedient administratiu.

2.5 PLANEJAMENT VIGENT

2.5.1 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El planejament municipal vigent a l'àmbit és el POUM de Riells i Viabrea que va ser aprovat definitivament el 22 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6719, de 2 d'octubre de 2014.

Tal i com s'ha indicat anteriorment, el POUM classifica com a sol urbà consolidat i qualifica de zona d'edificació plurifamiliar alineada, amb clau urbanística 2, les parcel·les incloses a l'àmbit del pla de millora urbana. Tot seguit es transcriu l'article de la normativa del POUM que fa referència a la qualificació esmentada.

TÍTOL III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 3: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 3.2 Zones d'ordenació del Sòl Urbà

Article 123 Edificació plurifamiliar alineada (Clau 2)

a) **DEFINICIÓ**

Correspon a àrees urbanes consolidades amb edificis d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres, alineats a carrer en illes tancades o obertes, així com els alineats de manera específica dins de l'illa. També inclou les àrees no consolidades en les quals es preveu edificar amb aquest tipus d'edificació.

b) **DEFINICIÓ DE SUBZONES**

No es considera cap tipus de subzona per aquesta tipologia, però el planejament derivat en podrà definir per tal d'adaptar els paràmetres que s'exposen a continuació a les peculiaritats de les noves àrees que es desenvolupin.

c) **TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació serà de edificació continua, entre mitgeres, coincidint, en principi, la línia d'edificació amb l'alineació oficial del carrer, segons queda definit en els plànols de les sèries N-4.2 i N-4.3.

L'ordenació de l'edificació es regula per volumetria segons es determina en l'article 41 d'aquesta normativa, i les alçades reguladores i plantes baixes es defineixen en relació a vial segons es defineixen a l'article 49 i l'article 50.

d) **REGULACIÓ DE LA PARCEL·LACIÓ**

Paràmetres referits a tota la parcel·la

Paràmetres	Subzona	Regulació	Observacions
Parcel·la mínima		140 m ²	Es consideren edificables aquelles que tenint superfície o amplada inferior a la mínima estiguin registrades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM
Façana mínima		7 m	
Nombre màxim d'habitatges		1 Hab./90 m ² de sostre edificable	Es permetrà 1 habitatge en aquelles parcel·les amb edificabilitat inferior als 90 m ² registrades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM

e) **REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

Paràmetres del front de vial (Claus PB, PB+1, i PB+2)

Els paràmetres que s'especifiquen a continuació depenen de la clau de condicions d'edificació del front de vial especificada en els plànols N-4.2 i N-4.3 d'aquest POUM

Paràmetres	Subzona	Regulació	Observacions
Alçada reguladora		PB+2: 10 m PB+1: 7 m PB: 4 m	
Nombre màxim de plantes		PB+2: 3 plantes. PB+1: 2 plantes. PB: 1 planta	
Fondària màxima		Segons plànol Màxim 18 m.	

Paràmetres del pati (Clau pati)

Paràmetres	Subzona	Regulació	Observacions
Alçada reguladora		PB: 4 m	
Ocupació màxima		10%	Únicament en espais col·lectius per destinar-los a serveis comunitaris.
Soterrani		Es permetrà incrementar l'ocupació del volum principal de la planta baixa en una superfície equivalent al 50% d'aquesta, per destinar-lo a aparcaments o serveis tècnics. Esta ampliació no podrà generar façanes vistes del soterrani amb una alçada superior a 1 metre.	

Paràmetres compostius

Tancaments	Els tancaments s'hauran d'acabar amb materials propis de façana, de colors clars o terrosos. Les mitgeres presentaran acabats llisos i de colors propis de façanes.		
Coberta	La coberta tindrà un pendent inferior al 30%, serà inclinada i de teula o material ceràmic almenys en el 50%, admetent-se terrats en el 50% restant. La part plana haurà de situar-se lliurant a alguna de les façanes o en cas contrari separada d'aquesta per un tram inclinat igual o superior a 4 metres d'ample. Les edificacions en planta baixa tindran, preferentment, la coberta plana en la seva totalitat. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra.		
Cossos sortints	En general es regiran segons l'article 56 d'aquesta normativa, però es considerarà com amplada de carrer la distància entre les façanes confrontants, afegint a l'amplada del carrer les amplades dels patis davanters de les edificacions.		
Elements sortints	Article 57		
Espais lliures	La jardineria haurà de ser adaptada al clima, amb rec eficient i utilització d'aigua de pluja. Es prohibirà la utilització d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor, d'acord amb l'Annex (Document Referència).		
Tanques	Article 62		

f) **REGULACIÓ D'USOS**

L'ús dominant serà el **d'Habitatge Plurifamiliar**.

Els usos permesos es resumeixen a continuació indicant-se en cada cas el seu grau de permissibilitat. La resta de usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Permissibilitat	Ús	Condicionaments
Dominant	Habitatge plurifamiliar	
Compatibles	Oficines i serveis	
	Habitatge unifamiliar	
	Habitatge agrupat	
	Sanitari	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
	Serveis tècnics	
	Indústria	1ª categoria
	Aparcament	Com a mínim tindran el nombre de places establert a l'article 89 d'aquesta normativa.
Condicionats	Restauració-bar	En qualsevol planta però queda prohibit situar-lo sobre d'una planta amb ús d'habitatge.
	Comercial	
	Indústria	2ª categoria
	Magatzem	En la planta Baixa
	Esportiu	En planta baixa o en edificis d'ús exclusiu
	Sòcio-cultural	
	Recreatiu i espectacles	
Hoteler		

Per altra banda, la disposició transitòria segona de la normativa del POUM estableix les condicions per a les edificacions i usos en situació de disconformitat, tal i com segueix:

TÍTOL V: DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Segona.- Edificacions i usos en situació de disconformitat

1. Les edificacions construïdes de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser construïdes, i que ara resultin disconformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran incorporades al nou planejament amb el volum actual, conforme el règim següent:

- a) Es podran autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, modernització i millora, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
- b) En cas d'augment de volum, s'aplicaran les determinacions del nou planejament.
- c) S'aplicaran íntegrament les determinacions del nou planejament en el moment en què les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-s'hi una reparació o rehabilitació el cost de la qual superi el valor de l'edifici existent.

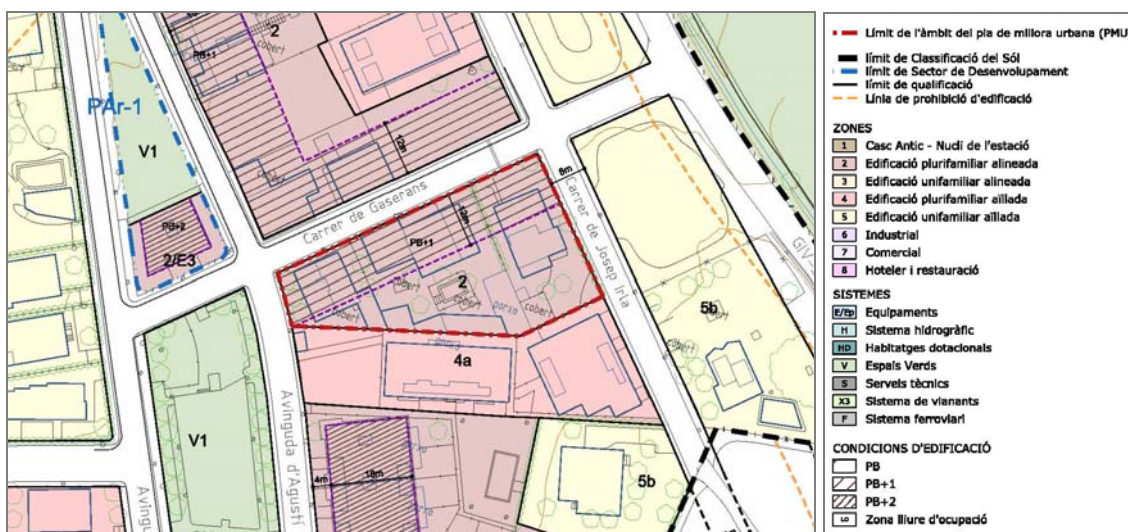
Aquest règim també s'aplicarà a edificacions principals, destinades a habitatge, anteriors a la Llei DL 1/1990.

2. S'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçària, volum, ocupació màxima de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, intensitat d'ús, coeficient d'edificabilitat i ús admès.

(...)

2.5.2 INTERPRETACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT EN L'ÀMBIT

Les qualificacions del sòl urbà que defineix el POUM en aquest àmbit queden recollides en el plànol normatiu N-4.2 full 3/6 "Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable". Els seus límits han estat digitalitzats sobre la cartografia topogràfica de l'àmbit i així es reflecteix al plànol d'informació I-5 "Planejament Vigent. POUM".



Retall del plànol d'informació I-5 Planejament vigent. POUM

D'altra banda, s'ha calculat la superfície de sostre màxim admesa resultant de la regulació per volumetria. S'ha determinat a partir de l'àrea ocupable que s'obté del plànol i del nombre màxim de plantes (dues, corresponents a planta baixa i una planta pis). Els resultats d'aquest càlcul i de l'aplicació directa de la resta de la normativa es resumeixen en el quadre següent que serà la referència a efectes d'ajustar l'ordenació proposada evitant l'increment d'aprofitament.

Quadre d'aprofitament del POUM

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Sostre edificable	Habitatges permesos
1	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	306 m ²	438 m ² st	4
2	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	285 m ²	280 m ² st	3
3	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	546 m ²	422 m ² st	4
4	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	579 m ²	396 m ² st	4
Total parcel·les en SUC		1.716 m²	1.536 m²st	15

2.6 SÍNTESI DELS CONTINGUTS ANALITZATS

2.6.1 REALITAT FÍSICA I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

De l'anàlisi dels condicionaments de l'entorn es destaquen els següents aspectes que han de ser considerats a l'hora d'establir la proposta d'ordenació:

- *Orografia i pendent.* Els terrenys tenen un pendent suau al voltant del 2% de trajectòria descendent de nord-oest cap a sud-est.
- *Riscos i afectacions.* Es tracta de sòls urbans situats en un entorn força consolidat per l'edificació, sense riscos naturals o tecnològics. Estan fora de la zona d'afectació de la carretera GIV-5523.
- *Estat de la urbanització.* Confronten amb carrers completament urbanitzats que disposen de tots els serveis urbanístics bàsics: xarxes d'abastament d'aigua, de sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i estan íntegrament pavimentats.
- *Estructura de la propietat i estat de l'edificació.* Es tracta de quatre parcel·les de propietat privada edificades amb habitatges i altres edificacions auxiliars com garatges o magatzems que es troben en bon estat de conservació.

2.6.2 PLANEJAMENT I REALITAT

De la interpretació del planejament vigent es destaquen els següents aspectes que han de ser tinguts en compte a l'hora d'establir la proposta d'ordenació:

Aprofitament urbanístic

Atenent a l'aprofitament de l'edificació que determina el POUM vigent i les dades obtingudes del Cadastre, s'observa que no s'ha esgotat encara ni el sostre màxim ni el nombre d'habitatges permesos. En la següent taula es poden comprovar aquestes diferències.

	POUM			CADASTRE		DIFERÈNCIA	
Num.	Superfície zona	Sostre permès	Habitatges	Sostre Cadastre	Habitatges Cadastre	Diferència sostre	Diferència habitatges
TOTAL	1.716	1.536	15	663	4	873	11

L'ordenació de l'edificació es regula per *volumetria* segons es determina en l'article 41 de la normativa del POUM, i les alçades reguladores i plantes baixes es defineixen en *relació a vial* segons es defineixen als articles 49 i 50 de la normativa. Tot i això, tot i que la normativa no estableix cap índex d'edificabilitat per a la clau 2, dividint el sostre total permès pel planejament vigent entre la superfície total de zones, s'obtidria un coeficient de 0,895 m2st/m2sòl.

Usos permesos

L'article 123.f de la normativa del POUM estableix com a ús dominant el d'habitatge plurifamiliar. Tot i això, dins dels usos permesos i compatibles està el d'habitatge unifamiliar.

Volums edificats en situació de disconformitat

En les parcel·les incloses a l'àmbit, tot i que no s'ha esgotat el seu aprofitament, les seves edificacions existents resulten disconformes amb el POUM vigent.

Els habitatges varen ser construïts de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser edificats, però resulten disconformes amb les condicions del POUM atès que estan situats, en part, en els espais lliures d'ocupació i sobrepassen la fondària màxima de 12 m establerta pel POUM.

Pel que fa a la resta de regulacions, quant a la parcel·lació en l'àmbit del pla de millora urbana, es dona compliment al POUM ja que les quatre parcel·les tenen una superfície superior a la parcel·la mínima (140 m²), una façana de parcel·la de longitud superior a la mínima (7 m), i no sobrepassen el nombre màxim d'habitatges per parcel·la (1 hab./90 m²st).

Quant a la regulació de l'edificació, les quatre parcel·les tenen edificacions que no sobrepassen l'alçada reguladora màxima (7 m), ni el nombre màxim de plantes (PB+1: 2 plantes), ni el sostre màxim admès.

Tal i com s'ha indicat anteriorment en l'apartat de *Planejament vigent*, el POUM vigent estableix en la disposició transitòria segona de la seva normativa les condicions per a les edificacions i usos en situació de disconformitat. En conseqüència, el règim establert per a aquestes edificacions és el següent:

- a) Es podran autoritzar obres de consolidació, rehabilitació, modernització i millora, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
- b) En cas d'augment de volum, s'aplicaran les determinacions del nou planejament.
- c) S'aplicaran íntegrament les determinacions del nou planejament en el moment en què les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-s'hi una reparació o rehabilitació el cost de la qual superi el valor de l'edifici existent.

Per tant, en cas de voler esgotar el sostre i/o el nombre d'habitatges mitjançant un augment de volum i/o el nombre de plantes, o en cas de voler realitzar una reparació o rehabilitació el cost de la qual superés el valor de l'edifici existent, s'hauria d'aplicar les determinacions del POUM, pel que tres de les quatre edificacions es trobarien en volum disconforme i no seria possible d'autoritzar.

En conclusió, resulta necessari un canvi d'ordenació volumètrica que deixi en volum conforme, en la mesura del possible, els habitatges existents.

2.7 CONSIDERACIONS

Atenent als continguts analitzats pel que fa a la realitat física de l'àmbit i en referència amb el planejament vigent en resulten les següents consideracions:

- *Ordenació alineada i aïllada en el mateix carrer.*
De les quatre parcel·les que formen l'àmbit, dues presenten l'edificació principal aïllada dins la parcel·la amb distàncies a partions de com a mínim 1 m, una presenta l'edificació enretirada respecte al carrer i tres dels seus partions, i una altra presenta la seva edificació principal alineada a vial.
La proposta d'ordenació hauria de permetre els dos tipus d'ordenació: alineada i aïllada.
- *Ocupació dels espais lliures de parcel·la.*
La major part dels paràmetres que regulen la parcel·lació en la zona d'edificació plurifamiliar alineada (clau 2) es compleixen en la realitat construïda. Es detecta que no es dona compliment a l'ocupació permesa, ja que part de les edificacions estan situades en els espais lliures d'edificació.
La nova ordenació hauria de modificar el gàlib d'ocupació per deixar en volum conforme, almenys els habitatges existents. L'ocupació màxima de la parcel·la hauria de ser, com a mínim, del 45%.
- *Edificabilitat.*
Atès que el sostre permès en la qualificació urbanística actual s'obté per volumetria com a resultat d'aplicar el nombre de plantes i la fondària màxima segons s'assenyala als plànols d'ordenació, l'índex d'edificabilitat pot variar sensiblement d'una parcel·la a una altra.
Per tal de mantenir el sostre permès, o bé s'hauria d'aplicar un índex d'edificabilitat d'un 0,895 m²st/m²sòl, o bé s'hauria d'obtenir per volumetria, modificant el gàlib d'edificació vigent.

3 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

3.1 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

3.1.1 OBJECTIUS I CRITERIS

L'ordenació volumètrica proposada per aquest pla de millora urbana en sòl urbà consolidat té com a objectius:

- Reconèixer les cases establertes en les parcel·les de la banda sud del carrer Gaserans, entre l'avinguda Agustí Simon i el carrer Josep Irla evitant la situació actual de "volum disconforme", en tant que es tracta d'habitatges construïts de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser edificats i es troben en bon estat de conservació.
- Mantenir les condicions d'ordenació del planejament vigent que reconeixent la realitat consolidada facin compatibles les actuals edificacions amb la normativa urbanística del POUM que les ha de regular.
- Regular l'ordenació volumètrica del POUM per tal que els volums resultants s'adaptin íntegrament als habitatges existents. Així, respectant escrupolosament els drets atorgats pel POUM, es permetrà la conservació, reforma, gran rehabilitació i ampliació de les edificacions existents, sense que la volumetria actual resulti disconforme.

3.1.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

Integració en l'estructura general

El POUM va qualificar aquestes parcel·les de zona d'edificació plurifamiliar alineada amb la voluntat de dotar-les d'una determinada densificació que facilités la implantació d'activitats econòmiques i la creació d'una certa centralitat de serveis en aquest extrem del municipi. En aquest entorn, les parcel·les del voltant caracteritzen un teixit prou variat conformat per parcel·les d'edificacions plurifamiliars alineades o aïllades, unifamiliars aïllades i algunes zones verdes.

Per tant, l'ordenació del present pla de millora urbana que manté la qualificació del planejament vigent alhora que proposa una nova regulació dels volums edificats, quedarà integrada en aquesta mixtura de teixits residencials i d'activitats, i no tindrà una incidència destacada en l'estructura general del barri. A més, atès que permetrà mantenir les superfícies de sostre i el nombre d'habitatges previstos pel POUM, serà coherent amb les objectius del POUM per a aquesta part del nucli urbà.

Qualificació del sòl i ordenació volumètrica de les noves edificacions

Tal i com s'ha indicat anteriorment, aquest pla de millora urbana en sòl urbà consolidat manté la qualificació urbanística de zona d'edificació plurifamiliar alineada (Clau 2) que assigna el POUM vigent a aquestes parcel·les i que resta regulada en l'article 123 de la seva normativa urbanística.

La normativa urbanística del POUM no considera cap tipus de subzona per a la clau 2 i permet que el planejament derivat pugui definir-ne per tal d'adaptar els paràmetres a les peculiaritats de les noves àrees que es desenvolupin. En aquest sentit, el present pla de millora urbana respecta l'ordenació que preveu el POUM per aquesta qualificació. Correspon a àrees urbanes consolidades amb edificis d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres, alineats a carrer en illes tancades o obertes, així com els alineats de manera específica dins de l'illa.

Tal i com estableix la normativa del POUM, la regulació de l'edificació determinada a l'article 123.e) es fa a partir dels paràmetres d'alçada reguladora, nombre màxim de plantes i fondària màxima definida als plànols d'ordenació. En conseqüència, aquest pla de millora urbana detalla l'ordenació volumètrica de les parcel·les que conformen el seu àmbit assenyalant gràficament el nou perímetre màxim d'edificació en els seus plànols d'ordenació O-1 "Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable" i O-2 "Detall d'ordenació volumètrica". No es modifica l'alçada reguladora ni el nombre màxim de plantes.

Els paràmetres que regulen l'edificació de les zones contemplades en aquestes normes s'especifiquen a continuació:

Alçada reguladora:	PB+1: 7 m
Nombre màxim de plantes:	PB+1: 2 plantes
Fondària màxima:	S'assenyala en els plànols d'ordenació.

En els plànols d'ordenació del present pla de millora urbana s'assenyalen també les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública i a les partions de parcel·la. Aquestes són distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació i es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de parcel·la.

Sostre i nombre màxim d'habitatges

L'ordenació de l'edificació que proposa aquest pla de millora urbana es regula per volumetria segons es determina en l'article 41 d'aquesta normativa, i les alçades reguladores i plantes baixes es defineixen en relació a vial segons es defineixen a l'article 49 i l'article 50. En conseqüència, el sostre màxim de l'edificació de cadascuna de les parcel·les que conformen el seu àmbit serà el resultat del producte de la superfície envoltada pel perímetre màxim d'edificació pel nombre màxim de plantes permès. Aquest sostre màxim no sobrepassarà el que estableix el planejament vigent.

Pel que fa al nombre d'habitatges, es manté la previsió del POUM d'1 Hab./90 m² de sostre edificable i per tant, no es canvia el nombre d'habitatges previst per a cada parcel·la.

Usos permesos

Els usos permesos en aquestes zones seran els que preveu el POUM en el seu títol III *Règim urbanístic del sòl*, capítol 3 *Regulació del sòl urbà*, secció 3.2 *Zones d'ordenació del sòl urbà*, article 123 *Edificació plurifamiliar alineada (Clau 2)*, apartat f) *regulació d'usos*. Entre els usos compatibles ja està previst el d'habitatge unifamiliar que es correspon amb l'ús de les edificacions actuals. Per tant, aquest pla de millora urbana no modifica els usos previstos pel POUM.

3.1.3 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITATS

De les propostes descrites i contingudes en els plànols d'ordenació del present pla de millora urbana, resulten les superfícies, edificabilitats i densitats calculades sobre cadascuna de les parcel·les que es resumeixen en el quadre següent:

Quadre d'aprofitament del PMU

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Sostre edificable	Habitatges permesos
1	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	306 m ²	428 m ² st	4
2	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	285 m ²	270 m ² st	3
3	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	546 m ²	422 m ² st	4
4	Edificació plurifamiliar alineada, clau 2	579 m ²	414 m ² st	4
Total parcel·les en SUC		1.716 m²	1.534 m²st	15

3.1.4 GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

El present pla de millora urbana es desenvolupa en sòl urbà consolidat i no implica sòls de cessió ni cap tipus d'urbanització pel que no resulta necessària la delimitació de cap polígon d'actuació. Serà de vigència immediata després de la seva aprovació definitiva i posterior publicació i no suposa la necessitat de tramitar cap tipus d'instrument de gestió.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ ALS ASPECTES PREVISTOS ALS ART. 84.2.C I 84.4 DEL RLUC

3.2.1 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL POUM VIGENT

En aquest apartat s'han comparat les dades del planejament vigent i del derivat que el desenvolupa per poder valorar l'adequació de l'ordenació volumètrica proposada pel present pla de millora urbana a les determinacions del POUM.

El quadre següent mostra les diferències pel que fa al sòl amb qualificació de zona d'edificació plurifamiliar alineada (Clau 2), al sostre edificable i al nombre d'habitatges permesos, entre el planejament vigent (POUM) i el pla de millora urbana:

QUADRE COMPARATIU AMB EL PLANEJAMENT VIGENT			
	POUM Vigent	PMU	DIFERÈNCIA
	Edificació plurifamiliar alineada clau 2	Edificació plurifamiliar alineada clau 2	
Superfície total	1.716 m2	1.716 m2	0 m2
Sostre total	1.536 m2st	1.534 m2st	-2 m2st
Habitatges	15 hab.	15 hab.	0 hab.

Tal i com es pot veure en el quadre anterior, de la comparativa entre l'ordenació del POUM i les condicions d'ordenació volumètrica proposades es dedueix que:

- Els sòl qualificat de zona d'edificació plurifamiliar alineada (Clau 2) es manté idèntic.
- El sostre edificable pràcticament es manté en el total de l'àmbit.
- El nombre d'habitatges permesos és el mateix.

En conseqüència, l'ordenació volumètrica detallada pel present pla de millora urbana en l'entorn del carrer Gaserans s'adequa a les determinacions del POUM vigent.

3.2.2 OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El present pla de millora urbana dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 del TRLUC, en el sentit que comporta la regeneració del teixit existent possibilitant la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, i permetent la reutilització de les edificacions existents, el que implica una millora evident en l'estalvi energètic i una reducció de residus.

3.2.3 ADEQUACIÓ A LES DIRECTRIUS DELS ART. 9 DEL TRLUC I 5 - 7 DEL RLUC

Aquest pla de millora urbana:

- permet assolir en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics,
- possibilita la rehabilitació dels edificis existents en sòl urbà consolidat, en zones ja urbanitzades i no preveu noves edificacions que puguin afectar a tercers,
- preserva els valors paisatgístics i adopta les prescripcions adequades per a què les construccions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades i no comportin un demèrit per a l'entorn.

3.2.4 ADEQUACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES QUE REALITZEN TASQUES DE CURA I GESTIÓ DOMÈSTICA, EN ESPECIAL PEL QUE FA ALS PARÀMETRES D'ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ

L'ordenació que proposa aquest pla de millora urbana manté les determinacions del planejament general vigent pel que fa a la mobilitat (particularment per vianants), seguretat de l'entorn i especialment, en el que es refereix a la relació entre els diferents espais públics del barri.

3.2.5 COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

El present pla de millora urbana no estableix noves determinacions que puguin afectar la mobilitat i manté les determinacions del POUM pel que fa a mobilitat sostenible.

3.2.6 DIVISIÓ POLIGONAL

Atès que el present pla de millora urbana no delimita cap polígon d'actuació no procedeix cap justificació en relació a l'equilibri en la divisió poligonal.

3.2.7 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

Al llarg de tot aquest document, es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, especialment, en el primer apartat d'aquesta memòria on es justifica la formulació del pla. En aquest sentit, s'ha de fer una valoració positiva sobre l'ordenació volumètrica proposada pel present pla de millora urbana ja que:

- no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos pel planejament vigent,
- és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible,
- comporta la regeneració del teixit existent possibilitant la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, permetent la reutilització de les edificacions existents i oferint noves oportunitats de desenvolupament econòmic.

4 NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a l'àmbit del present pla de millora urbana d'ordenació volumètrica de l'entorn del carrer Gaserans segons queda grafiat a tots els plànols que conformen la documentació del pla. Correspon a les parcel·les situades a la banda sud del carrer Gaserans, entre l'avinguda Agustí Simon i el carrer Josep Irla, al nucli urbà de Viabrea.

Article 2 Marc legal de referència

Les presents normes urbanístiques desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riells i Viabrea (en endavant, POUM), en compliment del que determinen:

- el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, i per la Llei 5/2017, del 28 de març (en endavant, TRLUC)
- el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC)
- el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, modificat per la Llei 8/2013, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
- el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- la legislació sectorial aplicable.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat per les presents normes, regirà el que determinin les normes urbanístiques del POUM.

Article 3 Naturalesa, objecte i abast

El present pla de millora urbana es formula d'acord amb l'article 7, Desenvolupament en el Sòl Urbà, de la Normativa urbanística del POUM, amb els articles 55 i 70 del TRLUC i amb l'article 90 del RLUC.

L'objecte del pla és regular la composició volumètrica de les edificacions situades en el seu àmbit i no s'alteren ni els usos, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general vigent que desenvolupa.

Article 4 Contingut

D'acord amb els articles 69 del TRLU i 94 del RLU, el present pla de millora urbana està integrat pels següents documents:

- DOCUMENT 1: MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES
- DOCUMENT 2: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

Article 5 Vigència i aplicació

El present pla de millora urbana té vigència indefinida un cop publicada la seva aprovació definitiva i és susceptible de suspensió, modificació o revisió. La seva modificació, si s'escau, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 6 Règim urbanístic

A l'àmbit del present pla de millora urbana li és d'aplicació el règim del sòl urbà consolidat que fixa la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 7 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit del present pla de millora urbana manté la qualificació de Zona d'Edificació plurifamiliar alineada (Clau 2) fixada pel POUM.

La normativa urbanística aplicable és la que el POUM estableix per aquesta Zona d'Edificació plurifamiliar alineada (Clau 2) en l'article 123 "Edificació plurifamiliar alineada (Clau 2)" de la Secció 3.2 "Zones d'ordenació del Sòl Urbà" del Capítol 3 "Regulació del Sòl Urbà" del Títol III "Règim urbanístic del sòl" de la normativa urbanística del POUM.

L'ordenació volumètrica aplicable és l'assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest pla de millora urbana, que ajusten en el seu àmbit, d'acord amb els articles 55.2 i 70.1.b del TRLUC i l'article 90.1 del RLUC, la composició volumètrica grafiada en plànol normatiu N-4.2 full 3/6 "*Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable*" del POUM.

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

Riells i Viabrea, juny de 2023

ANNEX

FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4297907DG6149N0001EQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

LG VIABREA 13

17404 RIELLS I VIABREA [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 137 m2

Año construcción: 1950

Construcción

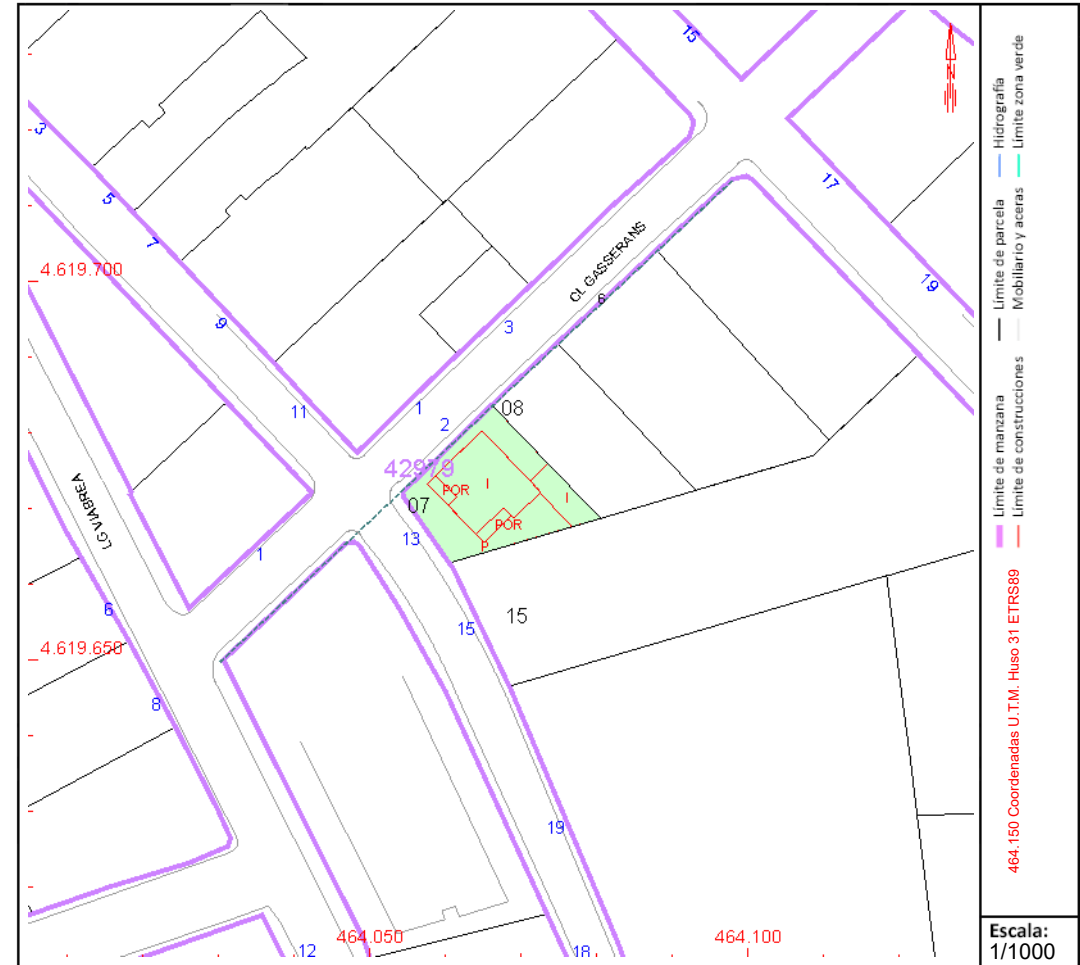
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	103
APARCAMIENTO	1/00/02	34

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4297910DG6149N0001EQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GASSERANS 6

17404 RIELLS I VIABREA [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 226 m2

Año construcción: 2009

Construcción

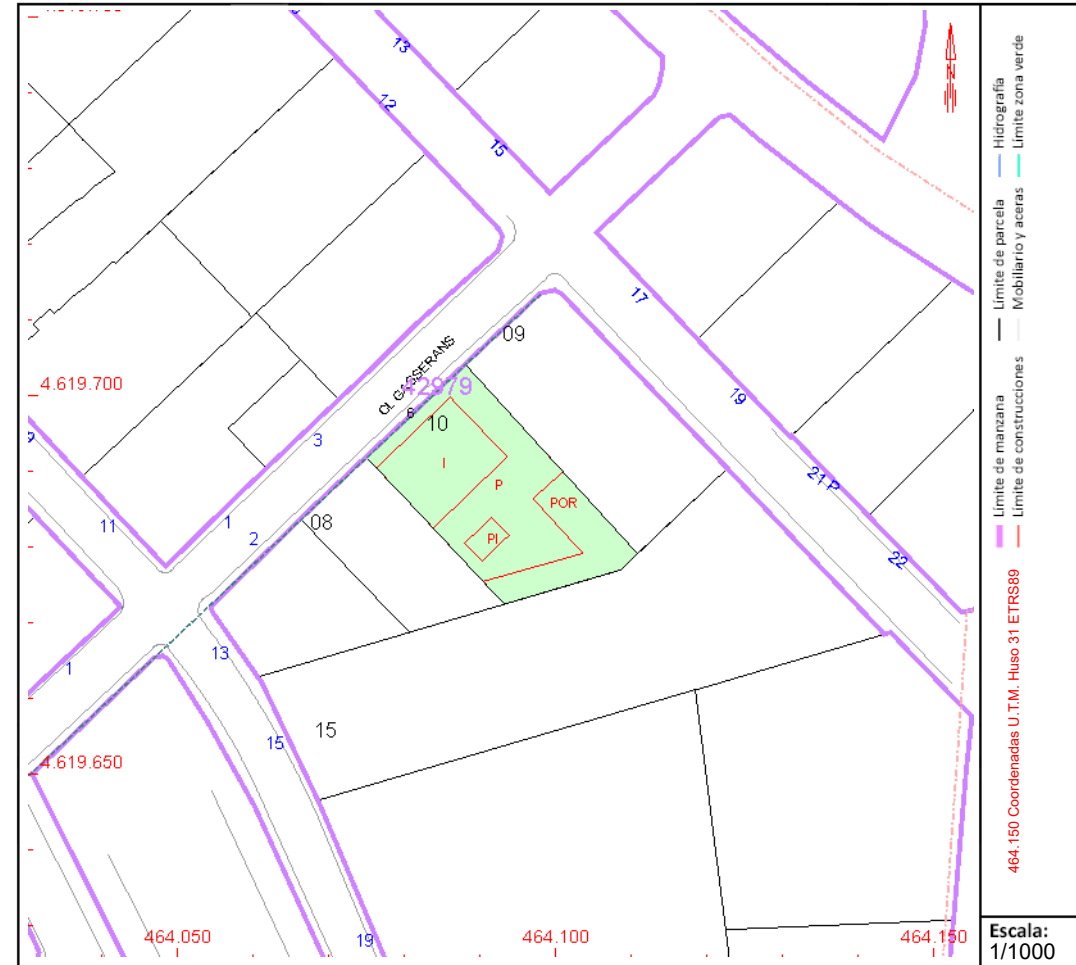
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	97
APARCAMIENTO	/00/02	50
OTROS USOS	/00/03	63
DEPORTIVO	/00/04	16

PARCELA

Superficie gráfica: 546 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
DE L'ENTORN DEL CARRER GASERANS, A RIELLS I VIABREA

APROVACIÓ INICIAL

JUNY 2023



PROMOTOR: Laura Salvanyà Roig

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

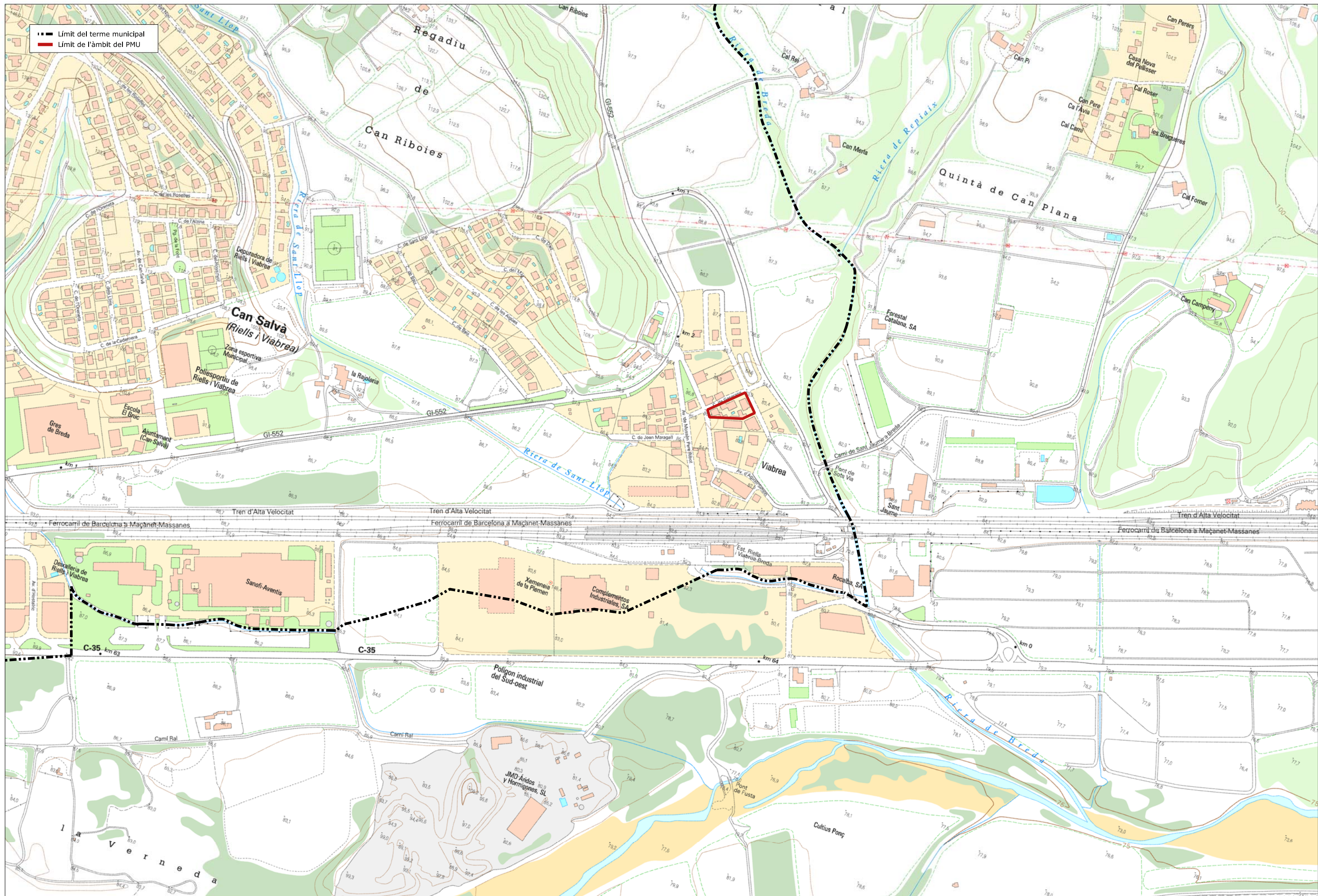
I-1	SITUACIÓ	1/5.000
I-2	CARTOGRAFIA TOPOGRÀFICA	1/1.000
I-3	ORTOFOTO	1/1.000
I-4	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000
I-5	PLANEJAMENT VIGENT. POUM	1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-1	QUALIFICACIONS I PROTECCIONS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	1/1.000
O-2	DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA	1/500

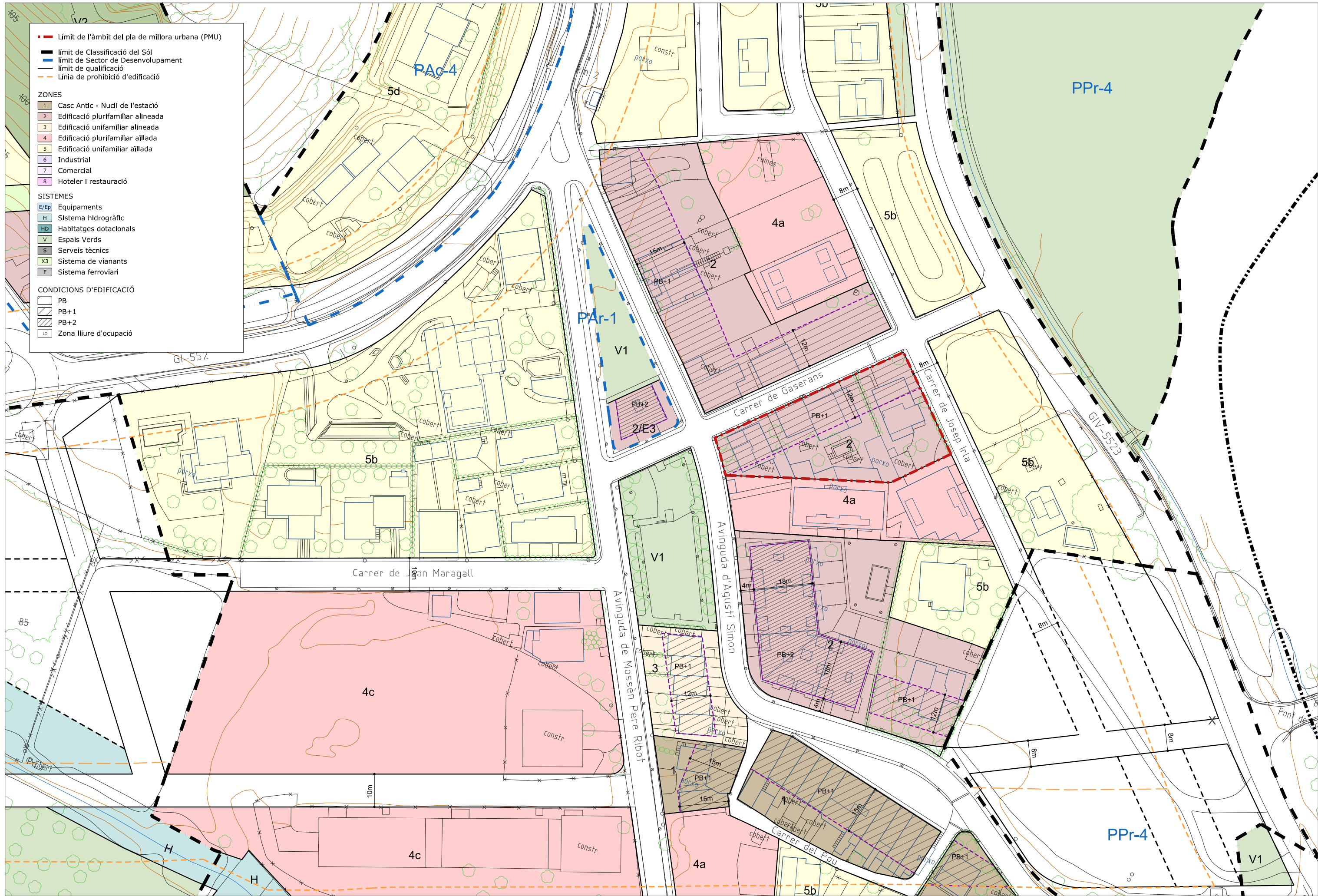
José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori

Riels i Viabrea, juny 2023

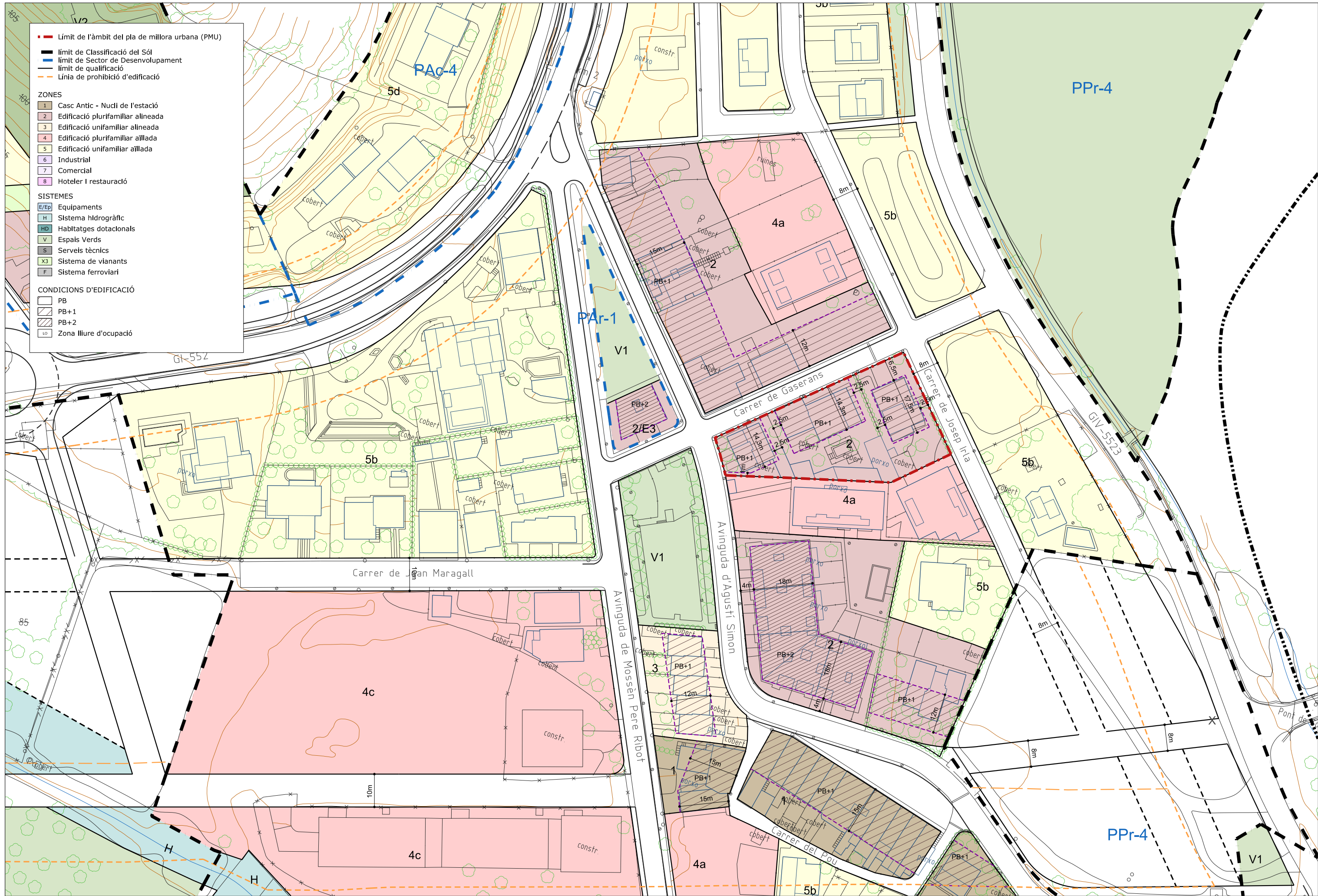


■ Límit de l'àmbit del PMU





- Límit de l'àmbit del pla de millora urbana (PMU)
 - límit de Classificació del Sòl
 - límit de Sector de Desenvolupament
 - límit de qualificació
 - Línia de prohibició d'edificació
- ZONES**
- 1 Casc Antic - Nucli de l'estació
 - 2 Edificació plurifamiliar alineada
 - 3 Edificació unifamiliar alineada
 - 4 Edificació plurifamiliar aïllada
 - 5 Edificació unifamiliar aïllada
 - 6 Industrial
 - 7 Comercial
 - 8 Hotel·ler i restauració
- SISTEMES**
- E/Ep Equipaments
 - H Sistema hidrogràfic
 - HD Habitatges dotacionals
 - V Espais Verds
 - S Serveis tècnics
 - X3 Sistema de vianants
 - F Sistema ferroviari
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- PB
 - PB+1
 - PB+2
 - 10 Zona lliure d'ocupació



— Límit de l'àmbit del pla de millora urbana (PMU)

— límit de Classificació del Sòl

— límit de Sector de Desenvolupament

— límit de qualificació

— Línia de prohibició d'edificació

ZONES

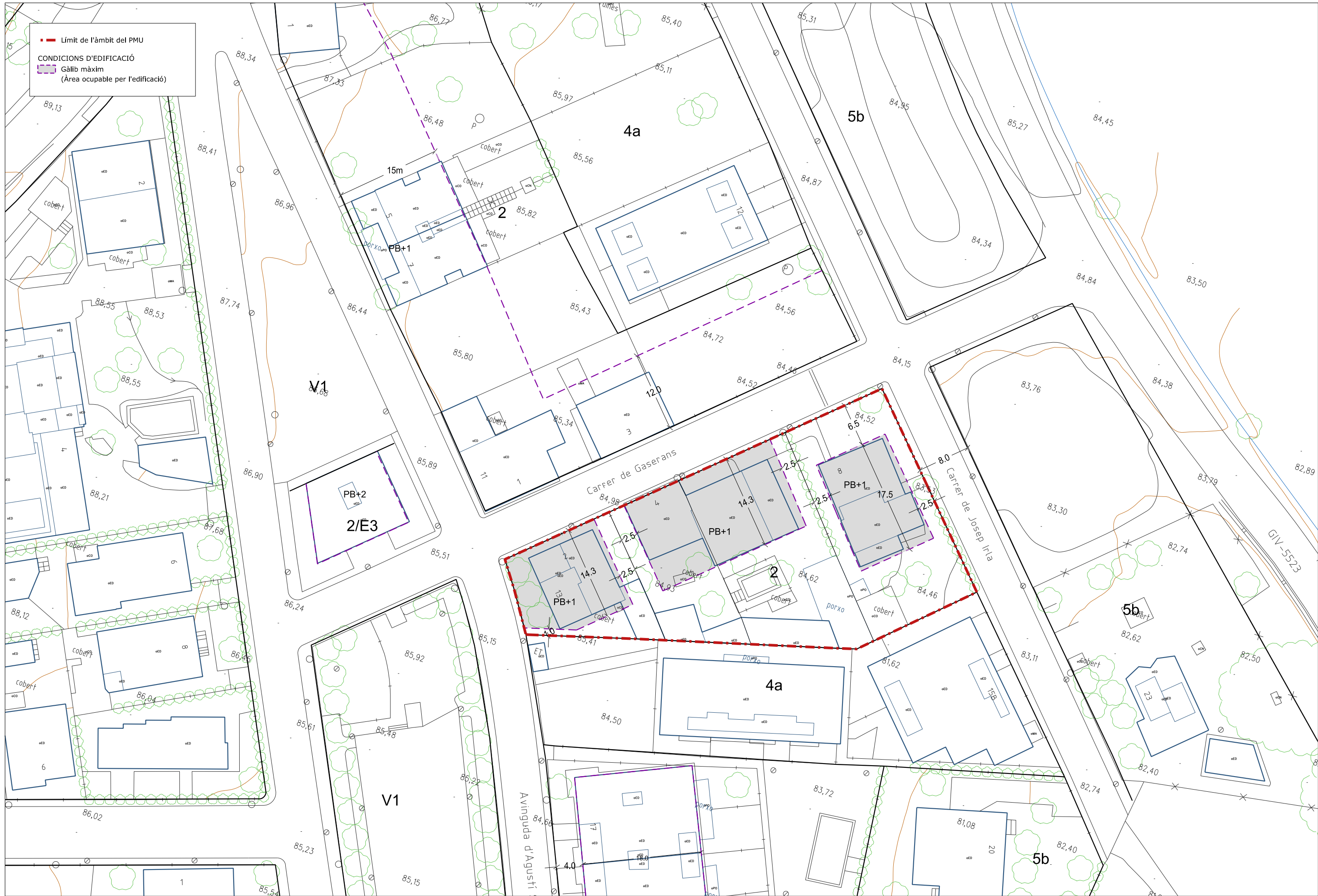
- 1 Casc Antic - Nucli de l'estació
- 2 Edificació plurifamiliar alineada
- 3 Edificació unifamiliar alineada
- 4 Edificació plurifamiliar aïllada
- 5 Edificació unifamiliar aïllada
- 6 Industrial
- 7 Comercial
- 8 Hotel·ler i restauració

SISTEMES

- E/Ep Equipaments
- H Sistema hidrogràfic
- HD Habitatges dotacionals
- V Espais Verds
- S Serveis tècnics
- X3 Sistema de vianants
- F Sistema ferroviari

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- PB
- PB+1
- PB+2
- 10 Zona lliure d'ocupació



— Límit de l'àmbit del PMU
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
 Gàlib màxim
 (Àrea ocupable per l'edificació)