

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA**

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK

1- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Annex 1: Planejament vigent - POUM Riells i Viabrea

Annex 2: Planejament anterior - PP Junior Park

Annex 3: Fitxes Cadastrals

Annex 4: Escriitures

2- NORMATIVA

3- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

4- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1 MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX MEÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	5
ANTECEDENTS	5
OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	5
CONTINGUT DE L'APROVACIÓ INICIAL	5
1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	7
SITUACIÓ, ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	7
PLANEJAMENT VIGENT	7
1.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA.....	9
DESCRIPCIÓ DE LES ERRADES DE DELIMITACIÓ	9
PROPOSTA DE CORRECCIÓ	9
QUADRE D'APROFITAMENT DEL PAM-A JUNIOR PARK.....	9
1.4 COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT.....	11
COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	11
COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS LEGISLATIUS.....	12
 ANNEX 1: PLANEJAMENT VIGENT - POUM RIELLS I VIABREA	
ANNEX 2: PLANEJAMENT ANTERIOR - PP JUNIOR PARK	
ANNEX 3: FITXES CADASTRALS	
ANNEX 4: ESCRIPTURES	

1.1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Antecedents

El Pla Parcial de Junior Park va ser aprovat per la Comissió provincial d'Urbanisme de Girona en data 18 de febrer de 1977. Posteriorment el Text Refós del Pla General d'Ordenació de Riells i Viabrea va ser aprovat definitivament en data 22/07/2014 i publicat en data 22/07/2014.

El POUM recull en general les condicions d'ordenació i edificació del Pla Parcial, limitant-se a adaptar les alineacions a la topografia actual i a mantenir les obligacions pendents mitjançant un Polígon d'Actuació de Millora d'Urbanitzacions (PAm-a, Junior-Parc), amb les excepcions dels àmbits dels polígons d'actuació PAr-3 i PAar-5 en els que es modificava la ordenació agrupant les zones verdes.

Objecte de la modificació

En el context descrit en l'apartat anterior, s'han trobat contradiccions entre les delimitacions del sòl privat definides en el Pla Parcial i les recollides en el POUM, que no responen a cap causa justificada i que generen problemes a l'hora del manteniment o consolidació.

Aquesta modificació del POUM té com a objecte les correccions gràfiques per tal de restituir els límits de la qualificació del Pla Parcial adaptats a la topografia vigent, atès que no hi ha un motiu objectiu en el interpretació que es fa en el POUM per modificar-los.

Contingut de l'Aprovació inicial

Aquest document d'aprovació inicial de planejament es redacta incorporant els criteris de contingut documental de la modificació que s'haurà d'aprovar inicialment, establerts en:

- *Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic* de la Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació..."
- *Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal* de la Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives. Estableix els següents documents:
 - a) *La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.*
 - b) *Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori*
 - c) *Les normes urbanístiques.*
 - d) *El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.*
 - e) *L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
 - f) *La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
 - g) *El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.*
 - h) *La memòria social.*

Atès que la present modificació de PGOU vol corregir dos delimitacions a nivell gràfic que no responen a cap causa justificada i no modifica els usos i intensitats previstes pel PGOU, dit contingut serà reduït incloent exclusivament els documents que fan relació als elements modificats, en concret es consideren innecessaris els següents documents:

- *Estudis complementaris a la memòria: es consideren innecessaris els estudis relatius a dinàmiques de població, economia, activitat empresarial i necessitats d'habitatge.*
- *Catàleg de Bens a protegir.*
- *Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.*
- *Agenda i l'avaluació econòmica i financera.*
- *Memòria ambiental.*
- *Memòria social.*

En conseqüència, el present avanç de planejament s'estructura en els següents documents:

- 1 - MEMÒRIA
- 2 - NORMATIVA
- 3 - PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 4 - PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Situació, àmbit i estructura de la propietat

L'àmbit de la present modificació correspon concretament a les dues parcel·les on s'han trobat errades. Es descriuen a continuació:

- Parcel·la urbana nº1243 de la urbanització Junior Park amb referència cadastral 1305207DG6210N0001JW i resta sense edificar. Queda delimitada a nord per l'Avinguda de Royal, a l'est i sud per una zona verda i a l'oest per la parcel·la 1305208DG6210N0001EW.
- Parcel·la urbana nº616(B) de la urbanització Junior Park amb referència cadastral 1400375DG6210S0001BP i amb una edificació residencial. Queda delimitada a nord pel Carrer de Cánovas del Castillo, a l'est pel Carrer d'Alberti, a sud per una zona verda i a l'oest per la parcel·la amb referència cadastral 1400301DG6210S0001EP.

L'àmbit d'aquesta modificació correspon al límit que el Pla Parcial assignava a aquestes dues parcel·les, que queda reflectit en el plànol I-2 d'aquest document, i afecta a una superfície de 2.064,6 m².

Planejament vigent

El planejament vigent en l'àmbit es el POUM de Riells i Viabrea aprovat definitivament el 22 de Juliol de 2014, i publicat al DOGC del 02 d'Octubre de 2014.

El Pla Parcial Junior Park quedava derogat en tot allò que s'oposés al POUM d'acord amb la disposició final d'aquest.

A l'annex 1 d'aquesta memòria s'adjunta:

- Fitxa del POUM de Sector PAm-a (PP Junior Park)
- Plànol N-3.1 Sectors de desenvolupament urbanístic
- Plànol N-4.2 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable

1.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA

DESCRIPCIÓ DE LES ERRADES DE DELIMITACIÓ

El Pla Parcial Junior Park delimitava la qualificació de les parcel·les referides segons es reproduïx en el plànol I-3 d'aquest document, on s'observa la superposició del Pla Parcial sobre la cartografia actual.

La delimitació de les parcel·les segons el cadastre és la que es grafia en el plànol I-4 d'aquest document. Veiem que la geometria d'aquestes parcel·les es clarament diferent a la prevista pel Pla Parcial.

Observem que el POUM de Riells i Viabrea va prendre un límit de qualificació entre la zona verda i la zona d'edificació unifamiliar aïllada que correspon a l'apreciació del cadastre, segons es reflecteix al plànol I-5 d'aquest document, resultant les següents superfícies de parcel·la:

- Parcel·la 1305207: 744,9 m²
- Parcel·la 1400375: 924,3 m²

A les escriptures d'ambdues finques, descriuen superfícies següents:

- Parcel·la 1305207: 1.154,80 m²
- Parcel·la 1400375: 1.128,30 m²

Entenem que no hi ha indicis físics que corresponguin a l'apreciació de cadastre, mentre que les superfícies de les escriptures corresponen a la geometria del Pla Parcial.

PROPOSTA DE CORRECCIÓ

Es proposa adaptar la delimitació del POUM a la del planejament vigent anteriorment, que és el Pla Parcial Junior Park. Aquesta delimitació es fa ajustant-la a la realitat construïda en la mesura que aquesta no impliqui major ocupació que el planejament anterior. La delimitació proposada es reflecteix als plànols O-1 i O-2 d'aquest document.

Resulten, segons la reinterpretació del Pla Parcial Junior Park sobre la cartografia actual, les superfícies de parcel·la següents:

- Parcel·la 1305207: 968,2 m²
- Parcel·la 1400375: 1096,5 m²

El que implica un increment total de la superfície privada de 395,4 m².

Es produiria una reducció equivalent dels "espais lliures de protecció" (V2) corresponents.

Tanmateix, la correcció implica un augment de 158.16 m² de sostre edificable.

Aquesta correcció no implica augment del nombre d'habitatges.

Aquets increments són insignificants en el conjunt del POUM i en el conjunt de la mateixa urbanització de Junior Park (887.159 m² de superfície i 133.982 m² de zones verdes), ja que suposen el 0,06% del polígon de Junior Park i el 0,38% dels espais verds del polígon.

QUADRE D'APROFITAMENT DEL PAm-a Junior Park

Per tal de recalcular el quadre de superfícies i aprofitaments del PAm-a Junior Park contingut en la pàgina 38 de la memòria del POUM, tornem a calcular les superfícies de tot el polígon, ja que detectem que hi ha una errada material en aquesta fitxa, ja que la de la suma de totes les qualificacions no resulta el 100% del polígon.

A continuació s'adjunten el quadre de superfícies i edificabilitats de la memòria del POUM vigent, i el quadre resultant de les correccions gràfiques i contingudes en els plànols d'ordenació de la present modificació, i del nou càlcul de superfícies i edificabilitats calculades sobre tot l'àmbit del PAm-a Junior Park:

QUADRE DEL POUM VIGENT del PAm-a amb **ERRADA MATERIAL DE SUPERFÍCIES**

PAm-a Júnior Park				Sostre	Sostre	Sostre	edific.	nombre
Clau	Descripció	Superf.	%	Residencial	Activitats	Total	neta	Hab.
5c	Habitatge unifamiliar aïllat (800)	590.931	66,79%	236.214	0	236.372	0,40	738
	TOTAL ZONES	590.931	66,56%	236.214	0	236.372	0,40	738
E1	Equipament Docent	7.458	0,84%					
S	Serveis tècnics	1.220	0,14%					
V1	Espais lliures, parcs i places	1.639	0,19%					
V2	Espais lliures de protecció	80.985	9,15%					
V3	Espais de connexió ecològica	50.962	5,76%					
H	Sistema hidràulic	31.865	3,60%					
X	Sistema viari	119.659	13,53%					
	TOTAL SISTEMES	293.788	33,16%				Ed.bruta	Hab/Ha
TOTAL	SECTOR	884.719	99,72%				0,27	8,32

QUADRE DEL POUM PROPOSAT del PAm-a amb **CORRECCIÓ D'ERRADA MATERIAL DE SUPERFÍCIES I CORRECCIÓ D'ERRADA GRÀFICA**

PAm-a Júnior Park				Sostre	Sostre	Sostre	edific.	nombre
Clau	Descripció	Superf.	%	Residencial	Activitats	Total	neta	Hab.
5c	Habitatge unifamiliar aïllat (800)	591.424	66,66%	236.570	0	236.570	0,40	738
	TOTAL ZONES	591.424	66,66%	236.570	0	236.570	0,40	738
E1	Equipament Docent	7.458	0,84%					
S	Serveis tècnics	1.220	0,14%					
V1	Espais lliures, parcs i places	1.639	0,18%					
V2	Espais lliures de protecció	79.936	9,01%					
V3	Espais de connexió ecològica	52.086	5,87%					
H	Sistema hidràulic	31.872	3,59%					
X	Sistema viari	121.524	13,70%					
	TOTAL SISTEMES	295.735	33,34%				Ed.bruta	Hab/Ha
TOTAL	SECTOR	887.159	100,00%				0,27	8,32

1.4 COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT

Comparativa entre Planejament vigent i proposat

Les correccions proposades es resumeixen en el quadre següent:

		sup. POUM	sup. Correcció	Diferència
Parcel·la 1	Av. De Royal 1243	744,90	968,10	223,20
Parcel·la 2	C. Canovas del Castillo 616(B)	924,30	1.096,50	172,20
Zona verda		395,40	0,00	-395,40
TOTAL CORRECCIÓ		2.064,60	2.064,60	0,00

Cal recordar que en realitat no es tracta d'un increment d'aprofitament, si no d'una correcció que restitueix els aprofitaments del Pla parcial. Aquest extrem es de difícil comprovació ja que els números del Pla Parcial no estaven fets amb la precisió del realitzats en el POUM.

Tot i això en el quadre següent es comparen les característiques del àmbit del Pla Parcial amb les característiques del POUM i els del planejament proposat en aquesta correcció.

PLANEJAMENT		Sòl	Sòl No				
ANTERIOR	Superfície	residencial	residencial	Sòl públic	Espais lliures	Equipament	Viari
Pla Parcial	843.890	545.950	27.550	270.390	160.550		109.840

PLANEJAMENT		Sòl			Espais lliures	Equipament	
VIGENT	Superfície	residencial		Sòl públic	i S. Hidràulic	i S. Tècnics	Viari
PAm-a	887.159	590.535		294.184	165.847	8.678	119.659
PAr-3	10.411	3.430		6.982	5.633	0	1.349
PAr-5	22.098	2.198		19.901	18.037	0	1.864
POUM Junior Park	919.669	596.163		321.067	189.517	8.678	122.872
Diferència amb PP	75.779	50.213	-27.550	50.677	28.967	8.678	13.032

PLANEJAMENT		Sòl			Espais lliures	Equipament	
CORREGIT	Superfície	residencial		Sòl públic	i S. Hidràulic	i S. Tècnics	Viari
PAm-a	887.159	591.424		295.735	165.534	8.678	121.524
PAr-3	10.411	3.430		6.982	5.633	0	1.349
PAr-5	22.098	2.198		19.901	18.037	0	1.864
POUM Junior Park	919.669	597.052	0	322.617	189.203	8.678	124.736
Diferència amb PP	75.779	51.102	-27.550	52.227	28.653	8.678	14.896

Cal tenir en compte per entendre aquesta comparació que el planejament actual subdivideix el Pla Parcial en tres àmbits: PAm-a, PAr-3 i PAr-5; i que en el Pla Parcial la zona d'equipaments estava definida com una zona comercial i de dotacions privades, que amb el nou planejament es converteixen en equipaments públics i zones verdes.

En conjunt veiem que de la modificació proposada, encara resulta un increment de 28.653 m2 de zones verdes, i de 52.227 de sòl públic, en relació a les previsions del Pla Parcial originals.

Compliment dels estàndards legislatius

Considerant el fet de que aquesta correcció no implica en si un augment de l'aprofitament, si no una correcció d'errada material i una correcció de límits per restituir una delimitació prèvia, i que a més aquestes correccions afecten a un polígon d'actuació per a la millora d'urbanitzacions que no incorpora reserva d'habitatges de protecció; no mes caldrà comprovar que aquestes correccions no afecten als estàndards globals de zones verdes del POUM.

La reserva de zones verdes segons el POUM vigent es la següent:

PLANEJAMENT VIEGENT

Codi	Qualificació	Superfície	%	Sostre resid. m2/100m2st	
V1	Espais lliures, parcs i places	33.280	4,55%		
V2	Espais lliures de protecció	487.795	66,72%		
V3	Espais de connexió ecològica	175.844	24,05%		
TOTAL	SOL URBÀ	696.920	95,32%	1.069.893	65,14
V1	Espais lliures, parcs i places	29.284	4,01%		
V2	Espais lliures de protecció	2.108	0,29%		
V3	Espais de connexió ecològica	2.847	0,39%		
TOTAL	SOL URBANITZABLE DELIMITAT	34.240	4,68%	58.942	58,09
TOTAL		731.160	100%	1.128.835	64,77

La proposta que inclou la correcció d'una errada material de càlcul del quadre del PAm-a i una correcció gràfica implica les correccions següents en el quadre general de còmput de zones verdes:

Correcció d'errada material:

- Increment de zones verdes: 75,32 m2
- Increment de sostre edificable: 197,36 m2st

Correcció gràfica:

- Disminució de zones verdes: 395,40 m2
- Increment de sostre edificable: 158,16 m2st

PLANEJAMENT CORREGIT

Codi	Qualificació	Superfície	%	Sostre resid. m2/100m2st	
V1	Espais lliures, parcs i places	32.232	4,41%		
V2	Espais lliures de protecció	488.524	66,84%		
V3	Espais de connexió ecològica	175.844	24,06%		
TOTAL	SOL URBÀ	696.600	95,31%	1.070.249	65,09
V1	Espais lliures, parcs i places	29.284	4,01%		
V2	Espais lliures de protecció	2.108	0,29%		
V3	Espais de connexió ecològica	2.847	0,39%		
TOTAL	SOL URBANITZABLE DELIMITAT	34.240	4,69%	58.942	58,09
TOTAL		730.840	100%	1.129.191	64,72

Comprovem que aquesta disminució no afecta als mínims de reserva d'espais lliures exigits a l'article 58 de la LUC ja que l'estàndard de zones verdes del Sòl Urbà de Riells, una vegada feta la correcció, es manté superior als 64m2 per cada 100 m2 de sostre residencial, triplicant àmpliament els 20 m2 exigits per la LUC.

Riells i Viabrea a 24 de gener de 2018
José González Baschwitz, arquitecte

2 NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

NORMATIVA

ANNEX 1, FITXES DE SECTORS URBANÍSTICS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ.

MODIFICACIÓ DE LA FITXA: **PAm-a: Júnior Park**

PAm-a: Júnior Park

a) Objecte del Polígon d'Actuació.

L'objecte d'aquest polígon és garantir el compliment per part del propietari original dels terrenys d'aquesta urbanització de les obligacions de cessió de zones verdes, vialitat i aprofitament mig corresponents al Pla Parcial que l'ha originada i que resten per completar-se.

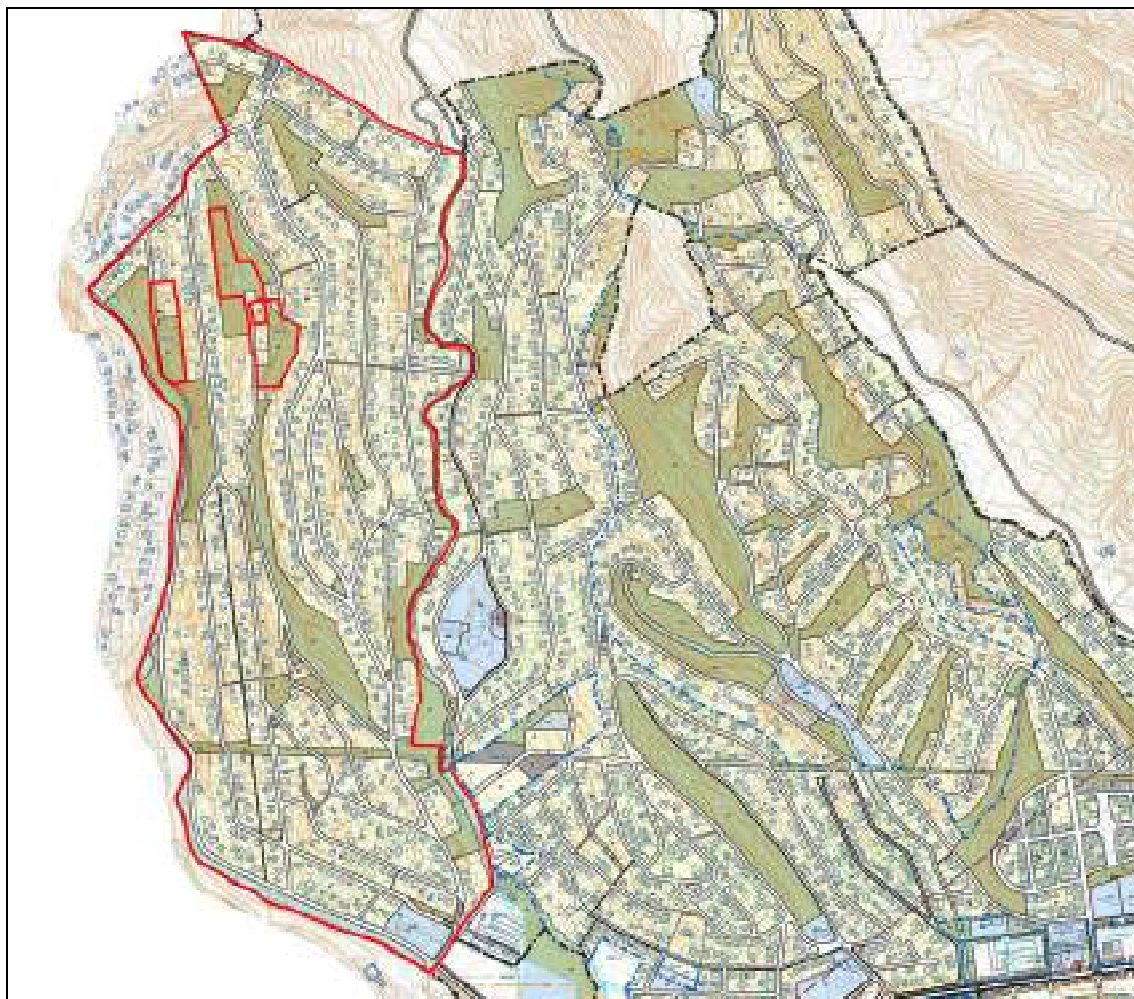
També es vol corregir alguns elements de l'ordenació prevista en el planejament vigent:

- L'entorn definit per la part alta del carrer d'Isabel la Catòlica i el carrer d'Alberti. En aquest entorn el pla general vigent preveia una concatenació d'espais verds i edificables. El POUM proposa refer l'ordenació per acumular les zones verdes a la part alta del torrent i reduir els nous vials a executar. Es manté la superfície edificable prevista al pla general vigent.
- S'ajusta l'ordenació a la parcel·lació aprovada per tal de fer coincidents els entorns edificats amb les qualificacions urbanístiques. Això també permetrà alliberar els espais no edificables d'acord amb el pla parcial aprovat i amb la parcel·lació, que s'han ocupat de forma irregular.
- S'ajusta l'ordenació de la part baixa del carrer Antonio Machado per permetre el manteniment de l'habitatge històric existent en front de la cruïlla amb el carrer Federico García Lorca, i que el planejament vigent deixava en zona verda.

La delimitació d'aquest polígon (donat que les cessions s'aconseguiran per aplicació de l'article 131 TRLUC, sobre alliberament d'obligacions urbanístiques) no impedirà que s'autoritzin noves edificacions, sempre que el projecte s'adequi a les determinacions d'aquest POUM.

b) Delimitació

El polígon manté la delimitació original del Pla Parcial Júnior Park, del qual s'han extret els entorns no consolidats dels carrers Isabel la Catòlica i Joan d'Àustria



Emplaçament: escala 1/15.000

c) Deures de Gestió

El sector es gestionarà pel sistema de REPARCEL·LACIÓ en la modalitat de COOPERACIÓ.

L'obligació de reparcel·lar podrà ésser substituïda per la formalització de les cessions (zones verdes, vialitat i aprofitament mig) amb el promotor de mutu acord o, en seu defecte, per la via de la inscripció d'ofici, d'acord amb els criteris de l'article 131 "Alliberament d'obligacions" del TRLUC. DL 1/2010.

Caldrà mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades, d'acord amb l'article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en edificis.

d) Característiques d'aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic es concretarà d'acord amb les característiques geomètriques i les qualificacions urbanístiques definides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. En la pàgina següent es recull un extracte d'aquesta delimitació geomètrica (en cas de discrepància prevaldrà la definició dels plànols de les sèries N4.2 i N4.3 d'aquest POUM).

Si es procedeix a qualsevol modificació de la geometria definida en els plànols o es detectessin indefinicions, prevaldran els paràmetres definits en el quadre de característiques d'aprofitament que s'inclou a continuació.

FITXA URBANÍSTICA DEL SECTOR: PAm-a Júnior Park		
Superfície	88,7159 Has	L'edificabilitat, densitat, cessions mínimes i superfície d'aprofitament privat, seran les resultants de l'ordenació grafiada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, sèries N4.2 i N4.3. En cas de modificacions o ajustos en el desenvolupament de la parcel·lació o el projecte d'urbanització es respectaran com a mínim els següents paràmetres:
Sostre màxim	236.570 m2	
Nombre màxim d'habitatges	738 habitatges	
Cessions mínimes	33,34% De la superfície total del sector.	
Zones verdes, places i parcs	15,07%	
Equipaments	0,84%	
Sistema hidràulic	3,73%	
Sistema viari i aparcaments	13,70%	Aquesta superfície podrà ser disminuïda sempre que la superfície reduïda es destini a equipaments o espais verds.
Superfície màxima d'aprofitament privat	66,66% De la superfície total del sector.	
Habitatge unifamiliar aïllat (800)	100,00% De la superfície d'aprofitament privat.	

3 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

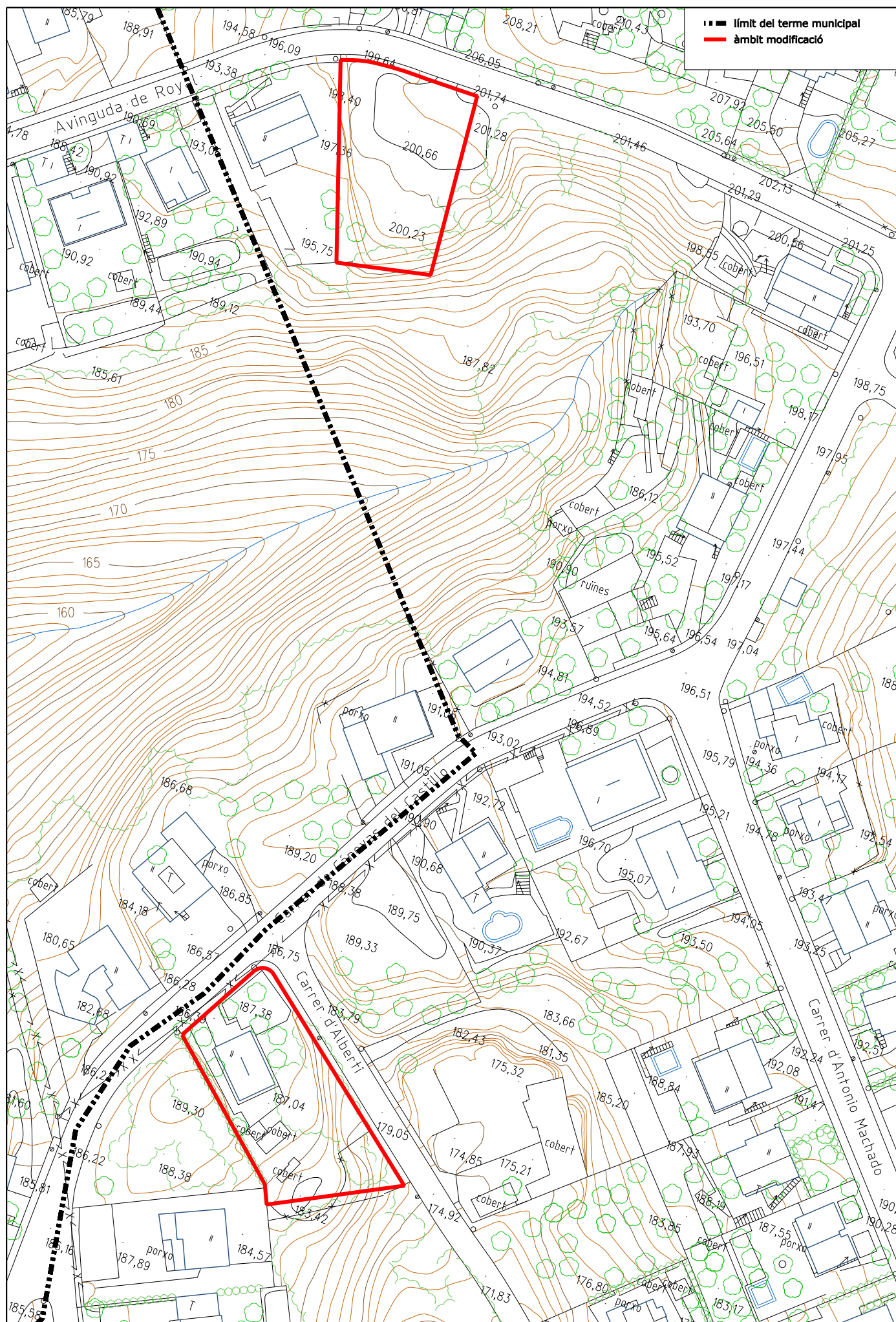
- I-1 Emplaçament
- I-2 Cartografia i àmbit
- I-3 Superposició del Pla Parcial de Junior Park sobre cartografia actual
- I-4 Parcel·lari segons cadastre en el moment de la redacció del POUM
- I-5 Planejament vigent: POUM de Riells i Viabrea

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori

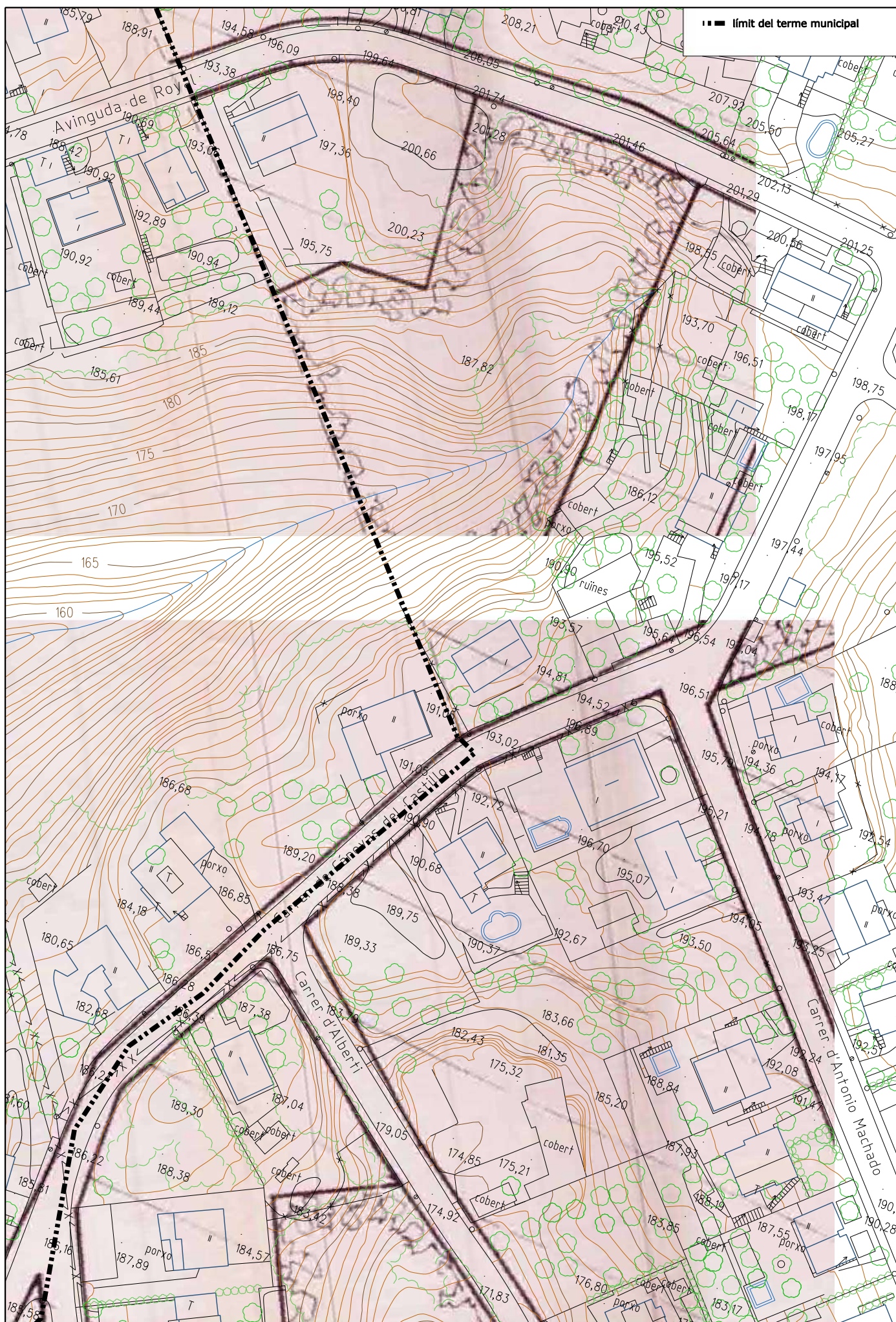
Riells i Viabrea, gener 2018



--- límit del terme municipal
— àmbit modificació

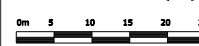


--- límit del terme municipal
 — àmbit modificació

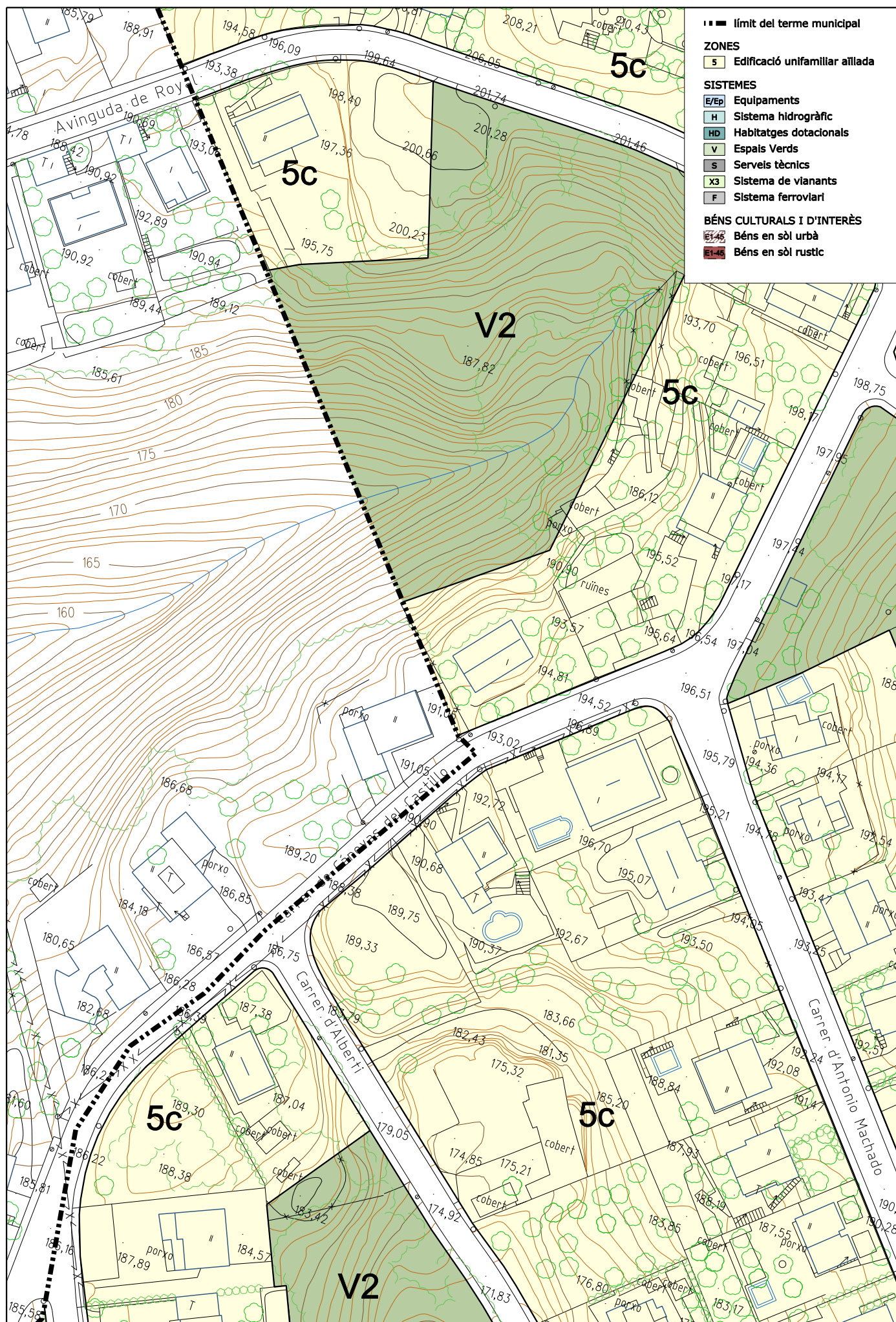


Superposició del Pla Parcial de Junior Park sobre cartografia actual

ESCALA: 1/1.000 (A4)



I-3
plànol informatiu



4 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O-1 Proposta de correcció
- O-2 Superposició de correcció sobre planejament vigent
- N-4.2 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori

Riels i Viabrea, gener 2018

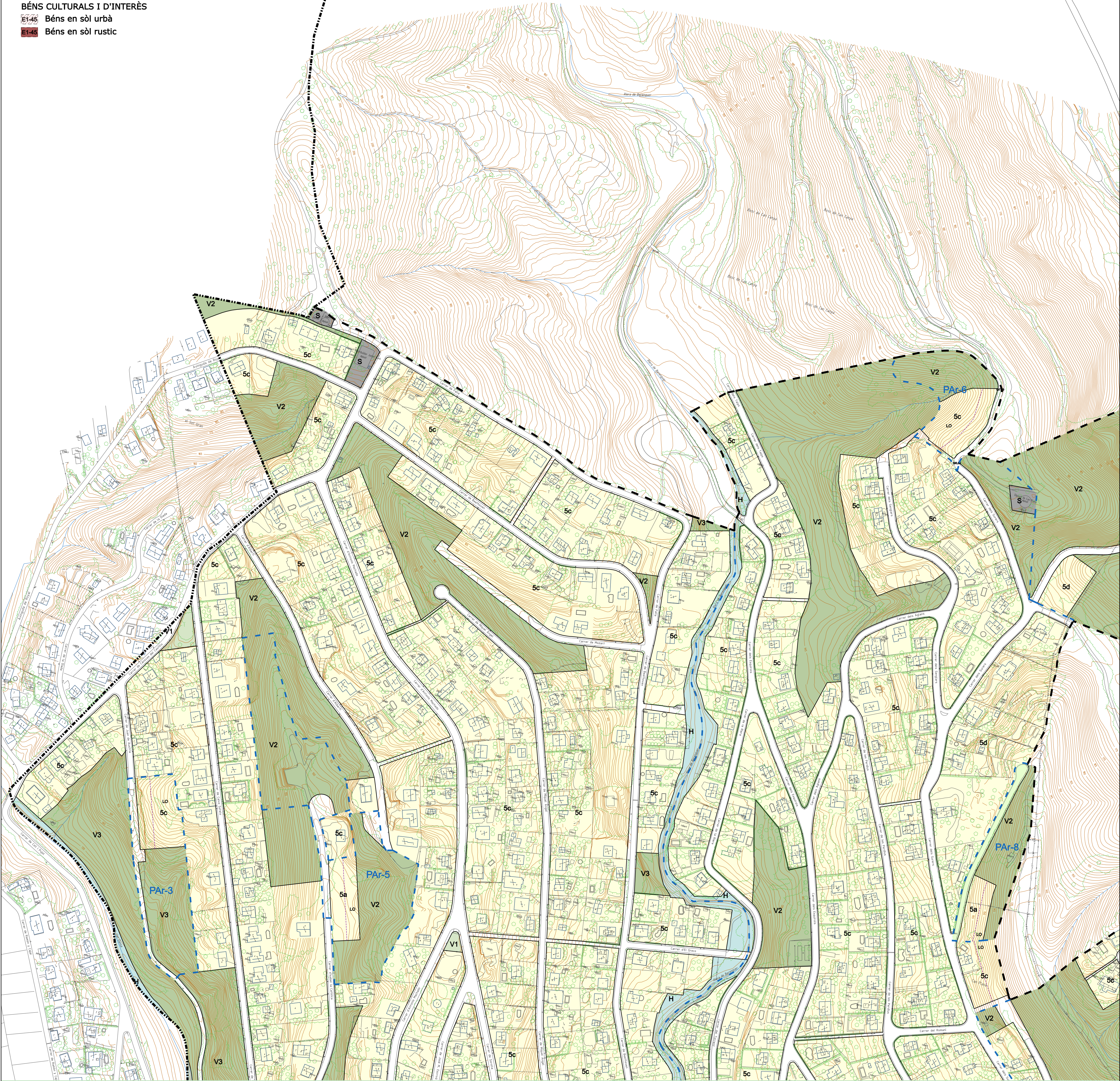
- límit de Classificació del Sòl
- límit de Sector de Desenvolupament
- Línia de prohibició d'edificació
- Línia de servitud ferroviària
- Línia d'explotació ferroviària, en zones no coincidents amb el planejament
- límit de Protecció de Xarxa Elèctrica
- límit de Protecció Aeronàutica

- 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 Hoteler i restauració

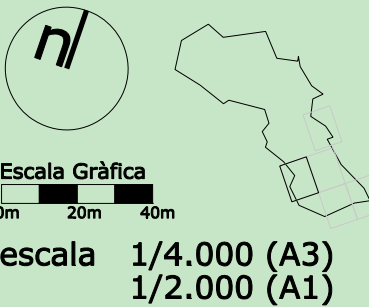
- SISTEMES
- E/Ep Equipaments
 - H Sistema hidrogràfic
 - HD Habitatges dotacionals
 - V Espais Verds
 - S Serveis tècnics
 - X3 Sistema de vianants
 - F Sistema ferroviari

- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
- LO Zona lliure d'ocupació
 - PB
 - PB+1
 - PB+2

- BÉNS CULTURALS I D'INTERÈS
- E1-45 Béns en sòl urbà
 - E1-46 Béns en sòl rústic



N-4.2
plànol normatiu
full 4 / 6



Qualificacions i proteccions
del sòl urbà i urbanitzable

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK

Aprovació inicial. Gener 2018

tallerAT
arquitectura i territori
Jose González Baschwitz, director equip redactor

Ajuntament de
Riells i Viabrea

ANNEXOS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CORRECCIÓ D'ERRADES
GRÀFIQUES I NUMÈRIQUES A LA URBANITZACIÓ JUNIOR PARK
RIELLS I VIABREA

Aprovació inicial, Gener 2018

José González Baschwitz, arquitecte
TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ANNEX 1

POUM RIELLS I VIABREA

Fitxa del POUM de Sector PAm-a (PP Junior Park)

Plànol N.3-1 Sectors de desenvolupament

Plànol N-4-2 Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable

