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.

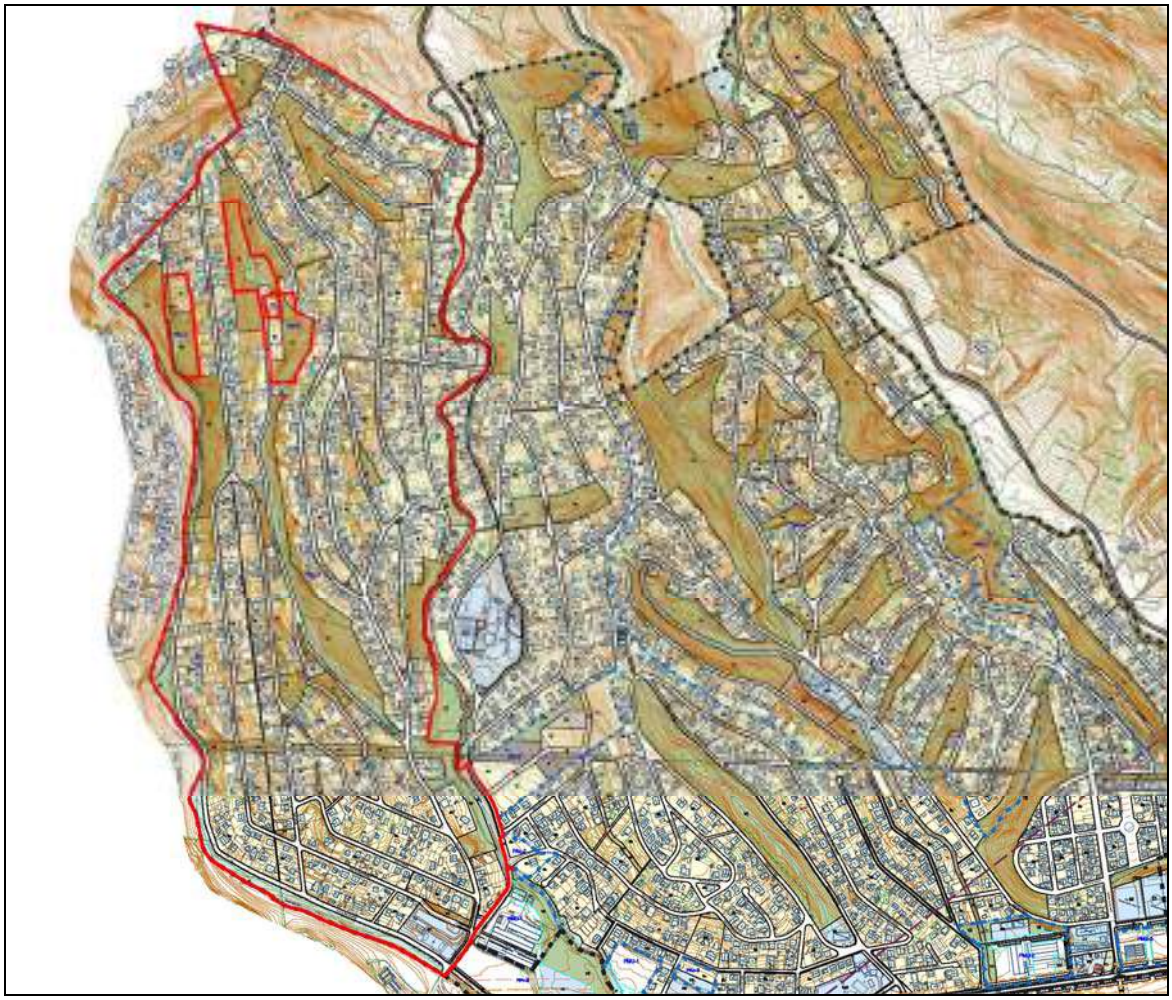
També es vol corregir alguns elements de l'ordenació prevista en el planejament vigent:

- 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'adequï a les determinacions d'aquest POUM.

b) Delimitació

El polígon manté la delimitació orginal 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

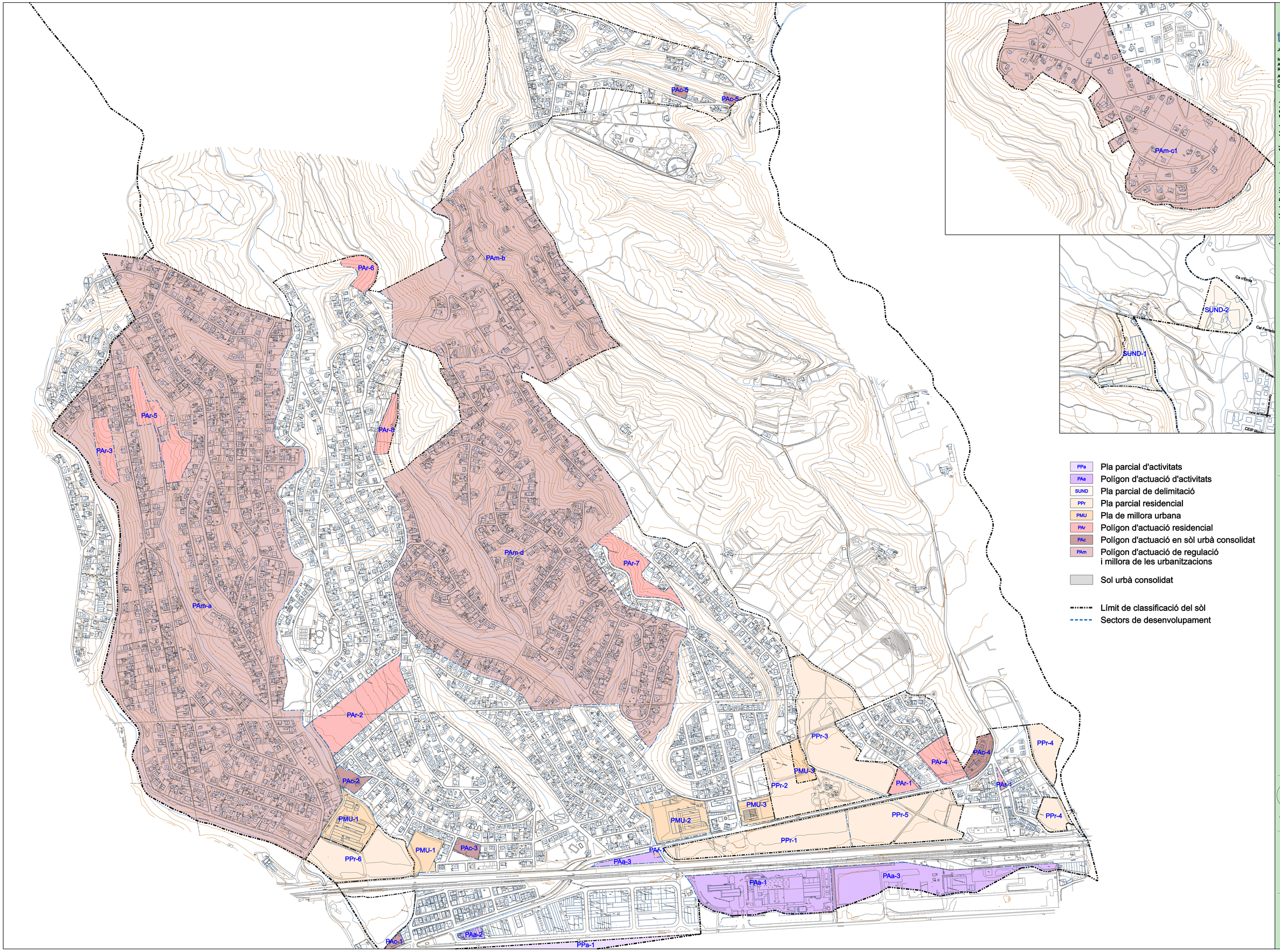
Superfície	88,7159	Has	L'edificabilitat, densitat, cessions mínimes i superfície d'aprofitament privat, seran les resultants de l'ordenació grafiada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, sèries N4.2 i N4.3. En cas de modificacions o ajustos en el desenvolupament de la parcel·lació o el projecte d'urbanització es respectaran com a mínim els següents paràmetres:

Sostre màxim	236.214	m2

Nombre màxim d'habitatges	738	habitatges

Cessions mínimes	33,16%	De la superfície total del sector.
Zones verdes, places i parcs	15,10%	
Equipaments	0,84%	
Sistema hidràulic	3,73%	
Sistema viari i aparcaments	13,49%	Aquesta superfície podrà ser disminuïda sempre que la superfície reduïda es destini a equipaments o espais verds.

Superfície màxima d'aprofitament privat	66,56%	De la superfície total del sector.
Habitatge unifamiliar aïllat (800)	100,00%	De la superfície d'aprofitament privat.



Ajuntament de Riells i Viabrea

tallerAT
ENGINYERIA TERRITORI

Jose González Baschwitz, director de l'equip redactor
Núria Colomé Montull, arquitecta
Armando Méndez Pérez, geògraf
Raquel Ródenas Picó, arquitecta

Agro90, estudis ambientals
Giró Advocats, assessoria jurídica
Oliver&Camps , avaluació econòmica

Aprovació definitiva, text refós. Maig 2014

poum Riells i Viabrea

pla d'ordenació urbanística municipal

Sòl urbà i urbanitzable

Sectors de desenvolupament urbanístic

escala 1/10.000 (A3)
1/5.000 (A1)

0m 50m 100m

casc urbà

N-3.1

plànol normatiu

full 1 / 1

límit de Classificació del Sól
límit de Sector de Desenvolupament

Línia de prohibició d'edificació
Línia de servitud ferroviària
Línia d'explanació 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

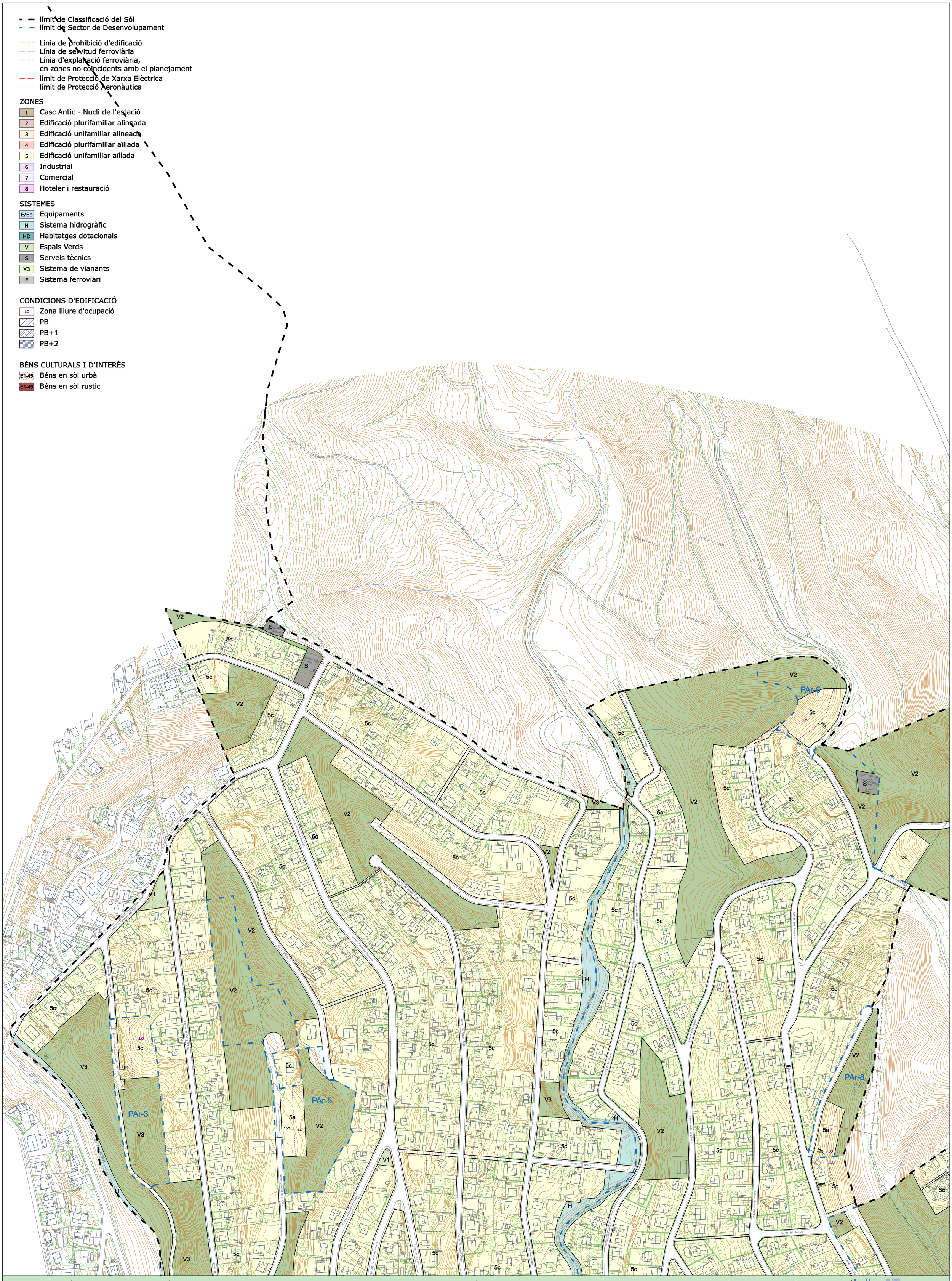
- E/Ep Equipaments
- H Sistema hidrogràfic
- HD Habitatges dotacionals
- V Espais Verds
- S Serveis tècnics
- X3 Sistema de vianants
- F Sistema ferroviari

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

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

BÉNS CULTURALS I D'INTERÈS

- E1-45 Béns en sòl urbà
- E1-45 Béns en sòl rustic


V2
S
5c
V3
V1
H
5a
5d
PAr-3
PAr-5
PAr-6
PAr-8
LO
15m
9m
20m
Carrer de Mozart
Carrer del Greco
Carrer del Romani
Carrer dels Agrons
Carrer dels Segrans
Carrer de Beethoven
Carrer de Rosa Aigua
Carrer de Joan Maragall
Carrer de Josep Anselm Clavé
Carrer de Joan Boscà
Carrer de Ramon Llull
Carrer de Sant Ramon
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Sant Ignasi de Loyola
Carrer de Sant Jaume de Austria
Carrer de Sant Sebastià
Carrer de Sant Vicent Ferrer
Carrer de Sant Vicent Martir
Carrer de Sant Vicent Màrtir
Carrer de Sant Vicent Ferrer
Carrer de Sant Pere Apòstol
Carrer de Sant Pere Màrtir
Carrer de Sant Pere Nolasc
Carrer de Sant Pere Pelegrí
Carrer de Sant Pere Pelegrí
Carrer de Sant Pere Pelegrí

ANNEX 2

PLA PARCIAL JÚNIOR PARK

Memòria
Plànol 3bis - Zonificació

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

"J U N I O R P A R K"

Término Municipal de RIELLS

M E M O R I A

PLAN PARCIAL DE ORDENACION -

"J U N I O R P A R K"

BAGUR, (Gerona)

De acuerdo con la Ley del Suelo, el presente Plan Parcial de Ordenación, se integrará de los documentos que señale el artº. 10, apartado 2º consistentes en:

a) Memoria justificativa de la Ordenación de las etapas para realizarla y de los medios económicos financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.

b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan.

c) Planos de proyecto, normalmente a escala 1/2000 con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) al d) del párrafo 1º del mismo artículo 10, y que son:

a) Delimitación del perímetro de las zonas en que por su distinta utilización se divide el territorio urbano.

b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deben conservar, modificar o crear.

c) Superficies para espacios libres.

d) Emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos y,

e) Reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a volúmen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada zona.

A fin de proceder en su mehor exposición, la parte del texto que integra el Plan Parcial, se desarrollará, siguiendo un índice que a continuación se reseña, y formado por varios títulos y capítulos en los que se citará la referencia al aprtado que le corresponde del artículo 102 de la Ley del Suelo y también a los apartados del artículo 41 de la misma Ley, por ser el citado Plan de iniciativa privada y cuyos documentos deberán contener:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) Compromisos que se hubieran de contener entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, de solares.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos y,

f) Medios económicos de toda índole.

TITULO I - INFORMACION

(artº 10, párrafo 2º- apartº b - Ley del Suelo de 12.5.56)

1.- CARACTERISTICAS DE SU SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

1.1.- Situación geográfica.-

Los terrenos de la urbanización se hallan situados en la ladera Oeste del Sot Gran (ver plano nº 1). Por su parte Norte los terrenos llegan hasta el término Municipal de San Celoni donde conectan los viales con una urbanización existente.

1.2.- Situación administrativa.-

Los citados terrenos pertenecen al término Municipal de Riells, de la provincia de Gerona: Judicialmente - al Juzgado de Santa Coloma, y dentro de las comarcas naturales de la provincia en el límite de las denominadas de La Selva.

1.3.- Emplazamiento.

Los terrenos tienen acceso mediante camino público de 8 mts, de anchura, que une la carretera comarcal de - Hostalrich a San Celoni con la fábrica BONDITEX.

1.4.- Comunicaciones locales.

Prácticamente junto a la carretera comarcal de Hostalrich a San Celoni, muy cerca de la Estación de Riells y también del nudo de la Autopista de Hostalrich, sus

comunicaciones con los demás puntos de interés de la costa, las ciudades importantes de la zona, Barcelona o la frontera, son excelentes.

1.5.- ALTITUD.

Como hemos dicho al estar en el borde del mar sobre un alcantarillado, el mismo plano topográfico nos - da los desniveles ya que las cotas están referidas al mar pudiendo dar una idea exacta de la altimetría del terreno.

2 - EXTENSION, LIMITES Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

2.1.- Extensión del Plan.

Los terrenos tienen una forma irregular con una superficie total de 643.690 m2. obtenidos por triangulación sobre el plano topográfico a escala 1/2.000.

2.2.- Límites geográficos del Plan.

Para situar perfectamente la superficie que abarca el Plan y los límites a los que llega se ha grafiado en el plano nº 1 los límites exactos del Plan, puesto que toda la propiedad pertenece actualmente al promotor D. José Laborc Pla.

Los límites son: por el Sur -Este con el término Municipal de San Celoni.

Por el Norte-con el término Municipal de San Celoni.
Al Oeste- con las propiedades vecinas, grafiadas en los planos.

2.2.- Características del terreno.

Está formado por dos vertientes, de las cuales una, la mayor, se extiende orientada hacia el ESTE, llegando hasta San Celoni, y la otra orientada hacia el Norte con una espléndida vista hacia el Montseny, llega hasta una vaguada (Sot Gran). En las partes Este, existe un abundante arbolado a base de pinos, siendo la mitad Norte aproximadamente rocosa y con vegetación de arbustos, como puede apreciarse en las fotografías.

3 - CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

3.1.- Consolidadas.

Su formación geológica es básicamente rocosa, formando macizos muy altos mientras en los repliegues y en los bosques se mantienen capas de tierra vegetal. La piedra forma estratos de estrechas capas superpuestas que según la erosión sufrida forman caprichosos huecos y curvas sobre todo en el borde de las vaguadas.

Para nuestro estudio hemos de considerar resuelto el agua potable dada la cantidad de aguas subterráneas encontradas en la finca con caudal sobrado para las necesidades del Polígono.

4 - CARACTERISTICAS CLIMATICAS.

4.1. La situación geográfica del terreno referida a la Costa y a la influencia del Macizo del Montseny y sus vientos, es extremadamente beneficiosa para obtener un clima moderado, suave y sin extremadas variaciones, dando lugar a las siguientes características:

TEMPERATURAS:

En verano muy soleado el terreno gracias a la acción - formada por la vaguada que desciende hacia el valle, se forma una canal por el que circula el aire fresco que ascendiendo desde el mar penetra hacia el interior.

Las temperaturas medias en los meses extremos son 25 º en agosto y 32 en enero, aproximadamente.

4.1.- Lluvias.-

La precipitación se mantiene alrededor de 600 mm. y el régimen estacional se distribuye en lluvias de primavera y principalmente en otoño. En invierno las lluvias son fuertes pero muy aisladas y sólo cuando soplan vientos de levante.

4.2.- Nubosidad.

POR lo ya expuesto de que llueve poco y en forma intensa pero aislada ya puede deducirse que el cielo está poco cubierto. La media anual no alcanza los 4/10 de cielo cubierto y por lo tanto más del 60 por 100 de las horas del día son horas de sol.

5 - PAISAJE - VEGETACION

El enclave de dichos terrenos de JUNION PARK, tiene además del encanto del terreno en sí, el estar frente al macizo del Montseny, pudiendo admirar prácticamente desde cualquier punto de la finca una panorámica excepcional.

En cuanto a la vegetación existente, es monte bajo, formado por brezo, arbustos, plantas aromáticas, retama, madroño y otras variedades afines. El arbolado a base de - pino, y alguna encina.

- - - - - -

- TITULO II -

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

TITULO II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

(arts 10º párrafo 2º apartado a) Ley del Suelo de 12.5.56)

1.1.- OBJETO Y CRITERIO GENERAL.

Se pretende obtener un núcleo diseminado de veraneo y turismo que aunque su máximo aprovechamiento sea en verano pueda utilizarse en invierno con todos los servicios en pleno funcionamiento.

El concepto básico de la ordenación ha sido la creación de un centro residencial de categoría con grandes espacios libres y baja densidad de habitantes procurando dar la mínima autonomía a dichos habitantes con una adaptación total al terreno y un mínimo de edificación protegiendo los pinos siendo la mayor parte del terreno parcelable Ciudad Jardín para que los edificios se hallen aislados.

Dentro de este aislamiento se han creado unos centros deportivos, comerciales y de servicios necesarios dada la extensión del Polígono, se ha preferido crear un solo centro Comercial-deportivo, precisamente para concentrar la zona de movimiento dejando en carácter tranquilo al resto de la Urbanización.

En el párrafo siguiente, viene un cuadro algorítmico de superficies; damos estas cifras porque ellas solas reflejan como se ha cuidado el factor de densidades y adaptación a la zona, queriendo el promotor, mantener -

un elevado nivel en la Urbanización ya que supone que la demanda en segunda fila de la Costa, es de este tipo.

Los fondos de saco grafiados en los viales se han situado para permitir el giro de los vehículos. Estos viales podrán en su día, llegar hasta el límite de la finca.

- - - - - - -

T I T U L O III

ESTRUCTURA URBANISTICA Y DATOS ALGORITMICOS.

(artº 1-10 párrafo 1º apartado a) b) c) d) y e) - Ley del Suelo de 12.5.56)

1.1. ORDENACION DEL CONJUNTO Y ZONIFICACION.

La ordenación que se ha seguido, se pretende monocolor, es decir realizar una típica Ciudad Jardín de baja densidad con un centro Comercial-Deportivo.

Así queda asegurada la protección del paisaje que tanto preocupa. Simplemente se ha añadido en el Centro la necesaria Zona Comercial y de servicios públicos a continuación de una zona deportiva y aparte del verde público.

En las ordenanzas de estas zonas que siguen estrictamente las directrices del Ayuntamiento de Riella, se hace especial mención relativa a la previsión de aparcamientos en los centros Comerciales.

Por último se quiere hacer constar que el desarrollo de esta urbanización en suelo rústico es factible al acogerse el artículo 69, párrafo 2º apartado b) de la vigente Ley del Suelo que se considera de total aplicación en este caso.

1.2. Sistema viario.-

Dada la pendiente del terreno se han establecido vías con la anchura mínima admitida en terreno montañoso (6 m) para evitar la mayor cantidad posible de desmontes y terraplenes que siguen las curvas de nivel de la finca adaptándose lo más posible al terreno. La red de vías

tiene dos tipos de vía, la rodada y los peatonales que permiten el acceso a cualquier punto del Plan y sobre todo a las zonas verdes y deportivas de uso público. Esta red de peatonales a modo de atajos, cruzan los viales evitando que los peatones circulen por las vías de circulación rodada y se irán situando en la Urbanización según se ejecute la red de servicios.

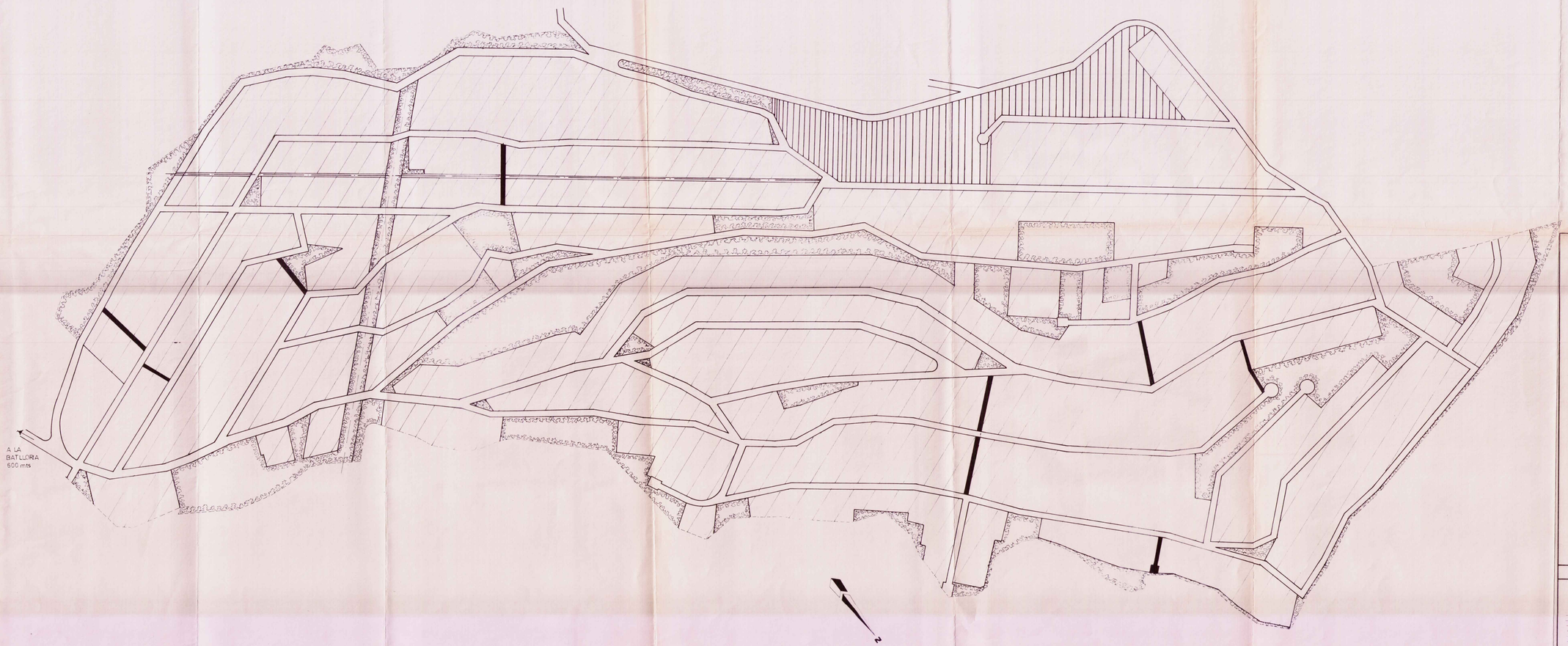
1.3.- DATOS ALGORITMICOS.

ZONIFICACION	SUPERFICIE		% DE LA ZONA.
CIUDAD JARDIN EXTENSIVA	545.950	m2.	64 %
ZONA DEPORTIVA-COMERCIAL	27.550	m2.	4 %
ZONA VERDE	160.550	m2.	19 %
VIALES	109.840	m2.	11 %
SUPERFICIE TOTAL	843.890	m2.	

Gerona, Julio de 1.973.

EL PROMOTOR, EL ARQUITECTO,

Fdo. CARLOS ABADIAS SUSIN.



76/160
PLIEGOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CATALUÑA Y BALEARES
23 JUN 1977 . . 51300 . .
VISADO REGLAMENTARIO
ARTS. JUNIO 1931 LEY 4 NOV. 1931

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE JUNIOR PARK

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

PROYECTO	E. 1/2.000
ZONIFICACION	Nº DEL PLANO
SIGNOS CONVENCIONALES Zona verde Zona ciudad jardin Zona de servicios (comercial y deportiva) Viales Peatonales	3 bis
BARCELONA — Aprobado	Sustituye al plano nº
	3

ANNEX 3

FITXES CADASTRALS

1305207DG6210N0001JW - parcel·la nº 1243
1400375DG6210S0001BP - parcel·la nº 616B

ANNEX 4
ESCRIPTURES

1305207DG6210N0001JW - parcel·la nº 1243
1400375DG6210S0001BP - parcel·la nº 616B