

SUND-1: Arbresa

a) Objecte del Pla de millora urbana.

Aquest àmbit només es podrà desenvolupar quan s'hagi iniciat l'execució de la urbanització del PPr-2 Can Ribas, del municipi de Breda, que permetrà l'enllaç del sector amb la trama urbana de Breda.

L'objecte d'aquest sector és ordenar els terrenys, regularitzar l'activitat productiva i garantir un accés adequat a la indústria Arbresa dedicada a l'elaboració de productes ceràmics a partir, tant dels materials extrets a l'entorn de la pròpia indústria, com provinents d'altres zones extractives.

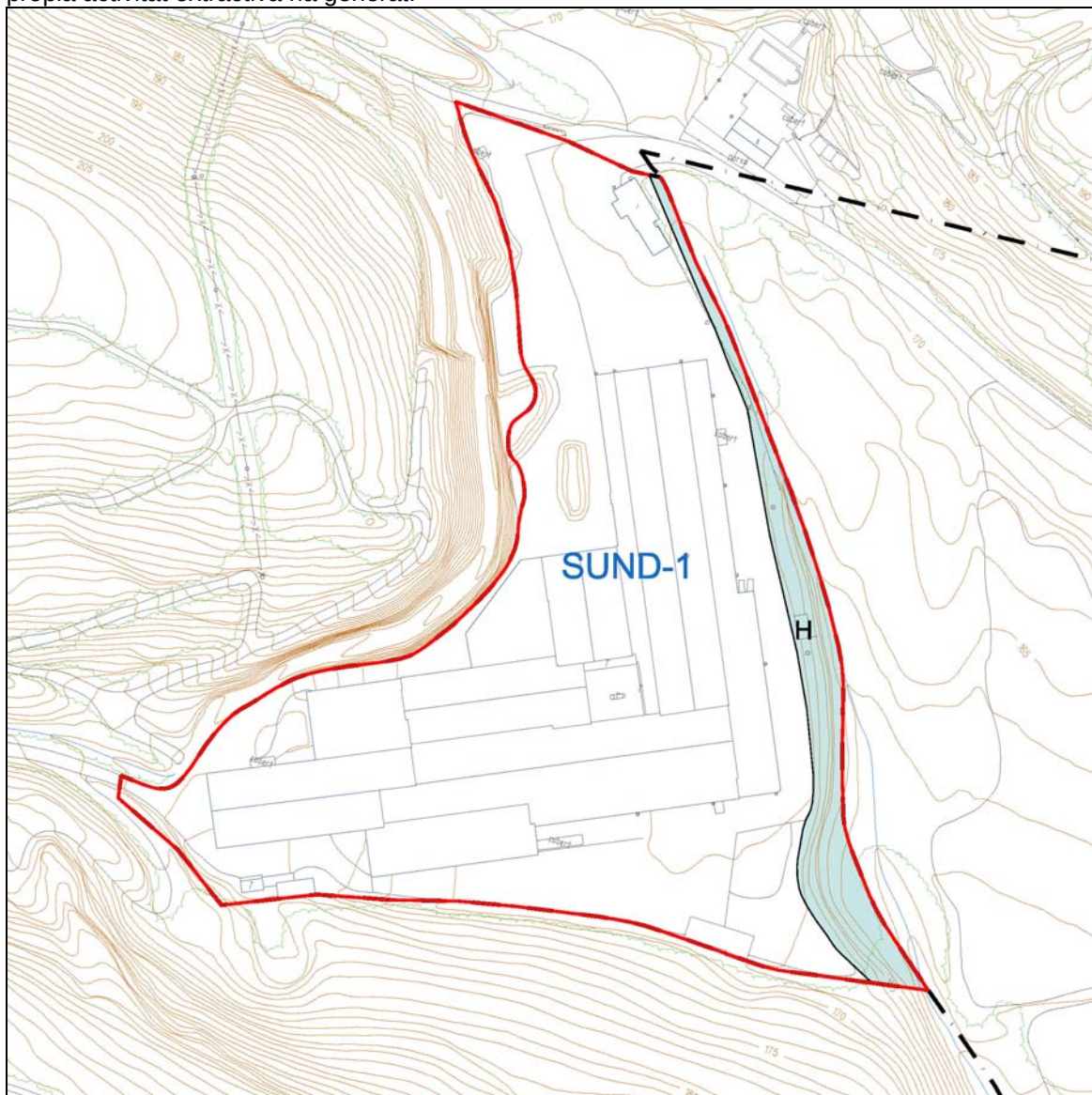
L'ordenació busca la preservació i millora de la riera de Breda a l'entorn de la indústria.

El pla de millora urbana concretarà els usos permesos en aquest sector. Aquests únicament podran abastar la fabricació o comercialització de productes relacionats amb les terres extretes tant de l'entorn de la fàbrica com d'altres zones extractives.

Caldrà haver tramitat el pla de millora urbana per a la concessió de noves llicències d'obres i per l'ampliació o renovació de les llicències d'activitats.

b) Delimitació

El polígon està delimitat a l'est per la riera de Breda i a nord, sud i oest pels forts talusos que la pròpia activitat extractiva ha generat.



Emplaçament: escales 1/2.000

c) Deures d'urbanització i de Gestió

Aquest sector es gestionarà pel sistema de REPARCEL·LACIÓ en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris cediran gratuïtament:

- A l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sector d'acord amb l'article 43 de la LUC
- A l'Ajuntament, tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit d'actuació, segons s'estableix en els articles 35 i 44 de la LUC i es delimita en la present fitxa i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Els propietaris es faran a càrrec de les despeses corresponents a:

- Desenvolupament del planejament derivat i projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Urbanització de vials i zones verdes inclosos en l'àmbit i construcció dels elements singulars d'obra civil que es descriuen en aquesta fitxa o que poguessin ser necessaris per a la urbanització del sector.

Caldrà ubicar els hidrants d'incendi necessaris d'acord amb els articles 1 a 4 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de Juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Haurà de complir l'apartat 10 de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, on s'assenyala que els establiments de risc mig i alt propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.

d) Característiques d'aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic es concreta al quadre de característiques d'aprofitament, sempre respectant les característiques geomètriques definides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. En la pàgina següent s'incorpora aquesta delimitació geomètrica, però en cas de discrepància prevaldrà la definició dels plànols de les sèries N4.2 i N4.3 d'aquest POUM.

Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es determinen amb línia continua els sistemes de caràcter obligatori que el planejament derivat podrà ajustar però que haurà de mantenir en la situació, la superfície i les dimensions previstes. També es determinen amb línia discontinua les zones i sistemes de caràcter orientatiu, que el planejament derivat podrà modificar justificadament.

CARACTERÍSTIQUES D'APROFITAMENT: SUND-1 Arbresa

Superfície	2,2846 Has	Seràn admissibles les variacions de més o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball
Edificabilitat bruta	0,5930 m2st/m2sòl	Resultant un sostre total de 13548 m2st
Edificabilitat bruta residencial	0,0000 m2st/m2sòl	La impossibilitat d'assolir aquesta edificabilitat per raons de la geometria del sector no permet la modificació de la resta de paràmetres
Edificabilitat bruta d'activitats	0,5930 m2st/m2sòl	
Cessions mínimes	Sistema hidràulic Resta de cessions	9,00% Com a mínim caldrà reservar per als sistemes d'espais lliures i equipaments l'establert al text refós de la llei d'urbanisme. La vialitat haurà de ser la necessària per garantir el correcte funcionament de l'àmbit.
Superfície màxima d'aprofitament privat	Centres d'activitat	

SUND-2: Lacpur**a) Objecte de l'Àmbit**

Aquest àmbit només es podrà desenvolupar quan s'hagi iniciat l'execució de la urbanització del PPr-2 Can Ribas, del municipi de Breda, que permetrà l'enllaç del sector Lacpur amb la trama urbana de Breda.

L'objecte d'aquest sector és l'ordenació dels terrenys ocupats per l'antiga envasadora Lacpur i que actualment es troben ocupats per una sèrie d'activitats irregulars. El sector es troba al límit entre els termes municipals de Riells i Viabrea i Breda en un meandre de la riera de Breda on el municipi de Riells i Viabrea s'insereix per tres costats al municipi de Breda. Això fa necessari que el desenvolupament d'aquest sector sigui concordant amb els requeriments del planejament de Breda.

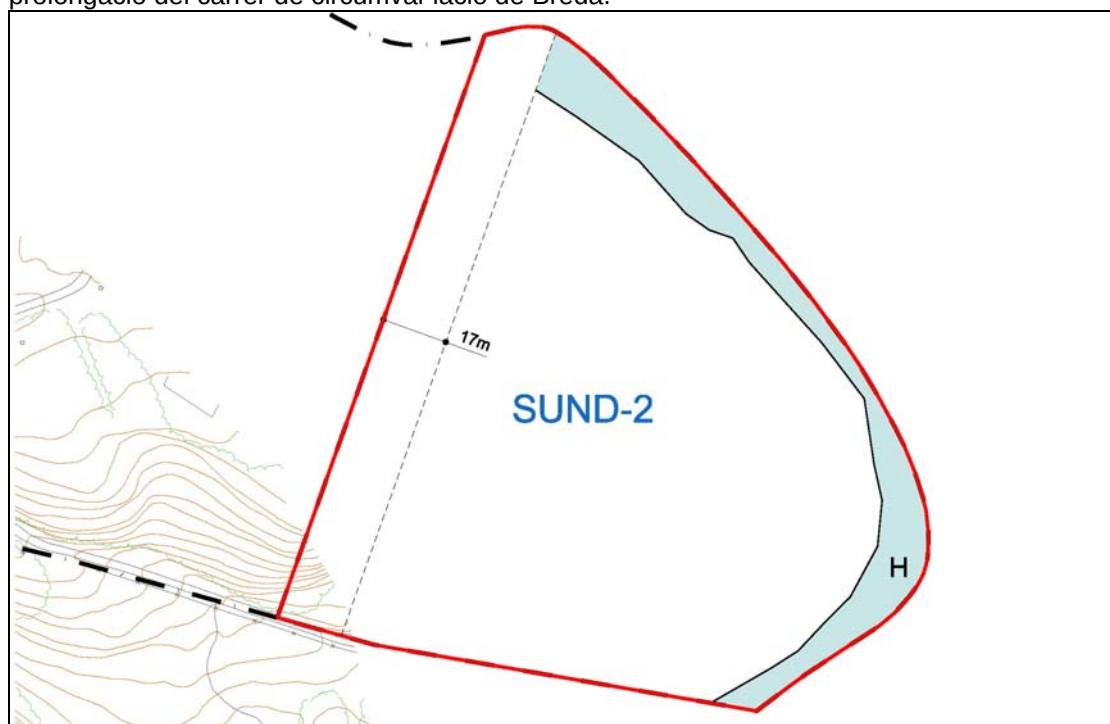
Donat que la ubicació del sector és inadequada per a l'emplaçament d'equipaments col·lectius, es vincularà el sector a la cessió de les planes limítrofs amb la riera de Sant Llop, qualificades com a equipament en sòl no urbanitzable per tal que es pugui instal·lar un circuit de BTT.

Els criteris per a l'ordenació d'aquest entorn són:

- Donar continuïtat al carrer de circumval·lació que recorre els creixements de l'oest del municipi de Breda i que restaria interromput en aquest punt si no se l'integra al planejament del municipi de Riells i Viabrea. La comissió d'urbanisme de Girona, en el seu informe relatiu al pla parcial de can Ribas que limita amb el sector, va fixar la necessitat de garantir la continuïtat d'aquest vial fins al límit del municipi de Breda. La voluntat d'aquesta prescripció és permetre la construcció de la circumval·lació de Breda, tot i què, si el desenvolupament urbanístic de Breda optés per una altra solució viària el sector s'haurà d'adaptar als nous criteris.
- Integrar l'entorn als creixements residencials que l'envolten i situats al municipi de Breda.
- Protegir la riera de Breda que haurà de ser un parc de contacte entre els dos municipis.
- Aconseguir la cessió de la plana de sòl no urbanitzable situada entre el torrent de Sant Llop i la carretera de les Aigües (amb una superfície de 3 Ha) i que ha estat qualificada com a equipament en sòl no urbanitzable. Aquest entorn permetrà desenvolupar activitats de lleure pròpies del sòl rústic com la creació d'un circuit de BTT.

b) Delimitació

El polígon està delimitat pels límits del terme municipal, excepte a l'oest on limita amb la prolongació del carrer de circumval·lació de Breda.



Emplaçament: escales 1/2.000

c) Deures d'urbanització i de Gestió

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

Els propietaris cediran gratuïtament:

- A l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sector d'acord amb l'article 43 de la LUC
- A l'Ajuntament, tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit d'actuació, segons s'estableix en els articles 35 i 44 de la LUC i es delimita en la present fitxa i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Els propietaris es faran a càrrec de les despeses corresponents a:

- Desenvolupament del planejament derivat i projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- Urbanització de vials i zones verdes inclosos en l'àmbit i construcció dels elements singulars d'obra civil que es descriuen en aquesta fitxa o que poguessin ser necessaris per a la urbanització del sector. El sector no es podrà desenvolupar si no es garanteixen unes connexions viàries adequades amb la xarxa de Breda.

Caldrà ubicar els hidrants d'incendi necessaris d'acord amb els articles 1 a 4 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Haurà de 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 concreta al quadre de característiques d'aprofitament, sempre respectant les característiques geomètriques definides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. En la pàgina següent s'incorpora aquesta delimitació geomètrica, però en cas de discrepància prevaldrà la definició dels plànols de les sèries N4.2 i N4.3 d'aquest POUM.

Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es determinen amb línia continua els sistemes de caràcter obligatori que el planejament derivat podrà ajustar però que haurà de mantenir en la situació, la superfície i les dimensions previstes. També es determinen amb línia discontinua les zones i sistemes de caràcter orientatiu, que el planejament derivat podrà modificar justificadament.

CARACTERÍSTIQUES D'APROFITAMENT: SUND-2 Lacpur

Superfície	1,8029 Has	Seràn admissibles les variacions de més o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball
Edificabilitat bruta	0,5916 m2st/m2sòl	Resultant un sostre total de 10666 m2st
Edificabilitat bruta residencial	0,0000 m2st/m2sòl	La impossibilitat d'assolir aquesta edificabilitat per raons de la geometria del sector no permet la modificació de la resta de paràmetres
Edificabilitat bruta d'activitats	0,5916 m2st/m2sòl	
Cessions mínimes	Sistema Hidràulic Resta de cessions	16,00% Com a mínim caldrà reservar per als sistemes d'espais lliures i equipaments l'establert al text refós de la llei d'urbanisme. La vitalitat haurà de ser la necessària per garantir el correcte funcionament de l'àmbit.
Altres obligacions específiques	Condicions específiques de la urbanització	S'executaran a càrrec del sector el pas sobre la riera de Breda que enllaça el sector amb l'actuació veïna del municipi de Breda.
	Cessions externes adscrites	2.984 m2 Equipament en SNU destinat a activitats de lleure com pot ser un circuit de BTT
Usos permesos	Centres d'activitat	