Pere Serrano Martín - DNI 43626348V (TCAT)
Firmado digitalmente por Pere Serrano Martín - DNI 43626348V (TCAT)
Motivo: Aquest document ha estat aprovat INICIALMENT en la sessió del Ple municipal del 05/06/2025
Fecha: 2025.06.16 11:00:32 +02'00'

Ajuntament de Torroella de Montgrí

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ TERRITORIAL I URBANA DE TORROELLA DE MONTGRÍ

"Carrer Tamariu"

DESEMBRE DE 2024

La present Modificació del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Torroella de Montgrí "CARRER TAMARIU", ha estat redactada per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, i subscrita pels arquitectes Joaquim Ginesta i Narcís Reverendo.

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2024.12.20 19:53:24 +01'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2024.12.20 19:55:09 +01'00'

Equip redactor de la Modificació:

	AUTORS
Joaquim Ginesta	arquitecte. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Narcís Reverendo	arquitecte. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
	EQUIP TÈCNIC
Francesc Haro	arquitecte. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Mariona Pujol	arquitecta tècnica. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP
Àngela Boix	delineant. Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats SLP

ÍNDEX

I MEMÒRIA 5

1 INTRODUCCIÓ 5
1.1 ANTECEDENTS. 5
1.1.1 Planejament general 5
1.1.2 Iniciativa de la Modificació 5
1.2 CONTINGUT I DETERMINACIONS 5
1.2.1 Contingut 5
1.2.2 Abast de la modificació. 5
1.2.3 Participació ciutadana 6
1.2.4 Procediment d'avaluació ambiental estratègica. Informe de sostenibilitat ambiental 6
1.2.5 Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general. 7
1.3 LEGISLACIÓ APLICABLE 8
2 ANÀLISI 8
2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL. 8
2.2 ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ 9
2.2.1 Pla general de 1983 9
2.2.2 Pla especial de 1990. 10
2.3 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT 13
2.3.1 Determinacions generals del PGMO'01 13
2.3.2 Determinacions gràfiques del PGMO'01 13
2.3.3 Determinacions normatives del PGMO'01 15
2.4 PDU DE REVISIÓ DELS SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONI 18
2.5 SITUACIÓ BÀSICA DELS TERRENYS. 18
2.6 DÈFICITS D'URBANITZACIÓ 19
2.7 RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS INUNDABLES. 23
2.7.1 Estudi inundabilitat 23
2.7.2 Règim d'ús dels terrenys inundables 25
2.7.3 Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables 28
2.7.4 Publicitat de la condició d'inundable dels terrenys 28
2.8 NORMATIVA SECTORIAL A CONSIDERAR. PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS 28
2.9 ANÀLISI DE LA MATRIU 30
2.9.1 Estructura de la propietat 30
Estructura de la propietat segons cadastre 30
Cadastre històric. 32
Parcel·lació de 1960. 33
Imatges de la Cartoteca digital de l'ICGC 1962, 1965, 1968 i 1970 34
Cadastre de finques urbanes de 1973. 37
Ortofotos del Instituto Geográfico Nacional IGN de 1977 i 1984. 38
Conclusions de la recerca sobre l'estructura de la propietat. 39
2.9.2 Estat actual dels terrenys 41
2.10 MEMÒRIA SOCIAL 43
3 DIAGNOSI 44
3.1 INUNDABILITAT 44
3.2 PROBLEMÀTIQUES DE GESTIÓ DEL PGMO'01 44
3.3 OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL 45
4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGMO 45
4.1 CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ 46
4.2 DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-carrer Tamariu 46
4.3 INCORPORACIÓ DE LA FITXA NORMATIVA DEL PAU CARRER TAMARIU 46
4.4 CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS 49
4.4.1 Definició dels objectius de desenvolupament sostenible 49
4.4.2 Mesures en l'ordenació de zones i sistemes 50

4.5 CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL 50
4.6 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGMO 51
4.7 MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA 53
4.8 AGENDA 53
4.9 AVALUACIÓ ECONÒMICA 53
4.9.1 Rendiment econòmic resultant de la nova ordenació. 54
Ingressos 54
Despeses 54
Rendiment 56
4.9.2 Rendiment econòmic resultant del planejament vigent. 56
Ingressos 56
Despeses 57
Rendiment 57
4.9.3 Comparació dels rendiments obtinguts 57
4.9.4 Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta. 57
5 DOCUMENT COMPRENSIU Error! No s'ha definit el marcador.
5.1 OBJECTE DEL DOCUMENT **Error! No s'ha definit el marcador.**
5.2 SITUACIÓ I ÀMBIT **Error! No s'ha definit el marcador.**
5.3 ÀMBIT i ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES **Error! No s'ha definit el marcador.**
5.4 OBJECTIUS I ABAST DE LA MODIFICACIÓ **Error! No s'ha definit el marcador.**
5.5 TIPOLOGIA DE LA MODIFICACIÓ **Error! No s'ha definit el marcador.**

II NORMES URBANÍSTIQUES 58

III PLANOLS 62

I MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS.

1.1.1 Planejament general

El planejament urbanístic vigent al municipi de Torroella de Montgrí és el Pla General Municipal d'ordenació (PGMO'01) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona de 4 d'abril de 2001 i aprovació definitiva del text refós de 5 d'abril de 2002 (DOGC 3654 d'11 de juny de 2002 i BOP 108 de 5 de juny de 2002), i les modificacions puntuals de data posterior, que a l'àrea urbana de Montgó són les següents:

- Modificació puntual del PGOU de Torroella de Montgrí "Cala Montgó", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 19 de juliol de 2023. Expedient:2018 / 067968 / G
- Modificació puntual del PGOU de Torroella de Montgrí "Delimitació d'un PAU per ajustar la traça del carrer Punta Milà a Montgó", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 8 de maig de 2024. Expedient:2020 / 072277 / G.
- Modificació puntual del PGOU de Torroella de Montgrí "Delimitació d'un polígon d'actuació, el PA-m, i completar la vialitat a la Cala Montgó", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 8 de maig de 2024. Expedient: 2016 / 059396 / G.

1.1.2 Iniciativa de la Modificació

La iniciativa de la Modificació del PGMO'01 és de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí.

1.2 CONTINGUT I DETERMINACIONS

1.2.1 Contingut

El contingut de la modificació puntual de PGMO s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria i annexos
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

En base a l'anàlisi, el document realitza una diagnosi, exposa les problemàtiques detectades, fixa els criteris i objectius i defineix la proposta de Modificació de PGMO.

1.2.2 Abast de la modificació.

L'abast de la modificació de PGMO és el següent:

- La modificació del plànol d'ordenació O.2.K Qualificació dels sòls urbans i urbanitzables.
- La modificació dels articles 88, 95, 142 i 186 de les Normes urbanístiques.

- La incorporació de la fitxa del PAU "Carrer Tamariu"

1.2.3 Participació ciutadana

La participació ciutadana es canalitza a través de la les següents accions:

- La Informació pública posterior a l'aprovació inicial.

1.2.4 Procediment d'avaluació ambiental estratègica. Informe de sostenibilitat ambiental

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa aquesta Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, regeix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta llei encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

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, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableix el planejament urbanístic sotmès a avaluació ambiental estratègica.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament que produeixin diferències apreciables incrementant els efectes previstos sobre el medi ambient, ni establir el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei. Addicionalment cal tenir en compte les següents circumstàncies:

- La present Modificació <u>no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable</u> definit al PGMO vigent, ni efectes en espais naturals d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.
- Els terrenys afectats per la Modificació estan classificats de sòl urbà.
- La Modificació no altera l'ordenació vigent, els usos ni els aprofitaments, sinó que es limita a establir els mecanismes de gestió per a facilitar l'execució del planejament i evitar els efectes de les inundacions.
- Gairebé la totalitat de les parcel·les incloses a l'àmbit de la Modificació ja estan edificades.

- La Modificació proposada de Pla general no requereix cap nova infraestructura d'urbanització en relació a les previstes al PGMO vigent.

En base a les anteriors consideracions es preveu que la Modificació no generarà majors efectes que els del PGMO vigent. Conseqüentment es preveu que no s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental estratègica. Tanmateix, si s'escau, en la tramitació de l'expedient es pot recaptar informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental que ho confirmi.

1.2.5 Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

> *[...]*
>
> *5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directoris urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.*

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5:

- Es mantenen els criteris de l'estructura general i orgànica, ja que els elements d'aquesta estructura es conserven en les mateixes condicions sense alterar la seva funció al servei del territori municipal.
- No hi ha canvis en la classificació de sòl no urbanitzable que comportin una transformació dels terrenys rurals.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, o disfuncions del PGMO. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap tipus d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni globalment d'incorporació de nous usos d'aprofitament privat. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

a) No comporta un increment de sostre ni de densitats, ni redueix terrenys públics, ni de patrimoni de sòl.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el planejament vigent perquè s'insereix en l'estructura general i orgànica prevista al pla general vigent i al seu règim de sòl, i per altra part aquesta

modificació de pla general es regeix pels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) No altera ni suposa cap excepció a les previsions de la planificació territorial o estratègica i està d'acord amb les Normes d'ordenació territorial del PTPCG'10.

d) En la proposta hi ha una clara projecció dels interessos públics: S'adopten noves mesures contra el risc d'inundació i es facilitarà l'obtenció dels sistemes urbanístics i l'eliminació dels dèficits de la urbanització .

1.3 LEGISLACIÓ APLICABLE

El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

A. Decret legislatiu 1/2010, de 3'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les seves modificacions posteriors.

B. El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

C. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les seves modificacions.

D. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les modificacions posteriors.

E. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

F. La Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

G. El Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües.

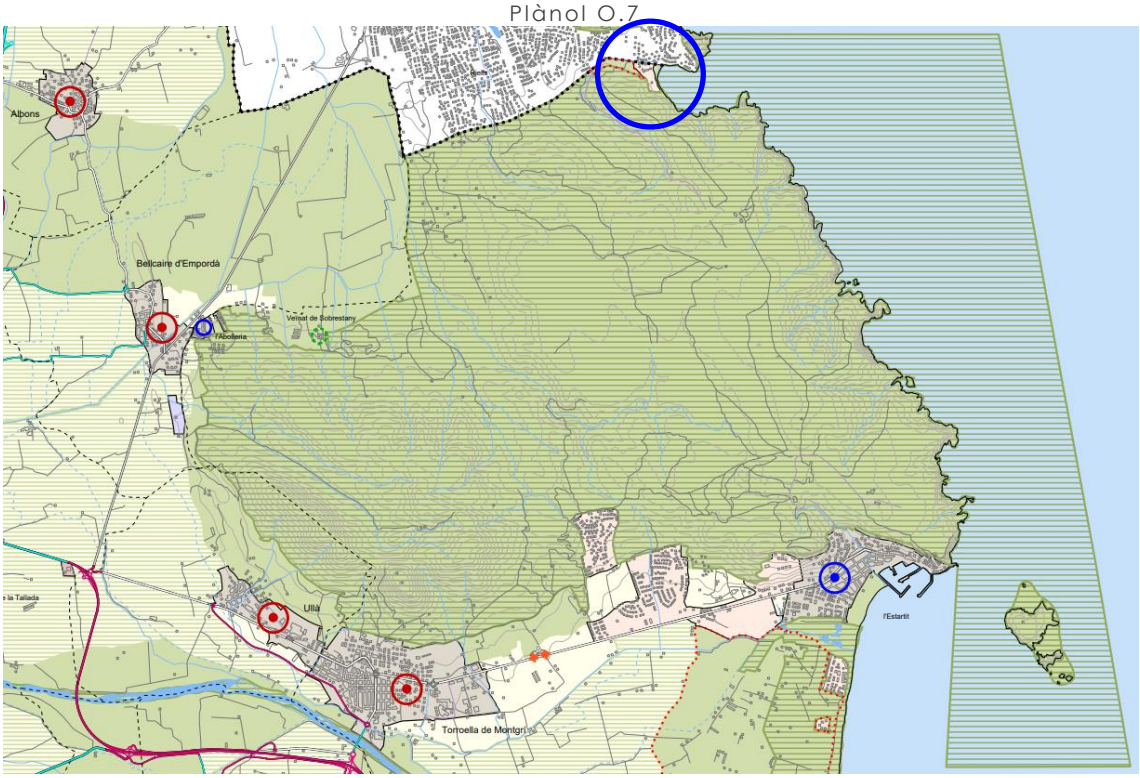
2 ANÀLISI

2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL.

És d'aplicació en el municipi de Torroella de Montgrí el Pla territorial parcial de les comarques gironines[1]. El PTPCG'10 inclou els terrenys en una àrea especialitzada d'ús residencial que forma un continu juntament amb la del municipi veí de l'Escala.

[1] En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010

Plànol O.7



Plànol O.7 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Baix Empordà

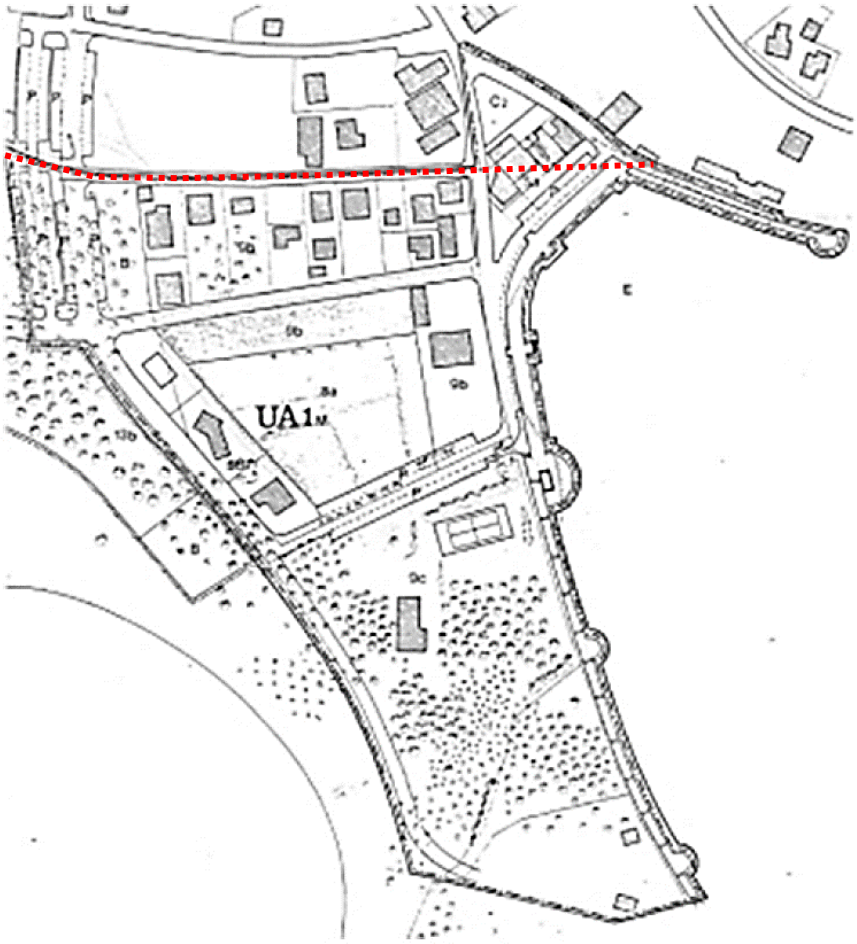
El PGMO'01 vigent de Torroella de Montgrí no està adaptat al PTPCG'10.

L'aprovació dels Plans territorials no afecta immediatament i de forma general al planejament urbanístic vigent, solament ho fa en relació a les determinacions en l'àmbit del sòl no urbanitzable (espais oberts) i en determinats plans parcials d'àrees especialitzades. En aquest sentit, les disposicions transitòries dels plans territorials solament vinculen els POUM, les seves revisions i els plans parcials de delimitació que s'aprovin definitivament a partir de l'entrada en vigor del Pla territorial.

2.2 ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

2.2.1 Pla general de 1983

Segons el Pla General anterior (1983), a Cala Montgó hi havia delimitada la unitat d'actuació UA1M, que provenia de l'antic Pla Parcial de Cala Montgó (aprovat definitivament el 30.11.1963).

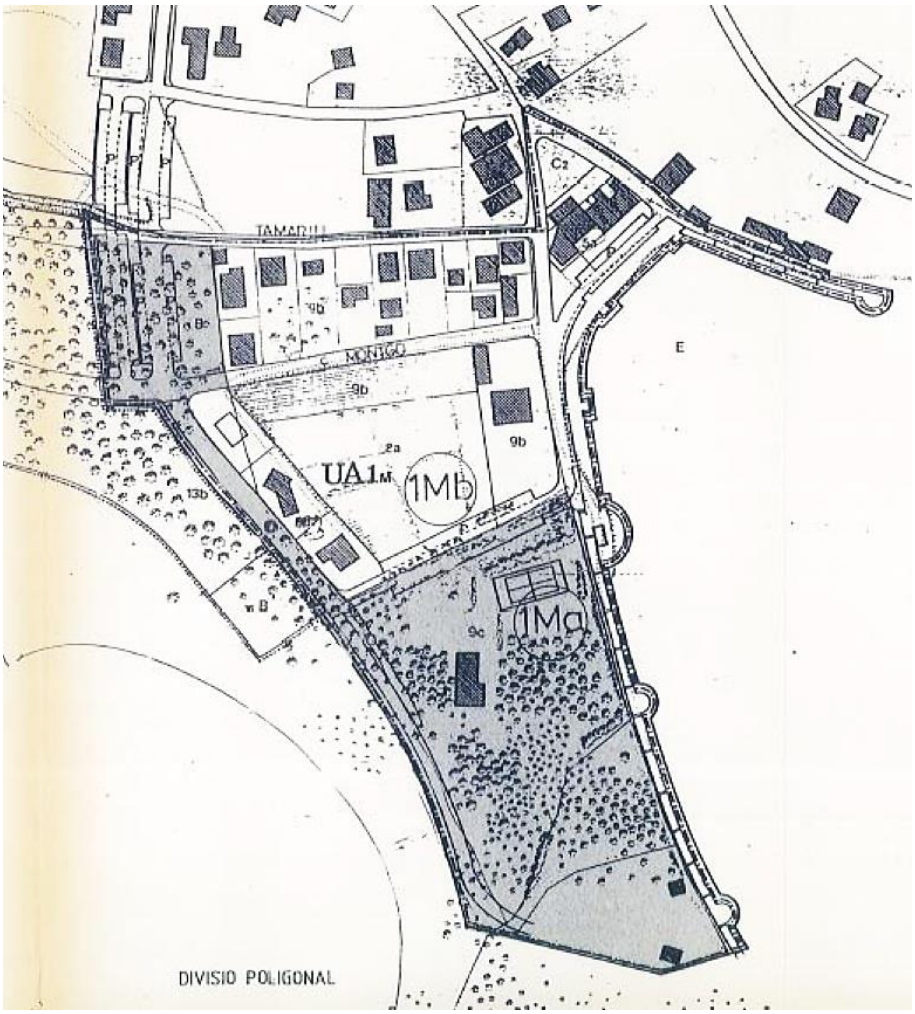


PLA GENERAL DE 1983

Val a dir que el Pla general de 1983, erròniament ordenava els terrenys sobrepassant el límit del terme municipal de Torroella de Montgrí i incorporant part del territori del municipi veí de l'Escala. Aquesta circumstància s'ha indicat a la imatge anterior mitjançant una línia discontínua de color vermell que reflecteix el límit entre els dos municipis.

2.2.2 Pla especial de 1990.

El Ple municipal del 26.06.1990 va aprovar un Pla especial de divisió poligonal de la UA1M (expedient 334/1989, G-13), situant el límit entre els dos subsectors (A i B) a l'eix del C/ dels Joncs:



PLA ESPECIAL DE 1990

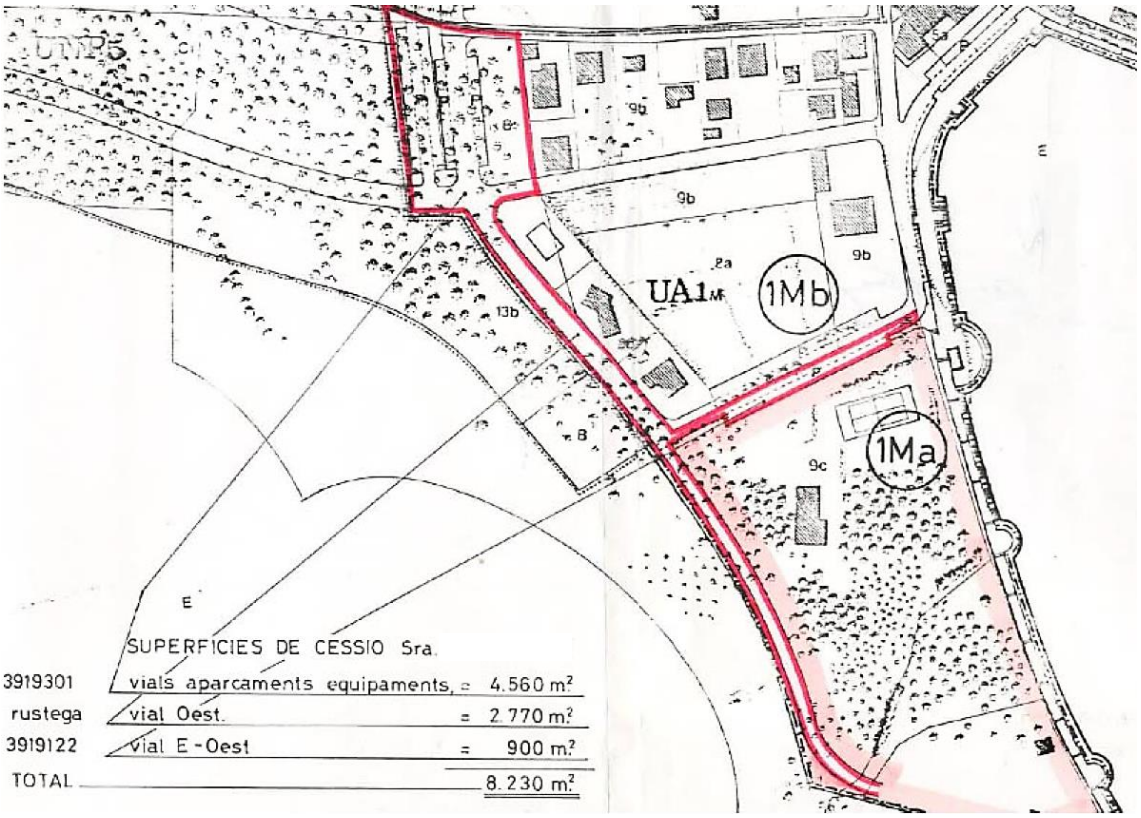
El sistema de gestió urbanística definit per cadascun d'aquests àmbits era el següent:

- UA1Ma Reparcel·lació per compensació bàsica (Polígon "a")
- UA1Mb Reparcel·lació per cooperació (Polígon "b")

Cal fer notar que al Polígon "b" es continuaven incorporant a l'extrem nord un triangle de terrenys que no formaven part del terme municipal de Torroella de Montgrí.

El dia 27.01.1993, el Ple de l'Ajuntament va acceptar la cessió de 8.230 m2 d'espais públics oferts pel propietari majoritari. Les cessions consistien en:

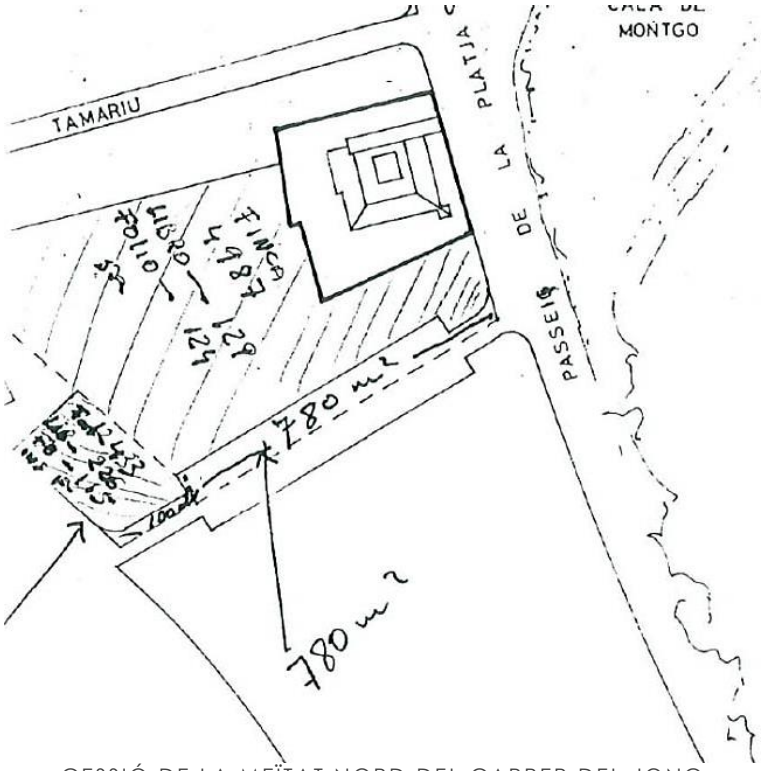
1. L'Aparcament situat entre els carrers del Terme, Tamariu i Punta Milà, i l'Equipament del carrer Milà i els vials (4.560 m2)
2. El futur carrer Punta Milà (2.770 m2)
3. La meitat inclosa dins el Polígon "a" del carrer Jonc inclosa dins el Polígon "a" (900 m2)



CESSIONS ACCEPTADES EL 27.01.1993

Varen quedar pendents 170 m2 del giratori del final del carrer (sector A). Aquests 170 m² són o eren propietat d'un altre propietari.

El 18 de desembre de 2001, encara abans de l'entrada en vigor del PGOU'90, l'ajuntament va acceptar la cessió unilateral de 100 m² + 780 m² de vialitat per part del Sr. Miquel Ros. Aquests 880 m² de vialitat, es corresponen a l'altra meitat nord del C/ del Jonc que pertanyia al **Polígon "b"** de la UA1M. La imatge següent identifica la cessió de vial.



CESSIÓ DE LA MEÏTAT NORD DEL CARRER DEL JONC

2.3 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

2.3.1 Determinacions generals del PGMO'01

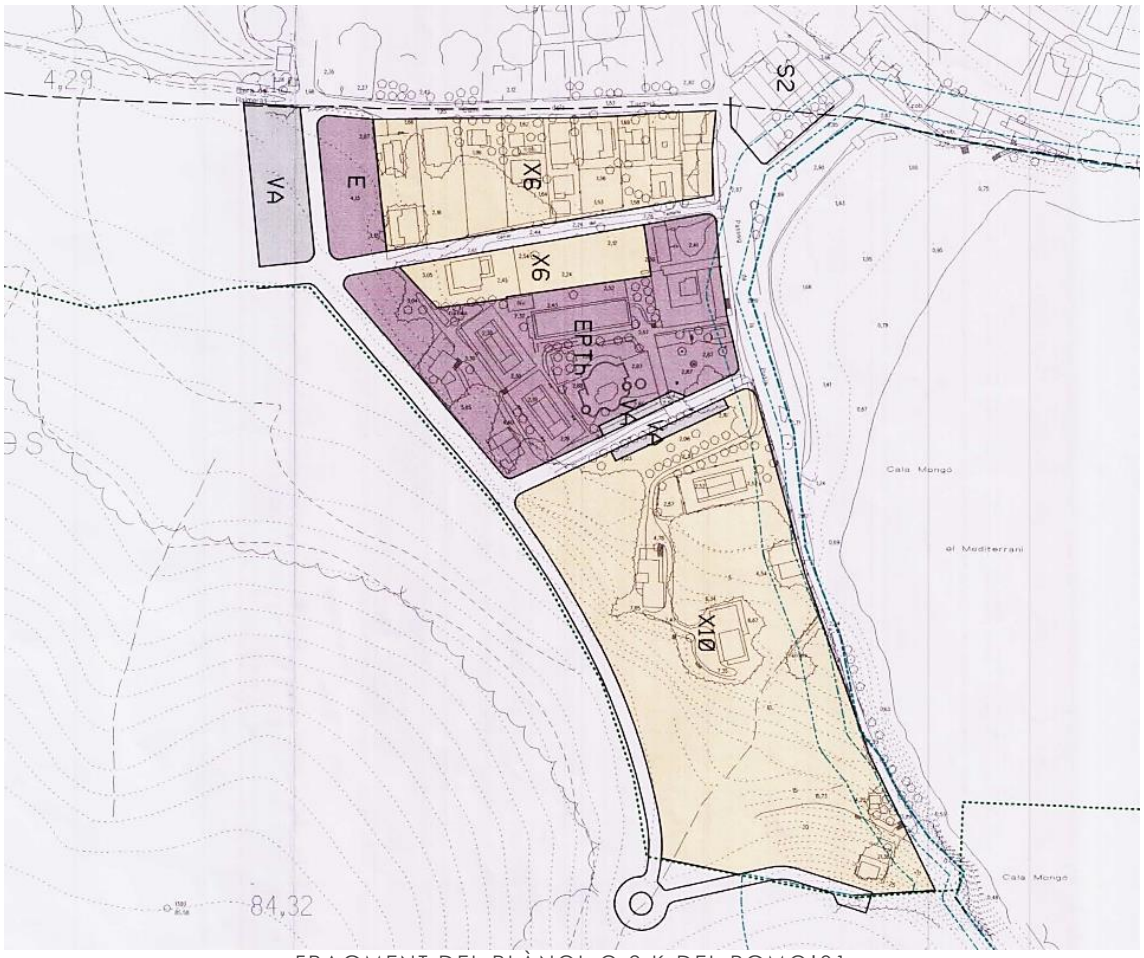
Amb l'aprovació del PGMO'01 es va suprimir la delimitació dels dos polígons de la UA1M. Concretament, a la memòria d'ordenació del pla general, en relació a aquesta unitat d'actuació es diu:

> *4. L'ordenació de Cala Montgó*
>
> *4.1 En aquest sector, el Pla recull el sòl urbà, delimitat pel PG 83,* ***eliminant la UA que ja està en execució****, i d'una altra banda, desclassifica com a urbanitzables els sòls classificats de SUNP però que no es van realitzar. Amb aquestes dues accions es persegueix completar la urbanització del sector sense crear noves espectatives, que no serveixen per a millorar la zona.*

Les previsions que es realitzaven a la Memòria no es varen complir per al Polígon "b", ja que malgrat dir que estava en execució i estar previst el seu desenvolupament per cooperació de forma imminent, en realitat la gestió no es va completar.

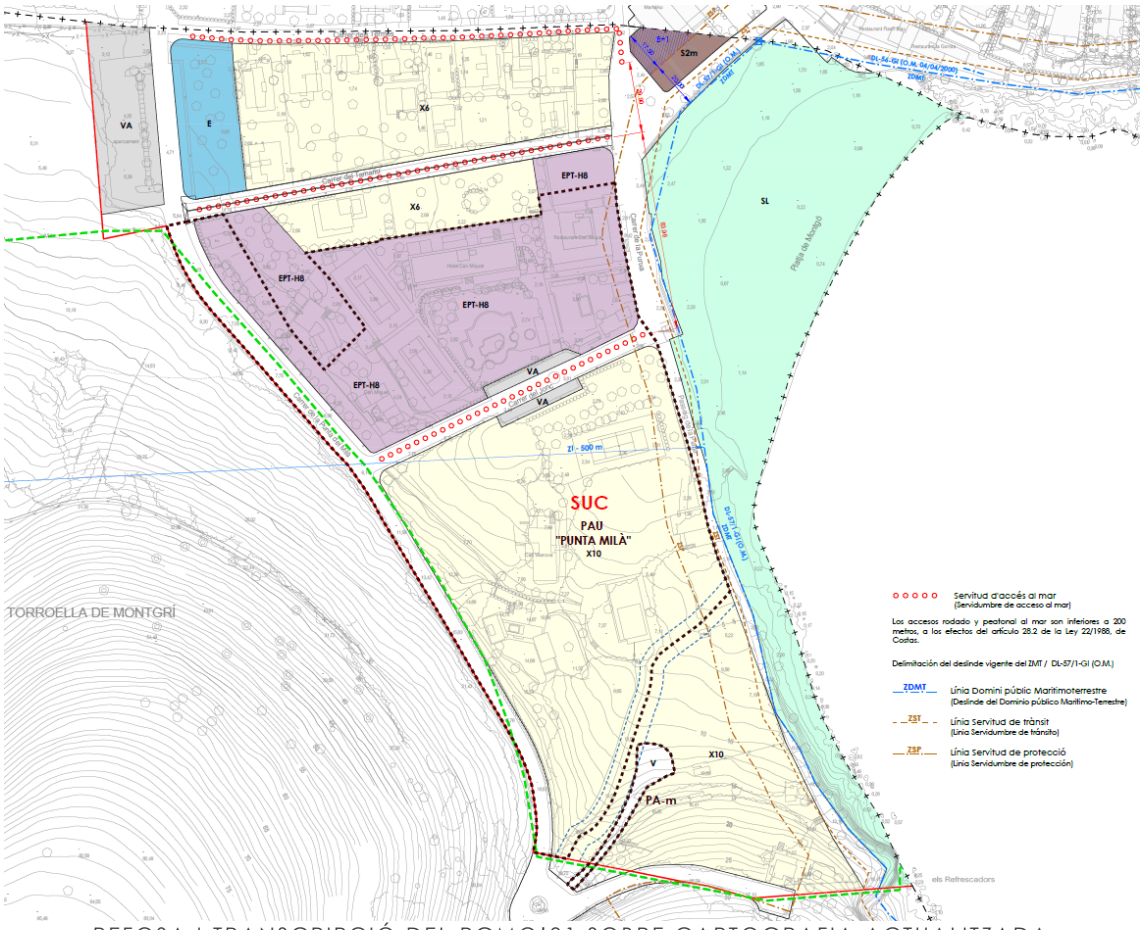
2.3.2 Determinacions gràfiques del PGMO'01

El PGMO'01 va establir gràficament l'ordenació detallada de zones i sistemes. La imatge següent correspon a l'àrea classificada de sòl urbà a Cala Montgó.



FRAGMENT DEL PLÀNOL O.2.K DEL PGMO'01
QUALIFICACIÓ DELS SÒLS URBANS I URBANITZABLES.

De la planimetria del PGMO'01 es dedueix que el carrer del Tamariu ha de tenir una directriu rectilínia amb una amplada nominal de 8 metres, dimensió que suposa afectacions a les finques dels dos extrems.



REFOSA I TRANSCRIPCIÓ DEL PGMO'01 SOBRE CARTOGRAFIA ACTUALITZADA

2.3.3 Determinacions normatives del PGMO'01

El sòl d'aprofitament privat dins de l'àmbit de modificació correspon a tres peces incloses a la Zona de parcel·lacions per a xalets, Claus X6 i X10, una altra inclosa a la Zona d'eixamples suburbans a Completar, Clau S2m, i una més incloses a la Zona d'equipaments turístics per a usos hotelers, Clau EPT-H8

Els principals paràmetres de regulació de la **Clau EPT-H8** són els següents

Article 142. Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H)

1. L'ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers es concretarà a través d'un pla especial urbanístic, el qual fixarà, en cada cas, la resta de condicions i paràmetres no fixats en aquest article, en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.

[...]

*4. En la modalitat **EPT-H8**, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:*

*a. El tipus arquitectònic de l'edificació és el d'**edificació aïllada**.*

*b. Parcel·la mínima: **8.000 m2***

*c. Intensitat edificació neta: **0,35 m2 sostre/m2sòl***

*d. Intensitat edificació neta complementària: **0,15 m2 sostre/m2sòl***

e. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 60% de la superfície total del solar.

f. La densitat màxima de llits hotelers en relació a la superfície del solar serà d'un llit per cada 60 m2 de solar.

g. ***Solament, es permet l'ús hoteler en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places*** *de cada unitat d'explotació hotelera.*

h. L'Estudi de detall o el Pla especial concretarà l'ordenació i fixarà la resta de paràmetres en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.

[...]

Els principals paràmetres de regulació de la **Clau S2m** són els següents:

Art. 162. Planimetria de l'edificació

1. Posició de la línia de façana a carrer: sobre alineació del carrer, o sobre la línia de protecció de carreteres que venen marcades en el Pla.

2. Valors màxims i mínims dels paràmetres referits a : la profunditat edificable de cada planta, segons usos, i el percentatge mínim del pati d'illa.

Subzona	*Prof. edif. PB no resid.*	*Prof. edif. PB resid.*	*Prof. Edif PP*	*Prof. màx. soterrani*	*% Pati d'illa*
S2	*18,00 m*	*15,00 m*	*15,00 m*	*Els límits de parcel·la*	*30%*
S2m	*17,50 m*	*17,50 m*	*17,50 m*	*Els límits de la parcel·la excepte la part inclosa en la zona de servitud de protecció marítima terrestre (ZMT)*	*-*
S3	*18,00 m*	*15,00 m*	*15,00 m*	*Els límits de parcel·la*	*30%*
S4	*18,00 m*	*15,00 m*	*15,00 m*	*Els límits de parcel·la*	*30%*
S2p	*-*	*15,00 m*	*12,00 m*	*15,00 m*	*-*
S3p	*15,00 m*	*15,00 m*	*12,00 m*	*15,00 m*	*-*
S4p	*18,00 m*	*18,00 m*	*18,00 m*	*La de PB construïda*	*30%*

3. Aquelles parcel·les que donin façana a dos carrers confrontats podran modificar les profunditats edificables que venen definides des de la façana de cada carrer en més/menys un 10%, sempre que no hi hagi increment en el sostre edificable total de la parcel·la.

4. En les parcel·les inundables es permet ocupar tota la planta baixa fins al fons de parcel·la per a poder cobrir les necessitats d'aparcament, si s'enjardina la coberta.

5. En les zones on es permet ocupar la totalitat de la parcel·la amb una planta soterrani, la part posterior del forjat de coberta del soterrani no podrà situar-se a més d'1 metre per sobre de la rasant del terreny en cap punt del perímetre.

6. En la subzona S2m es permet la instal·lació d'estructures de tendals i pèrgoles en planta baixa, exclusivament en l'espai lliure de separació entre l'edificació i la via pública, sempre que estiguin vinculades a una activitat comercial i de restauració, que s'ajustin a les condicions que

s'estableixen en els articles 91 i 98 d'aquestes normes i a les determinacions regulades en la Disposició transitòria 14a del Reglament General de Costes, a efectes de no computar com increment de volum, alçada o superfície.

7. En aplicació de l'article 25 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament, no es permet l'ocupació de la planta soterrani dintre de la zona de servitud de protecció.

Els principals paràmetres de regulació de les **Claus X6** i **X10** són els següents

Article 180. Definició.

1. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en ciutat jardí.

2. El Pla General unifica criteris, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn.

3. La zona es divideix en cinc subzones: X.3, X.6, X.10, X3p i Xp.

4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

5. Es permet aparellar dues parcel·les col·lindants, sempre i quan la superfície de cada parcel·la sigui inferior a 1.000 m2.

Article 181. Aprofitament urbanístic.

Valors dels paràmetres referits a la parcel·la mínima, front mínim de parcel·la, densitat màxima i la intensitat d'edificació màxima:

Subzona	*Parcel·la mínima*	*Front mín. parcel·la*	*Densitat màx. Hab./parcel·la*	*Intensitat edificació màxima (m2 sostre/m2 sòl)*	*Sostre màxim edificable*
X.3	*300 m2*	*12,00 m*	*1*	*0,50*	*270 m2*
X.6	***600 m2***	***12,00 m***	***1***	***0,45***	***400 m2***
X.10	***1000 m2***	***12,00 m***	***1***	***0,40***	***500 m2***
X.20	*2000 m2*	*12,00 m*	*1*	*0,30*	*600 m2*
Xp	*S.P.*	*S.P.*	*1*	*S.P.*	*S.P.*
X3p	*S.P.*	*13,00 m, unifamiliars 20,00 m, aparellades*	*1*	*0,9716*	*S.P.*

Article 182. Planimetria de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: l'ocupació màxima de l'edificació, la separació mínima d'aquesta a carrer i a la resta de llindars de la parcel·la:

Subzona	*Ocup. Màx.*	*Separació mín. a carrer*	*Separació * mín. llindar*
X.3	*30%*	*3,00 m*	*3,00 m*
X.6	***25%***	***3,00 m***	***3,00 m***
X10	***20%***	***3,00 m***	***3,00 m***
X.20	*15%*	*8,00*	*5,00 m*
Xp	*S.P.*	*S.P.*	*S.P.*
X3p	*No es fixa*	*4,00 m*	*3,00 m*

** Quan s'aparellin dues parcel·les, solament s'hauran de respectar les separacions mínimes a carrer i als llindars de les altres parcel·les.*

Article 183. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: als límits màxims i mínim de la cota de referència del paviment de la planta baixa referits a la rasant del carrer, l'alçada màxima, i el nombre màxim de plantes:

Subzona	Límit màx. Cota PB. a carrer	Límit mín. Cota PB. a carrer	ARM	Nombre màx. Plantes	Nombre màx. plantes sot.
X3	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
X6	**3,00 m**	**3,00 m**	**6,50 m**	**PB+1PP**	**1PS**
X10	**3,00 m**	**3,00 m**	**6,50 m**	**PB+1PP**	**1PS**
X20	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
Xp	3,00 m	3,00 m	S.P.	S.P.	1PS
X3p	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1	1PS

[...]

Article 186. Usos permesos.

*1. **Es considera ús principal el d'habitatge**. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris) segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admet també l'ús hoteler.*

2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m2 edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a l'habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.

2.4 PDU DE REVISIÓ DELS SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONI

Donat que el PGMO els inclou en la tipologia aïllada, els terrenys afectats per la Modificació de PGMO estan dins de l'àmbit d'aplicació del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí i tenen el següent règim:

- Tenen condició de sòl ordenat
- Estan subjectes a les condicions d'integració paisatgística.

L'article 94.2 relatiu al moviment de terres determina que en els casos en què per implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, llevat dels soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna no podran situar-se a més d'1,50 m per sobre de la cota natural del terreny.

2.5 SITUACIÓ BÀSICA DELS TERRENYS.

La situació bàsica dels terrenys queda definida a l'article 21 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana de la següent manera:

***Article 21. Situacions bàsiques del sòl**.*

1. Tot el sòl està, als efectes d'aquesta Llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

[...]

*3. **Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana** conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:*

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

***c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent**.*

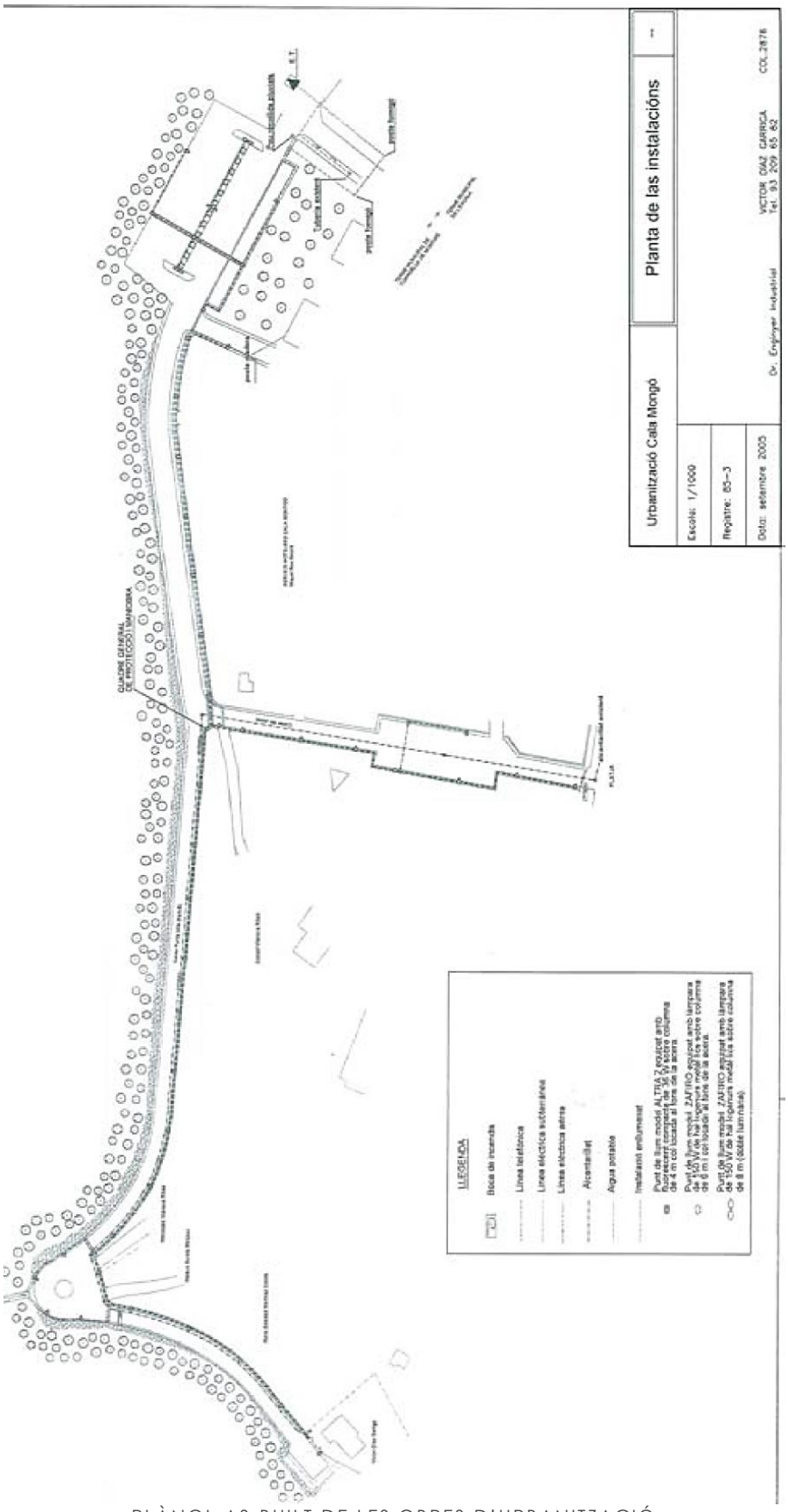
4. També està en la situació de sòl urbanitzat el que inclouen els nuclis rurals tradicionals assentats legalment en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb aquesta, disposin de les dotacions, les infraestructures i els serveis requerits a aquest efecte.

Els terrenys no estan completament urbanitzats però disposen de tots els serveis i estan edificats pràcticament en la seva totalitat. Conseqüentment tenen la situació bàsica de sòl urbanitzat.

2.6 DÈFICITS D'URBANITZACIÓ

El Ple celebrat el 25 de novembre de 1998 va aprovar definitivament el projecte d'urbanització de, Polígon "a" de la UA1M.

Les obres d'urbanització del Polígon "a" de la UA1M es varen recepcionar per silenci administratiu segons dació de compte de la recepció de les obres acordada per el Ple de 12 de desembre de 2007. I el 28 de febrer de 2008 l'ajuntament va retornar l'aval dipositat per aquestes obres d'urbanització.



PLÀNOL AS-BUILT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al **Polígon "b"**, sense que es disposi d'informació documental sobre el procés d'urbanització, es constata que tant el carrer dels Termes (que confronta amb el municipi de l'Escala) com el carrer del Tamariu actualment disposen dels següents serveis d'urbanització:

- Abastament d'aigua (en extensió de la xarxa de distribució del municipi veí de l'Escala). Inclou un hidrant a l'extrem est.
- Sanejament d'aigües residuals.
- Subministrament elèctric (línies aèries).
- Xarxa de telecomunicacions (línies aèries).
- Enllumenat públic.

El carrer dels Termes té la part central pavimentada en l'àmbit de la canalització de Les Reimeres que transcorre pel seu subsol. Aquesta part pavimentada funciona com a plataforma única per al trànsit de vianants i vehicles

La cota de desguàs de la riera al mar i la que tenen els terrenys aigües amunt, juntament amb el dimensionament de canalització han generat un desnivell entre el carrer, més elevat, i l'interior de les parcel·les, que han quedat majoritàriament deprimides.

Les franges laterals a la canalització estan en part enjardinades, en part hi ha paviments antics en mal estat i, en general, estan en pendent pronunciat cap a l'interior de les parcel·les. Solament en el tram final més proper a la platja el carrer té una urbanització completa a tota la seva amplada.

CARRER DELS TERMES

ÚLTIM TRAM DEL CARRER DELS TERMES

El carrer del Tamariu te un paviment de sauló inadequat per al transit rodat i solament disposa de paviment de calçada i voreres a l'inici on conflueix amb el carrer Punta Milà.

CARRER DEL TAMARIU

Amb les característiques descrites anteriorment, la urbanització compleix les condicions i per tant està en l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics:

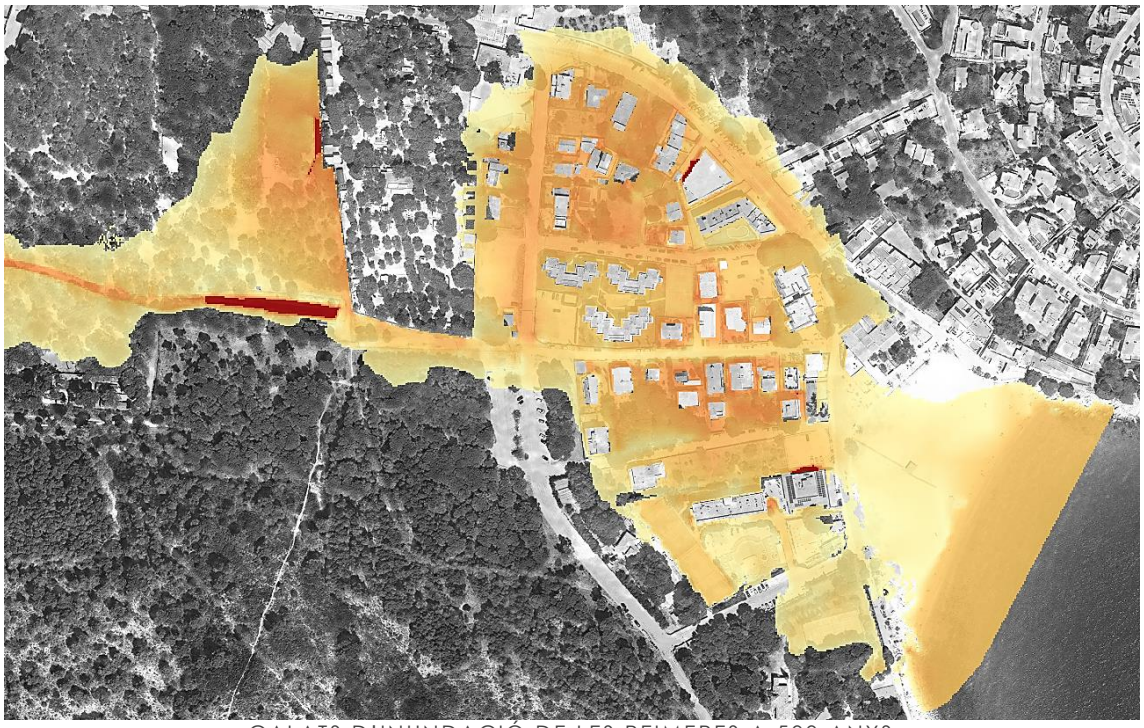
- Està integrada majoritàriament per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars.
- Està mancada parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics que estableix l'article 27 del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Disposa d'obres d'urbanització que no han estat objecte de recepció per l'ajuntament.

– Es va implantar en entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística. A aquests efectes, s'entén per implantació el procés principal de transformació física i parcel·lació del sòl amb l'objectiu de crear un àmbit residencial.

2.7 RÈGIM D'ÚS DELS TERRENYS INUNDABLES.

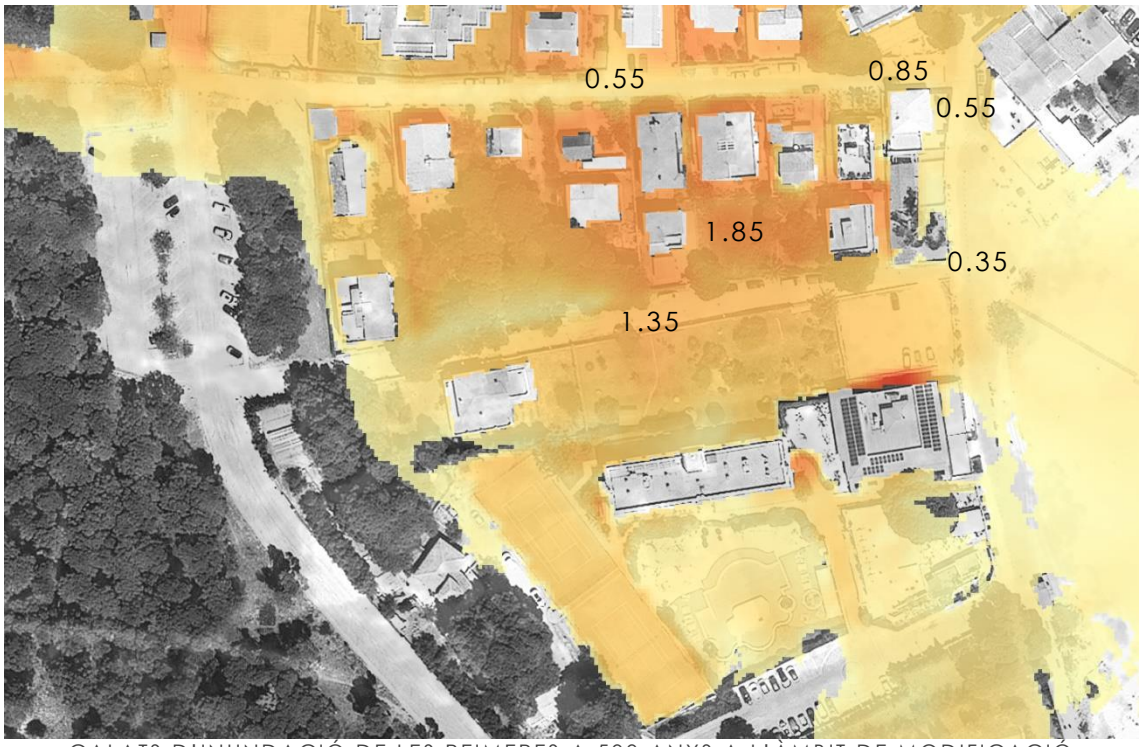
2.7.1 Estudi inundabilitat

Diferents estudis d'inundabilitat han estudiat la riera de les Reimeres que divideix els termes municipals de Torroella de Montgrí i de l'Escala.



CALATS D'INUNDACIÓ DE LES REIMERES A 500 ANYS
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL POUM DE L'ESCALA

La inundació al període de retorn de 500 anys, és la cota mínima a la que s'han de situar els habitatges d'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic, comporta uns calats notables sobre l'orografia natural més deprimida que encara es conserva a l'interior de les parcel·les, amb magnituds de fins a 1,90 metres d'alçada d'aigua.



CALATS D'INUNDACIÓ DE LES REIMERES A 500 ANYS A L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL POUM DE L'ESCALA

La zona de flux preferent és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant de totes dues zones. Tots els estudis coincideixen en determinar que la part baixa d'aquesta àrea urbana és inundable i donada la situació deprimida de l'interior d'alguna de les finques esdevenen zona de flux preferent diverses àrees discontínues a causa de la profunditat del calat (en aquest cas es tractaria d'una inundació amb velocitat baixa).

SUPERPOSICIÓ DE CALATS I ZONA DE FLUX PREFERENT DE LES REIMERES A 500 ANYS
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL POUM DE L'ESCALA

Dels estudis realitzats es dedueix que totes les parcel·les estan en Zona inundable i la part més propera al carrers dels Termes en Zona de flux preferent.

2.7.2 Règim d'ús dels terrenys inundables

Per a la Zona inundable, el règim dels terrenys afectats per inundabilitat és el que s'estableix a l'article 14 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, modificat pel Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre (BOE-A-2016-12466).

> *Article 14 bis.* ***Limitacions als usos del sòl en la zona inundable****.*
>
> *Amb l' objecte de garantir la seguretat de les persones i béns, de conformitat amb el que preveu l' article 11.3 del TRLA, i sens perjudici de les normes complementàries que puguin establir les comunitats autònomes, s' estableixen les limitacions següents en els usos del sòl en la zona inundable:*
>
> *1. Les noves activitats, edificacions i usos associats en aquells sòls que es trobin en situació bàsica de sòl rural a 30 de desembre de 2016 es realitzaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables.*
>
> *En aquells casos en què no sigui possible, cal atenir-se al que sobre això estableixin, si s escau, les normatives de les comunitats autònomes, tenint en compte el següent:*
>
> *a)* ***Les instal·lacions i edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d' inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l' avinguda amb període de retorn de 500 anys****, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus d' inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l' estanquitat del recinte per a l' avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la*

càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d' evacuació per sobre de la cota de l' esmentada avinguda. S' haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d' emergència per inundacions.

b) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials tals com, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d' usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan després del corresponent estudi, se certifiqui per les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme que no existeix altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre el seu establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d' emergència per inundacions.

*2. **En aquells sòls que es trobin a 30 de desembre de 2016, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, es podrà permetre la construcció de noves edificacions**, tenint en compte, en la mesura del possible, l'establert en les lletres a) i b) de l'apartat 1.*

3. Per als supòsits anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, i la normativa de les comunitats autònomes. Així mateix, el promotor haurà de subscriure una declaració responsable sobre el risc d'inundació existent en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d' estar integrada, si s'escau, en la documentació de l' expedient d' autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'haurà de presentar davant d' aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

*4. A més del que estableix l'apartat anterior, **amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable**.*

5. En relació amb les zones inundables, es distingirà entre aquelles que estan incloses dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, en la qual l'execució de qualsevol obra o treball precisarà autorització administrativa o declaració responsable dels organismes de conca d'acord amb l'article 9.4 d'aquest reglament, d'aquelles altres zones inundables situades fora de l' esmentada zona de policia, en les quals les activitats seran autoritzades per l'administració competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s' estableixen en aquest article, i a l'informe que emetrà amb caràcter previ l'administració hidràulica de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA, llevat que el corresponent Pla d' Ordenació Urbana, altres figures d' ordenació urbanístic o plans d' obres de l'administració, haguessin estat informats i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte.

Per a la Zona de flux preferent, el règim dels terrenys afectats per inundabilitat és el que s'estableix a l'article 9ter del Reglament:

*Article 9 ter. **Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat**.*

1. En el sòl que es trobi en la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, ***en la situació bàsica de sòl urbanitzat*** *d'acord amb l'article 21.3 i 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana,* ***es podran realitzar noves edificacions****, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície,* ***sempre que es reuneixin els següents requisits*** *i sense perjudici de les normes addicionals que estableixin les comunitats autònomes:*

a) ***No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les avingudes****, en haver-se dissenyat tenint en compte el risc al qual estan sotmesos.*

b) ***Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana****. Es considera que es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després d'aquesta, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.*

c) ***Que no es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulin, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn*** *(sòl, aigua, vegetació o fauna) a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió.*

d) ***Que no es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de persones majors, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població****.*

e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i ***els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys****. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i que es realitzin estudis específics per a evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte, en la mesura que sigui possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.*

2. A més de l'exigit en l'article 9 bis.3, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent.

3. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que s'estableix en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes.

En haver entrat en vigor amb posterioritat a l'aprovació del PGMO'01, aquest règim no s'ha traslladat encara al planejament vigent de l'àrea

urbana de Cala Montgó. Conseqüentment aquest règim es te en compte en la present Modificació de planejament, i posteriorment també s'haurà de considerar en la urbanització, en la reparcel·lació i en l'edificació.

2.7.3 Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables

L'any 2019 el Ministeri per a la Transició Ecològica va editar la guia "Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables". Aquesta guia proposa criteris de disseny per a evitar el risc d'inundació. Algunes de les recomanacions són de caràcter constructiu i es tindran en compte en el procés de disseny dels edificis, però altres es refereixen a la implantació de les edificacions i, per tant, poden ser objecte de regulació urbanística. Entre aquestes darreres mesures hi ha les següents:

- Elevació de l'edificació. Aquesta elevació pot ser sobre un reblert, sobre murs perimetrals de fonamentació (generalment de formigó armat), sobre murs perimetrals no estancs o sobre pilars o pilots.
- En habitatges unifamiliars, els dormitoris se situaran a les plantes superiors.

2.7.4 Publicitat de la condició d'inundable dels terrenys

La modificació operada en el RDPH pel RD 638/2016, de 9 de desembre, determina per als propietaris una sèrie d' obligacions, derivades del fet que la finca se situï en una de les zones classificades com a inundables per l' administració. Així, la modificació inclou com a requisit addicional en els articles 9 ter, 9quater i 14 bis que: "*Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s' acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent o zona inundable*".

Aquesta condició es farà constar per nota marginal, al marge de la darrera inscripció de domini de la finca. La nota es practicarà amb motiu de la inscripció de la reparcel·lació.

2.8 NORMATIVA SECTORIAL A CONSIDERAR. PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS

El Document TINSCI DT- 12 prescriu les següents condicions per als vials a l'efecte de que compleixin unes correctes condicions d'aproximació:

> *[...]*
>
> *1. Condicions d'aproximació i entorn dels edificis amb altura d'evacuació descendent ≤ 7 metres*
>
> *1.1. Pel que fa al vial d'aproximació, aquest ha de complir les següents condicions:*
>
> *a) Amplada lliure mínima de pas de vehicles: 3,5 m en edificis (5,0 m en vials sense sortida)*
>
> *b) Alçada lliure mínima o de gàlib: 4,5 m.*
>
> *c) Capacitat portant: 20 kN /m2.*
>
> *d) Amplada lliure mínima en trams corbats: 7,20 m, delimitada pel traçat d'una corona circular que tingui radis mínims de 5,30 i 12,50 m.*
>
> *e) Pendent ≤ 15 %.*

f) Els vials d'aproximació sense sortida s'hauran de senyalitzar com a tal. ***En els vials d'aproximació sense sortida de més de 20 m de llarg s'ha de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles del servei d'extinció d'incendis*** *(podeu consultar la Instrucció Tècnica Complementària SP-113).*

g) En zones edificades limítrofs o interiors a àrees forestals, s'han de complir les condicions següents:

- Hi ha d'haver una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 m, que pot estar inclòs en aquesta franja;

- La zona edificada o urbanitzada ha de disposar de dos vials d'aproximació alternatius. Si no és possible, l'accés únic haurà de complimentar el punt " f " d'aquest apartat.

La Instrucció Tècnica Complementària SP-113 concreta els espais de maniobra en els vials sense sortida:.

[...]

1. Edificis i/o activitats no industrials

1.1. Zones urbanes

El punt 5 de l'article 1.2 de la secció SI 5 "Intervenció de Bombers" del CTE especifica que les vies d'accés sense sortida de més de 20 metres han de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis.

Condicions mínimes que ha de complir aquest espai suficient de maniobra (vegeu l'esquema

1):,

- *S'ha de poder inscriure una* ***circumferència de 15 metres de diàmetre*** *(D).*
- *Ha d'estar permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs...) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció.*

Les dimensions poden ser ampliades per afectació d'altres requeriments reglamentaris. ***Aquestes condicions afecten nous projectes*** *d'ordenació i* ***urbanització dels terrenys****.*

El final del carrer dels Termes i del carrer del Tamariu es comuniquen a través del passeig evitant que acabin en cul de sac.

ESPAI TRANSITABLE ENTRE EL FINAL DEL CARRER DELS TERMES I EL CARRER DEL TAMARIU

2.9 ANÀLISI DE LA MATRIU

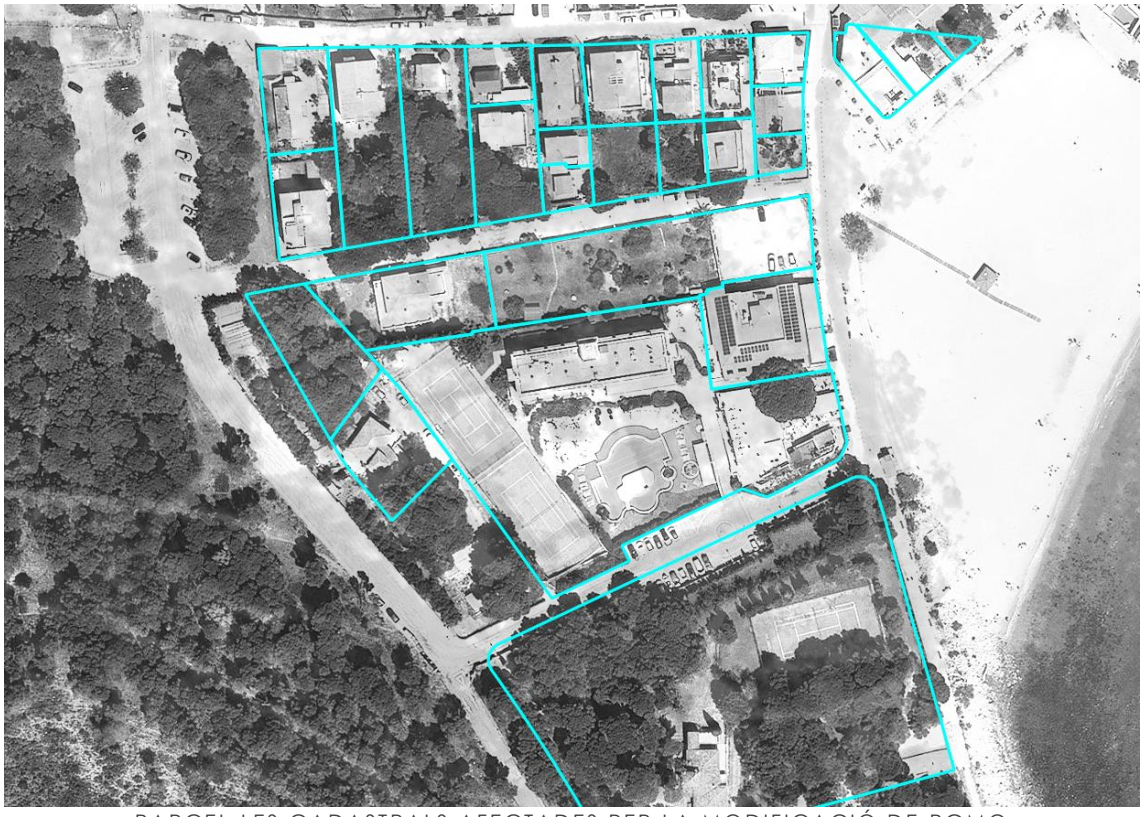
2.9.1 Estructura de la propietat

Estructura de la propietat segons cadastre

L'estructura de la propietat del sòl d'aprofitament privat de l'àmbit de la modificació correspon als vials públics i a 29 parcel·les cadastrals amb les següents referències:

1- 3918702EG1631N
2- 3918718EG1631N
3- 3918703EG1631N
4- 3918704EG1631N
5- 3918705EG1631N
6- 3918717EG1631N
7- 3918706EG1631N
8- 3918716EG1631N
9- 3918734EG1631N
10- 3918707EG1631N
11- 3918715EG1631N
12- 3918708EG1631N
13- 3918714EG1631N
14- 3918709EG1631N
15- 3918713EG1631N
16- 3918710EG1631N
17- 3918711EG1631N
18- 3918712EG1631N
19- 4020101EG1642S
20- 4020206EG1642S
21- 4020205EG1642S
22- 4020204EG1642S
23- 3918720EG1631N
24- 3918721EG1631N
25- 3918723EG1631N
26- 3918722EG1631N
27- 3918731EG1631N
28- 3918719EG1631N
29- 3918733EG1631N

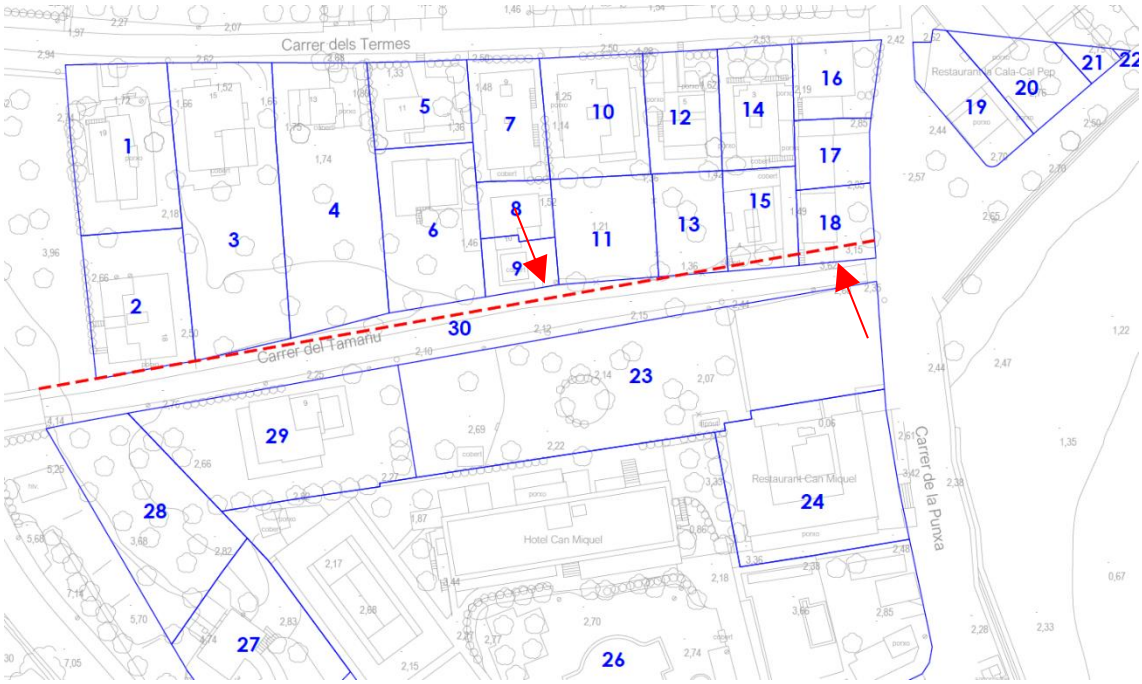
La localització de les parcel·les cadastrals és la de la imatge següent:



PARCEL·LES CADASTRALS AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ DE PGMO

Tanmateix, es constata que el cadastre no reflecteix amb exactitud la delimitació de les finques. Les diferències majors es produeixen en les línies de façana de les parcel·les del costat nord del carrer Tamariu, que en la realitat física segueix la directriu irregular de les parcel·les rústiques abans d'urbanitzar i en canvi en el cadastre es defineix una alineació rectilínia paral·lela a la de la façana sud del carrer. Aquesta delimitació del cadastre segueix aproximadament l'alineació del PGMO'01 com si les afectacions dels dos extrems del carrer ja s'haguessin realitzat.

DESALINEACIONS DE LA FAÇANA NORD DEL CARRER TAMARIU

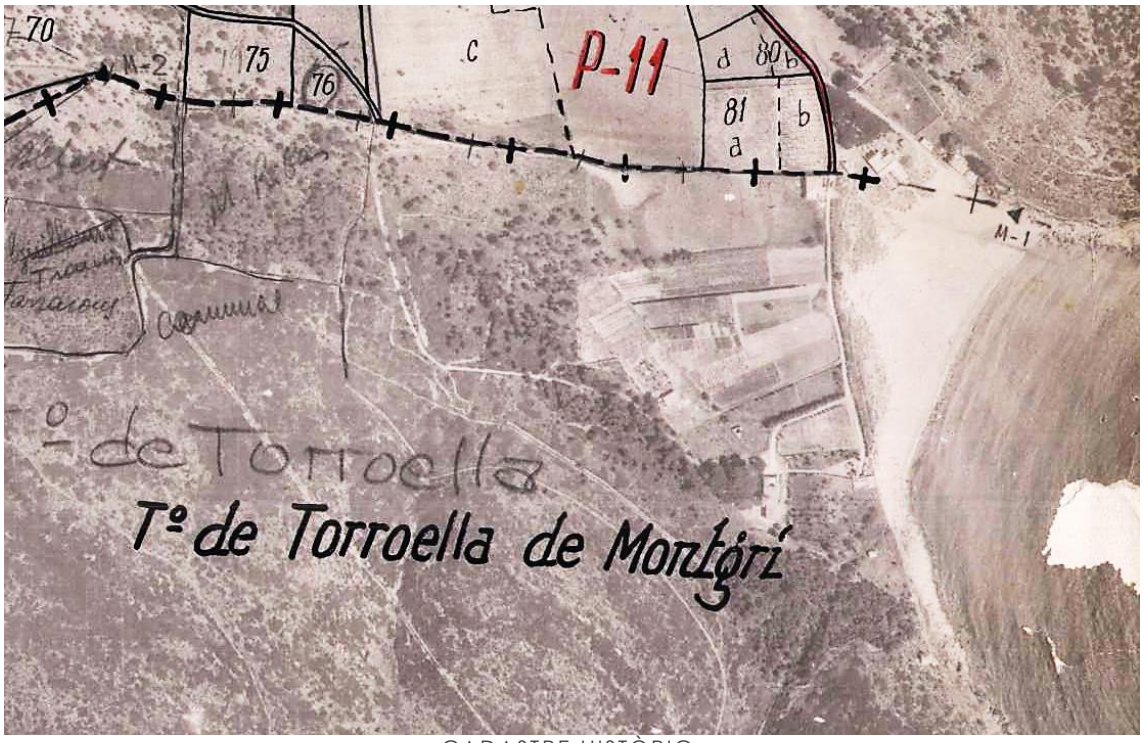


DIFERENCIES ENTRE REALITAT I CADASTRE A LA FAÇANA NORD DEL CARRER TAMARIU

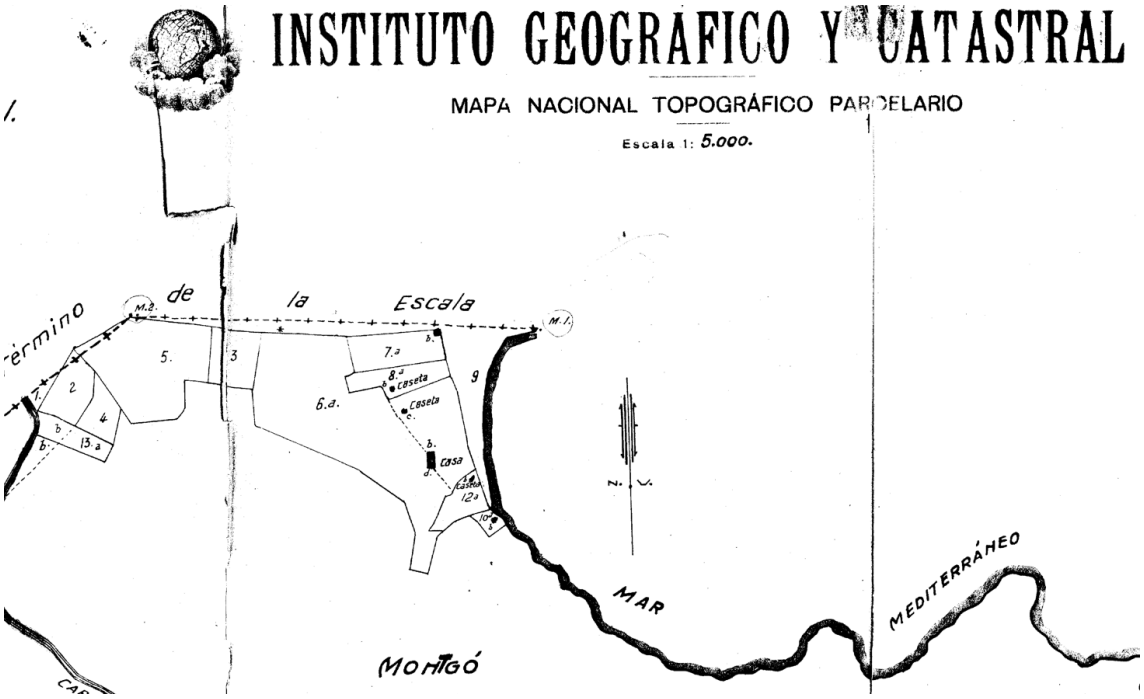
Vistes aquestes diferències, per a determinar l'estructura de la propietat amb més exactitud s'ha fet una recerca històrica amb el següent resultat:

<u>Cadastre històric.</u>

Del cadastre històric es dedueix que la major part dels terrenys eren camps de conreu i que ja hi havia una edificació al marge dret de les Reimeres, avui carrer dels Termes, al punt de creuament amb el camí de vora de la platja. Aquest camí era el que tenia funció d'accés als camps de conreu de la plana dins del terme municipal de Torroella de Montgrí i no se n'aprecia cap altre en la localització actual del carrer del Tamariu.



CADASTRE HISTÒRIC.

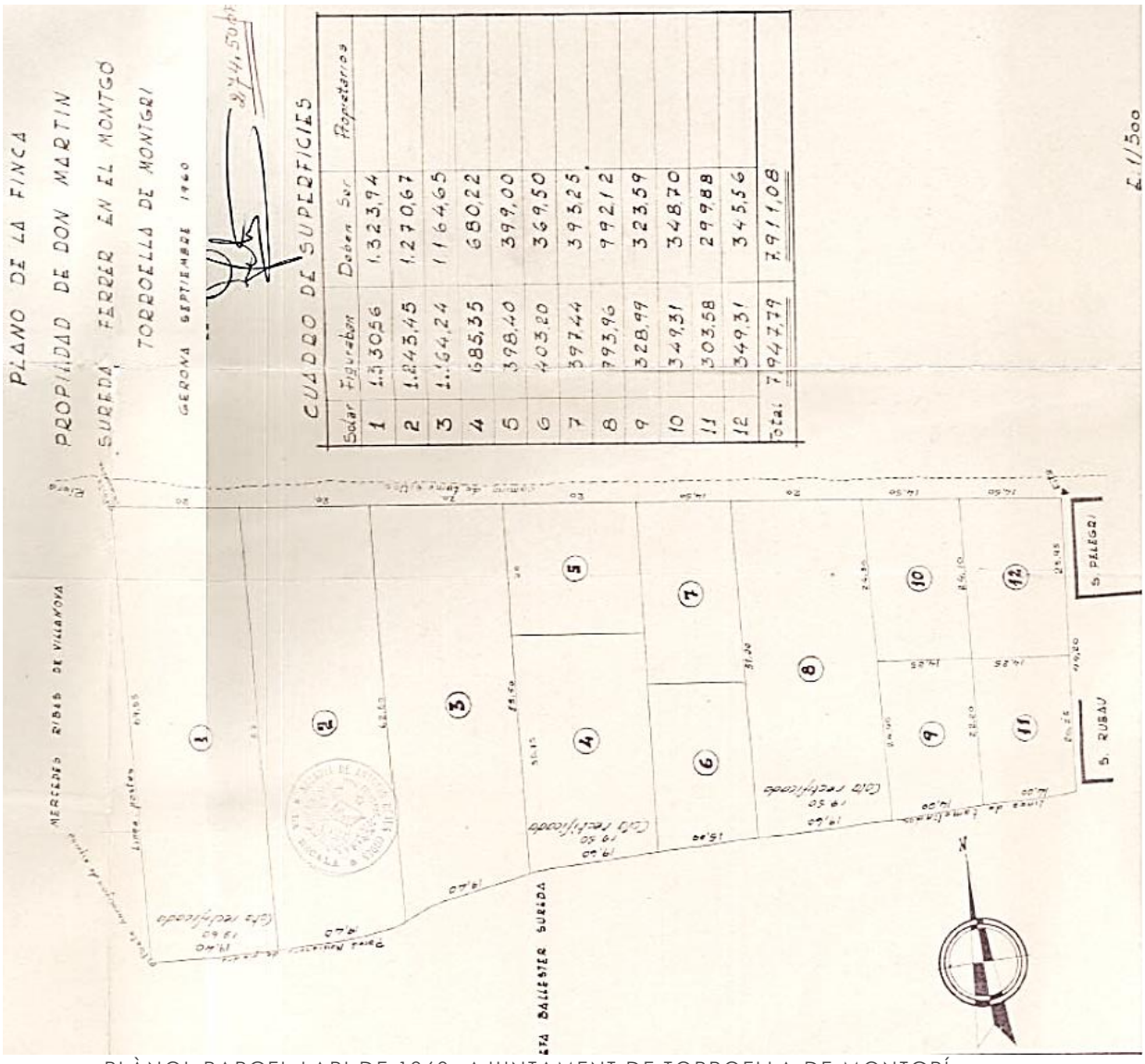


CADASTRE HISTÒRIC.

Parcel·lació de 1960.

L'Ajuntament de Torroella de Montgrí conserva un plànol de l'any 1960 de la parcel·lació de la finca del costat sud de les Reimeres, entre els actuals carrers dels Termes i del Tamariu. En aquest plànol s'observa com l'alineació del carrer dels Termes es fa coincidir amb l'edificació preexistent de la cantonada nord est (segons el plànol propietat del Sr Pelegrí) i que la directriu del carrer era completament rectilínia si bé a la fotografia més antiga la línia de la riera era més irregular i a l'actualitat el carrer dels Termes també presenta alguna inflexió. Tanmateix, el plànol conté anotacions sobre distàncies i superfícies que permeten contrastar-lo amb la realitat actual.

També són interessants dues anotacions a la partió sud que indiquen "línea de tamalindos" i "pared medianera de piedra", confirmant la inexistència de cap camí en aquesta posició que correspon a l'actual carrer del Tamariu.



PLÀNOL PARCEL·LARI DE 1960. AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

<u>Imatges de la Cartoteca digital de l'ICGC 1962, 1965, 1968 i 1970</u>

A la Cartoteca digital de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya hi ha dues imatges de 25 de juliol de 1962 en les que es veuen les primeres edificacions posteriors a la parcel·lació de la finca situada entre els actuals carrers dels Termes i del Tamariu, mantenint-se la resta de terrenys situats més al sud en estat original (camps de conreu).

IMATGE DE 1962. INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC). SACE

IMATGE DE 1962. INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC). SACE

IMATGE DE 1965. INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC). SACE

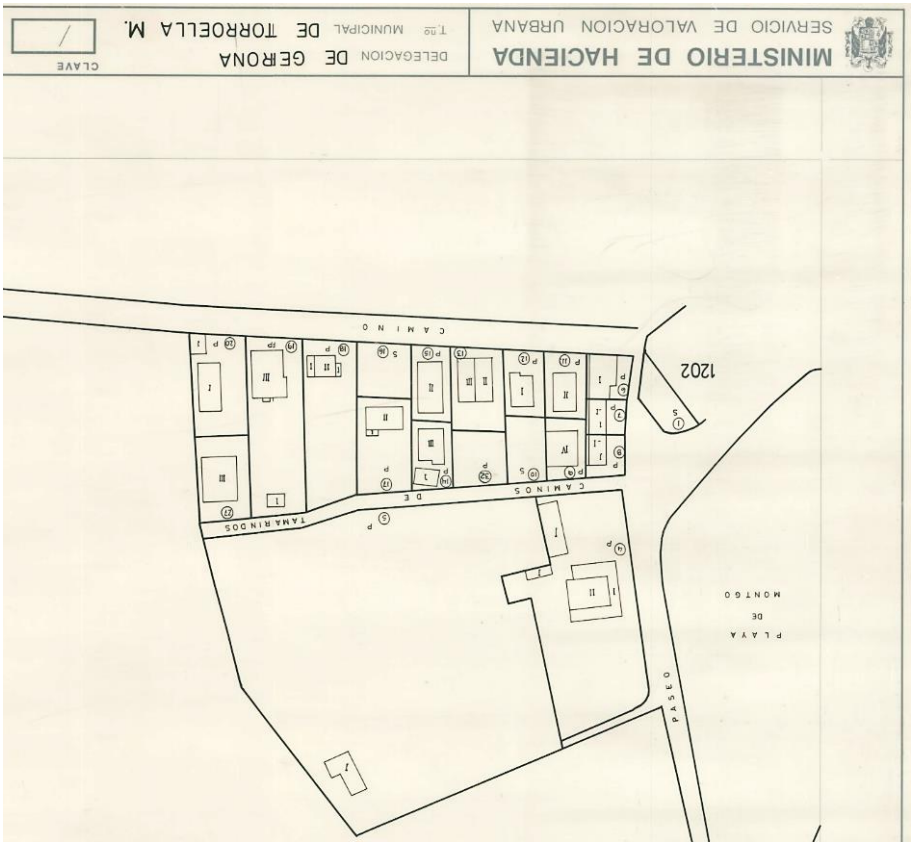
IMATGE DE 1968. INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC). SACE

IMATGE DE 1970. INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC). POLUX SA

Cadastre de finques urbanes de 1973.

El cadastre de finques urbanes de 1973 reflecteix el moment en el que ja s'havien parcel·lat els terrenys situats entre el carrer dels Termes i el carrer del Tamariu sense que s'hagués encara transformat la finca de més al sud.

A la imatge següent s'observa com ja apareix al costat sud un vial precari amb el nom de "Caminos de Tamarindos".

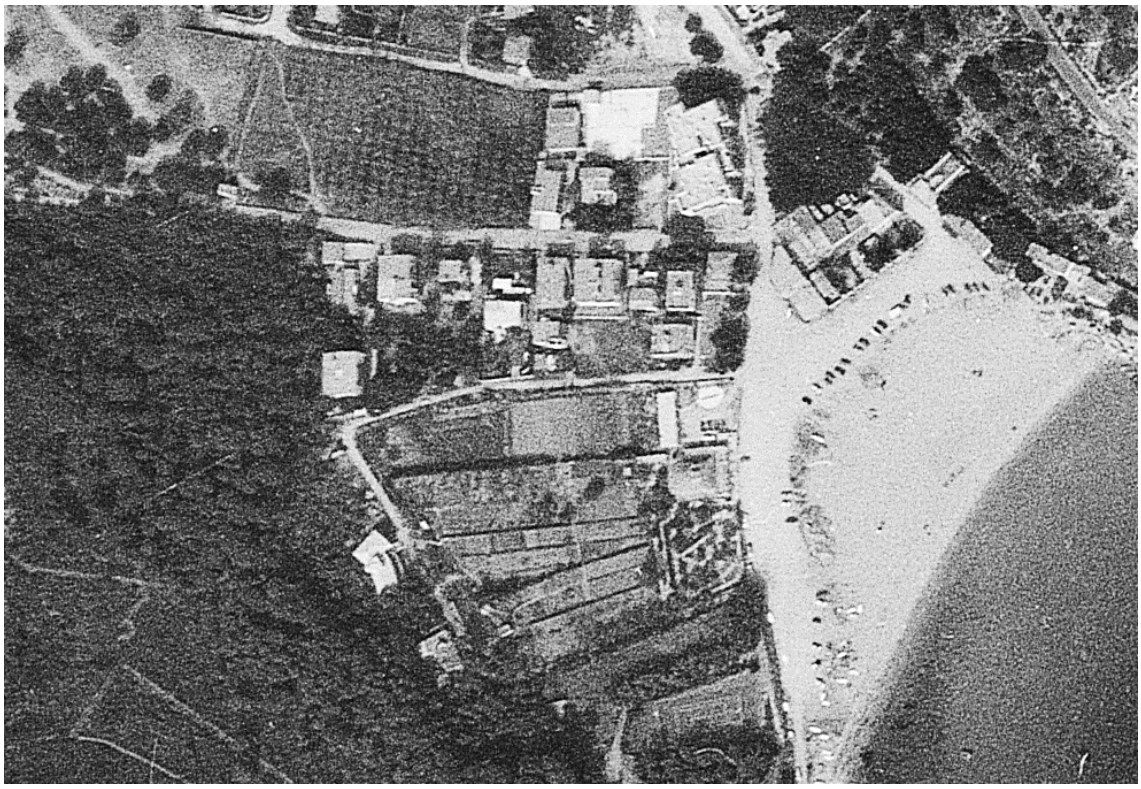


PLANOL DE CADASTRE DE FINQUES URBANES DE 1973

<u>Ortofotos del Instituto Geográfico Nacional IGN de 1977 i 1984.</u>

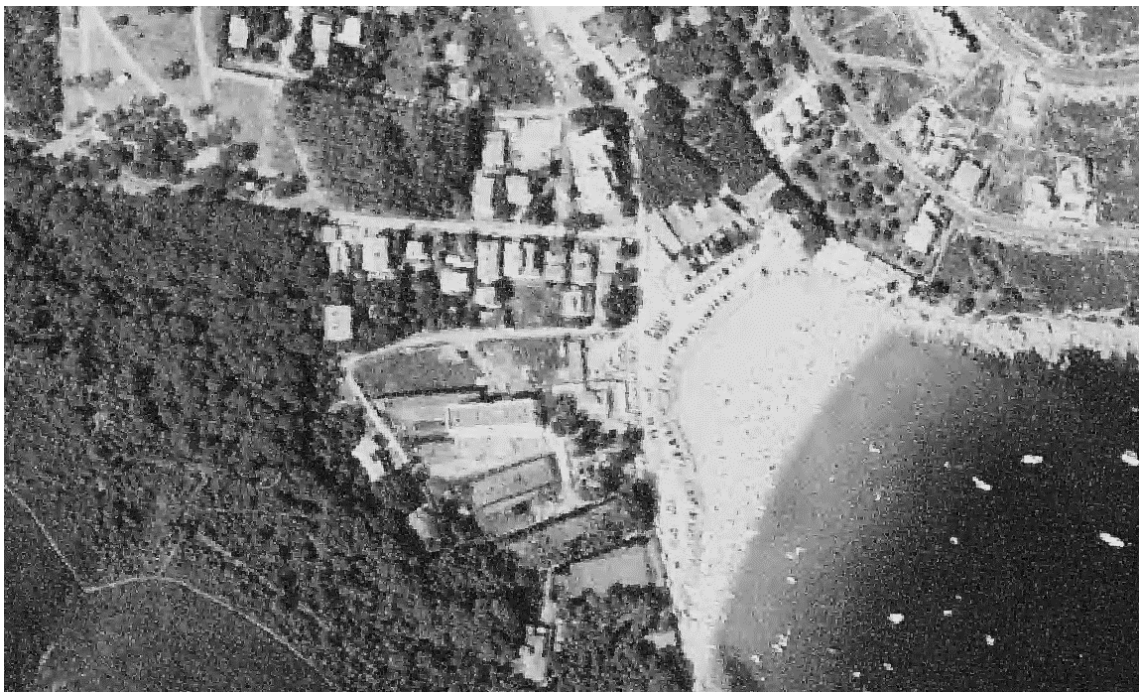
De les fotografies històriques de l'IGN es dedueix que l'any 1977 gairebé dues dècades després de la parcel·lació de la finca de l'any 1960, ja hi havia la major part de les edificacions entre el carrer dels Termes i el carrer del Tamariu. En canvi, la finca del costat sud del carrer del Tamariu encara estava en situació e sòl rural.

També es pot apreciar el vial d'aquell moment, que va adoptar la directriu irregular del límit sud de la finca que es va parcel·lar.



ORTOFOTO IGN 1977

I l'any 1984, un any després de l'aprovació del Pla general de 1983, ja es veu que a la finca de més al sud s'ha construït l'hotel, però sense cap actuació encara d'urbanització.



ORTOFOTO IGN 1984

Conclusions de la recerca sobre l'estructura de la propietat.

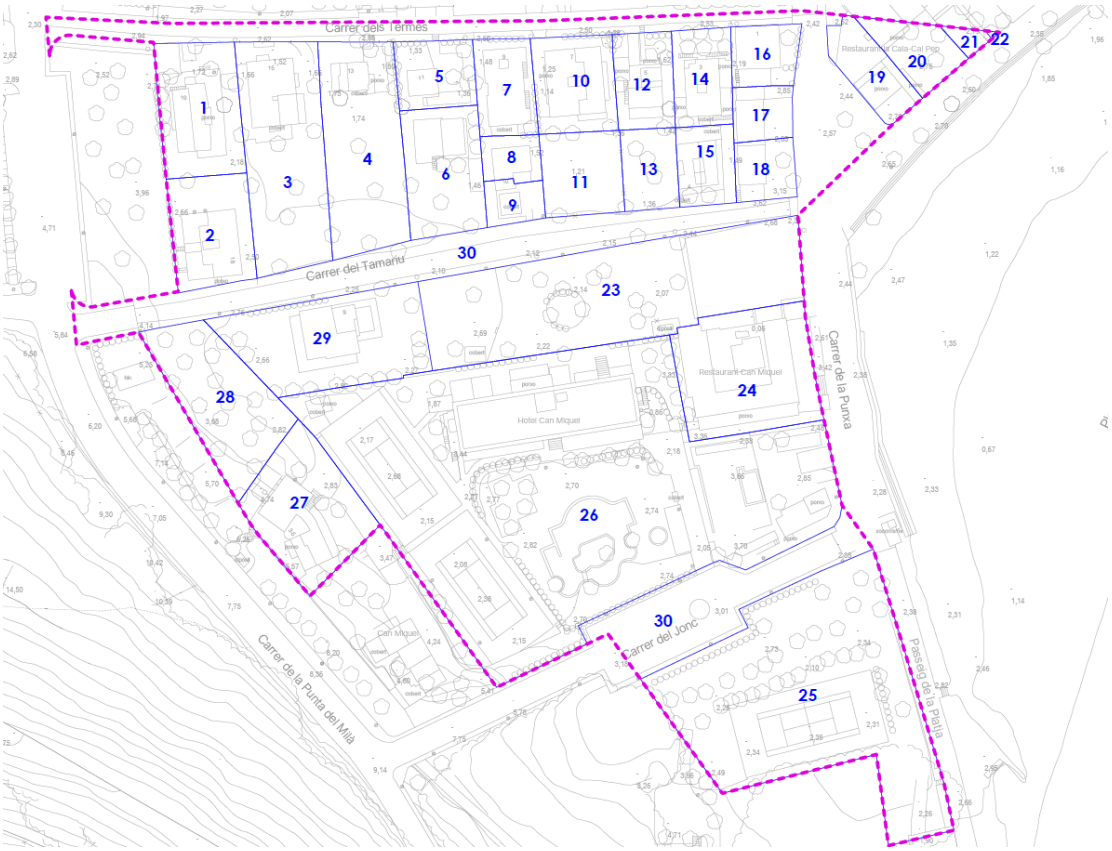
De la seqüència de fotografies històriques i dels plànols cadastrals antics es dedueix l'espai que avui configura el carrer del Tamariu es va generar en dues etapes: en la primera fase dins de la finca parcel·lada l'any 1960, i en la segona en transformar-se els terrenys de més al sud una vegada

aprovat el pla del 83. Es reforça aquesta interpretació constatant que avui les distàncies entre el carrer dels Termes i el Carrer del Tamariu són més petites que les que s'indiquen al plànol de parcel·lació i també demostra aquesta circumstància que les superfícies de les parcel·les reals són inferiors a les que haurien d'haver resultat d'acord amb la parcel·lació de 1960:

Núm.	Parcel·lació 1960	Realitat	Diferències
2	1.323,94 m2	668,21 m2	-111,61
3		544,12 m2	
4	1.270,67 m2	1.123,69 m2	-146,98
5	1.164,65 m2	1.006,54 m2	-158,11
6	399,00 m2	326,98 m2	-72,02
7	680,22 m2	604,06 m2	-76,16
8	393,25 m2	348,14 m2	-45,11
9	369,50 m2	165,26 m2	-52,47
10		151,77 m2	
11	992,12 m2	478,40 m2	-105,03
12		408,69 m2	
13	348,70 m2	345,96 m2	-2,74
14	323,59 m2	275,47 m2	-48,12
15	345,56 m2	349,82 m2	4,26
16	299,88 m2	280,88 m2	-19,00
	7.911,08 m2	7.077,99 m2	-833,09

D'acord amb el plànol de parcel·lació de 1960 la suma de les longituds de façana al carrer dels Termes era de 143,50 m i mesurada la dimensió entre els dos vèrtex més allunyats sobre la cartografia 1:1000 de l'ICGC resulta de 143,25 m. Per tant, tenint en compte el marge d'error de la cartografia vectorial es constata que hi ha una coincidència gairebé absoluta entre les dues dimensions. En conseqüència les diferències d'amplades i superfícies es produeixen en sentit transversal entre el carrer dels Termes i el carrer del Tamariu amb una reducció mitjana de 5,80 metres que s'haurien reculat, principalment per a conformar un pas en el costat sud.

En base a les consideracions anteriors s'ha delimitat l'estructura de la propietat sobre la cartografia 1:1000 de major precisió i més actualitzada:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

2.9.2 Estat actual dels terrenys

Actualment els terrenys estan parcialment urbanitzats i majoritàriament edificats.

CARRER DEL TAMARIU

CARRER TAMARIU

CAMÍ DELS TERMES

CAMÍ DELS TERMES

PASSEIG DE LA PLATJA

2.10 MEMÒRIA SOCIAL

La Modificació és d'un abast molt limitat i incideix exclusivament en determinar els instruments de gestió mantenint l'ordenació detallada del planejament vigent amb l'ajust d'algun paràmetre d'implantació de l'edificació per evitar el risc d'inundació. En conseqüència no s'escau incorporar una memòria social.

3 DIAGNOSI

3.1 INUNDABILITAT

El Pla general municipal d'ordenació no considera el risc d'inundabilitat de part de l'àrea urbana de Cala Montgó en situació bàsica de sòl urbanitzat. La mesura més eficaç per a evitar aquest risc és l'establiment de les plantes baixes a unes cotes que no siguin inundables. Tanmateix, aquestes cotes poden superar els paràmetres generals sobre adaptació topogràfica o posició de les plantes baixes segons el PGMO'01.

Tenint en compte la situació deprimida de l'interior de les parcel·les en relació a l'entorn i tractant-se d'una àrea molt planera no hi ha d'haver cap afectació paisatgística apreciable i conseqüentment és viable establir una regulació específica que permeti salvaguardar les edificacions de les inundacions amb una cota de la planta baixa lleugerament més elevada, que oscil·laria entre la cota absoluta +3,10 i +3,20 sobre el nivell del mar més el resguard suficient per evitar l'entrada de l'aigua a l'interior dels edificis.

3.2 PROBLEMÀTIQUES DE GESTIÓ DEL PGMO'01

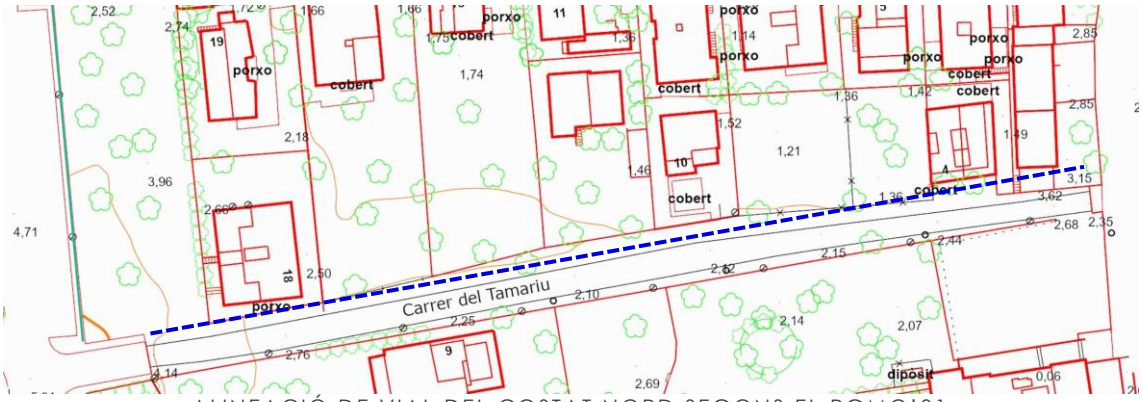
En el moment d'aprovar el Pla general municipal d'ordenació, es va obviar que el Polígon "b" de la UA1M no s'havia desenvolupat del tot: No es va aprovar el projecte de reparcel·lació ni el projecte d'urbanització i les obres eren incompletes. En conseqüència, actualment ens trobem en la següent situació:

1. No consta formalitzada la cessió del carrer Tamariu previst com a sistema viari (primer pel PGMO'83 i després pel PGMO'01). Val a dir que l'ajuntament ha consultat la descripció d'algunes finques registrals que tenen façana al carrer Tamariu, i en el seu límit sud no hi figura el carrer sinó una propietària particular, tal com constava en el plànol cadastral l'any 1960. Aquesta situació contradiu la realitat física i que aquest carrer s'hauria format en primera fase reculant les alineacions de façana d'aquella parcel·lació original.

2. Ni el carrer Tamariu ni el carrer dels Termes s'han urbanitzat mai del tot, i ambdós eren objecte d'urbanització dins d'un àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues quan havien format part de la UAMb.

3. No consta que els propietaris de la UA1Mb hagin completat les seves obligacions urbanístiques.

4. Es constata que la delimitació de les tanques de les parcel·les del costat nord del carrer del Tamariu segueix la directriu irregular paral·lela a l'antiga divisió parcel·laria rural. Aquesta circumstància suposa que hi hauria una franja de la cessió excessiva de fet (cessió que no s'hauria inscrit registralment).



ALINEACIÓ DE VIAL DEL COSTAT NORD SEGONS EL PGMO'01

5. En sentit contrari, al costat nord del carrer hi ha unes afectacions per vialitat que, en haver suprimit el Polígon "b", no s'han executat completament i d'acord amb el planejament vigent podrien suposar una actuació aïllada d'expropiació quan haurien d'haver estat compensades mitjançant una actuació de gestió urbanística integrada de reparcel·lació.

3.3 OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

L'oportunitat de la modificació del Pla general es justifica per les següents circumstàncies:

- Passats més de 64 anys des de la construcció de les primeres edificacions a Cala Montgó, els carrers dels Termes i del Tamariu són els únics que no estan completament urbanitzats. L'Ajuntament de Torroella de Montgrí té intenció de resoldre aquest dèficit, però actualment no es disposa de la totalitat dels terrenys inclosos al sistema viari. Per tant, amb caràcter previ a la urbanització s'ha de completar la gestió urbanística.
- Amb les determinacions actuals del PGMO'01 no es disposa d'un instrument de planejament que permeti una justa distribució de beneficis i càrregues que consideri els antecedents urbanístics.
- La majoria de les finques no tenen condició de solar i, conseqüentment, les que estan lliures d'edificació no poden ser edificades, suposant una desigualtat amb les que ja contenen edificació.
- Les limitacions a la posició de la planta baixa del PGMO'01 vigent impedeixen que l'ús d'habitatge quedi resguardat del risc d'inundació.

4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGMO

La modificació del PGMO es concreta en els següents aspectes:

- La modificació dels paràmetres de regulació de les zones urbanístiques afectades per fer front adequadament al risc d'inundació
- L'establiment dels instruments de gestió que garanteixin l'equidistribució de beneficis i càrregues en el procés de completar la urbanització dels carrers dels Termes i del Tamariu.

A continuació es descriuen els criteris adoptats

4.1 CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

Pel que fa als paràmetres d'edificació, els criteris generals amb els que es desenvolupa la proposta són els següents:

- En les zones inundables i de flux preferent, amb la finalitat d'evitar el risc d'inundació de les noves edificacions s'establiran uns paràmetres d'adaptació topogràfica i de situació de la planta baixa coherents amb els calats i les cotes màximes de l'aigua.
- Addicionalment, per a reduir el risc de les edificacions existents s'estableixen condicions de distribució dels usos (per exemple prohibint les habitacions en planta baixa) tenint en compte que actualment hi ha situacions en les que les cotes de les plantes baixes són inundables i no és viable tècnica o econòmicament l'elevació de l'edificació preexistent.

D'acord amb les Normes urbanístiques del PGMO'01 vigent, les zones inundables s'identificaran amb els subíndex "h" o "i" segons el cas.

4.2 DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-CARRER TAMARIU

D'acord amb l'article 42.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics. Amb aquesta finalitat es delimita un polígon d'actuació urbanística que inclou tots els terrenys que havien format part del polígon "b" i que no han estat inclosos en el PA Carrer Punta Milà. La finalitat del polígon no és la transformació global sinó completar la urbanització i compensar les petites afectacions producte de la regularització d'alineacions. Amb aquestes característiques no es considera subjecte a la cessió d'aprofitament urbanístic.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística no altera l'ordenació detallada establerta pel PGMO'01 (solament afegeix la lletra el subíndex "h" a la clau urbanística a què es refereix l'article 101 de les Normes urbanístiques.

4.3 INCORPORACIÓ DE LA FITXA NORMATIVA DEL PAU CARRER TAMARIU

D'acord amb l'article 119.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Pel que fa a les cessions previstes, cal tenir en compte que suposen una petita proporció en relació al sòl d'aprofitament privat i que amb motiu d'aquestes cessions les restes de finca no perden les condicions per a ser edificades. Per altra part aquesta àrea urbana compleix les característiques de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. L'article 7 d'aquesta Llei determina que:

> *1. **Els propietaris de sòl** integrat en urbanitzacions objecte de regularització i classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat **tenen el deure de cedir** a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics, de conformitat amb el que estableix l'article 44 del text refós de la Llei d'urbanisme.*
>
> *2. En les urbanitzacions amb cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades, i establertes en l'instrument de planejament a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació del sòl o en el planejament aprovat per a regularitzar àmbits urbanitzats, **la cessió no dóna dret a rebre cap tipus de contraprestació urbanística o d'indemnització**, llevat que no s'hagin obtingut beneficis urbanístics. S'entén que la transmissió de les parcel·les i dels immobles de les urbanitzacions que són objecte de regularització s'ha efectuat lliure de les càrregues urbanístiques de cessió de sistemes i que s'han obtingut els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament, si no s'ha estipulat el contrari en el contracte o en l'acte de transmissió.*
>
> *3. **El deure de cessió** a què fa referència l'apartat 2 **es materialitza en el projecte de reparcel·lació corresponent**, el qual és un títol suficient per a inscriure el sòl a favor de l'administració actuant en el Registre de la Propietat, sense que calgui el consentiment del titular registral, per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària.*
>
> *4. Els propietaris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització, classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, tenen el deure de cedir a l'administració actuant, d'una manera gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística.*
>
> *[...]*

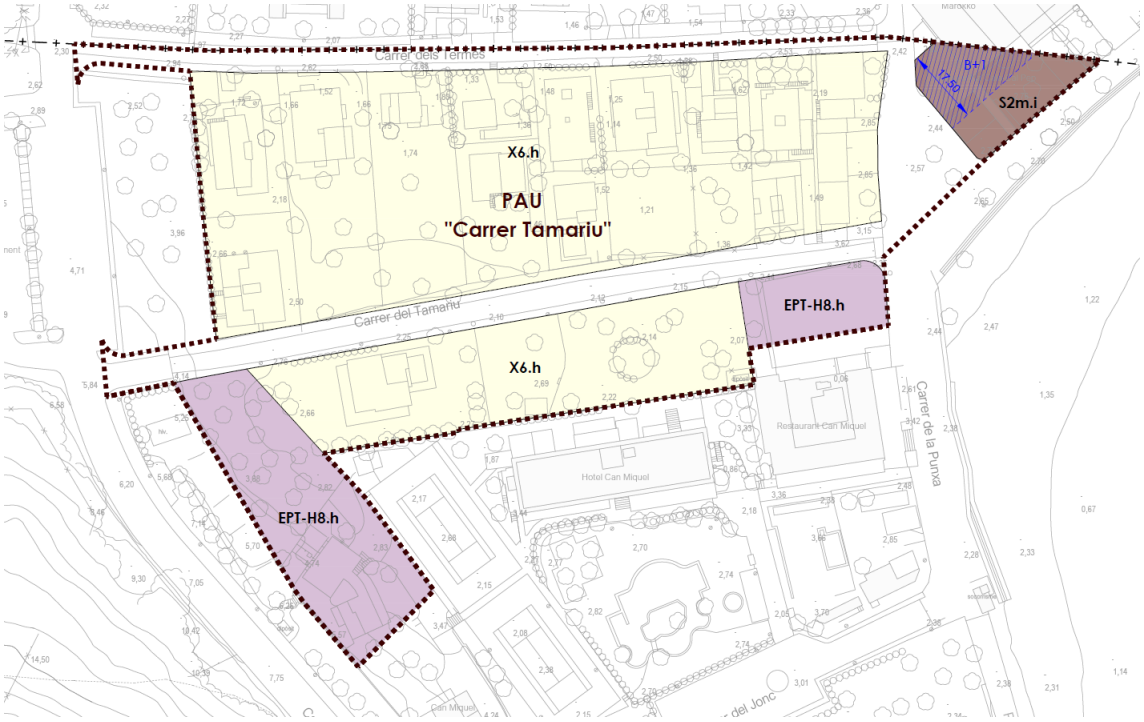
El PAU "Carrer del Tamariu" no resulta de la divisió de cap sector de planejament derivat, amb la qual cosa no s'ha d'acreditar l'equilibri amb cap altre àmbit.

El PAU "Carrer del Tamariu" té entitat suficient per justificar tècnicament l'autonomia de l'actuació, ja que abasta la totalitat dels terrenys que encara presenten dèficits d'urbanització, sense que es pugui delimitar un àmbit d'entitat superior, ja que la resta de terrenys que l'envolten estan completament urbanitzats.

Finalment, la viabilitat econòmica del PAU "Carrer del Tamariu" està assegurada per la diferència substancial entre el valor del sòl i els costos d'urbanització a suportar. Aquesta viabilitat es justifica a l'apartat 4.9 d'aquesta Memòria.

A continuació es mostra la fitxa que sintetitza les característiques del PAU "Carrer del Tamariu"

PAU CARRER TAMARIU



Delimitació	Comprèn els terrenys amb façana als carrers dels Termes del Tamariu i de la Punxa identificats gràficament als plànols d'ordenació.
Qualif. zonals	Zona "Parcel·lacions per a xalets", Clau X6.h Zona d'eixamples suburbans a Completar, Clau S2m.i Zona "Equipaments turístics per a usos hotelers". Clau EPT-H8.h
Superfície total	15.962,90 m2
Nombre màx. habitatges	Els que resultin de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Sostre edificable	El que resulti de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Superfície espais públics	Viari 2.952,83 m2.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Condicions de gestió	El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es realitzarà mitjançant l'aprovació dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. A través del projecte de reparcel·lació es practicarà anotació registral indicant que els terrenys estan en zona de flux preferent o zona inundable. El projecte d'urbanització haurà de preveure un sistema de bombeig de les aigües plujanes (inclòs grup electrògen) per impulsar les aigües cap al mar.

4.4 CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS

4.4.1 Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es composa de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:

Malgrat hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador d'uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Els objectius ODS sobre els que es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme a nivell local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

4.4.2 Mesures en l'ordenació de zones i sistemes

La Modificació de PGMO que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl ni en una nova ordenació i es limita a precisar uns paràmetres per a l'adaptació topogràfica i situació de les edificacions que siguin coherents amb la condició inundable dels terrenys. A continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que incideixen en els ODS.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
***OBJECTIU 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles..*	La flexibilització dels paràmetres d'adaptació topogràfica i de posició de les plantes baixes millorarà la seguretat de l'assentament de Cala Montgó enfront del risc d'inundació.
***OBJECTIU 13**. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.*	A conseqüència del canvi climàtic es preveu un increment d'episodis d'inundació. La Modificació facilita l'adopció de mesures per a protegir-a la població dels seus efectes.

4.5 CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES ÀMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

Implementar mesures de gènere no només és una qüestió de justícia social, sinó que també contribueix a l'eficàcia global de les estratègies de mitigació de riscos. En reconèixer i abordar les necessitats específiques dels grups més vulnerables, es pot aconseguir una resposta més equitativa i inclusiva. Tanmateix, la naturalesa limitada de la

modificació condiciona les possibilitats d'adoptar mesures de gènere de manera àmplia. No obstant això, aquestes mesures són una part essencial de la modificació, ja que el risc d'inundació té un impacte significativament més gran sobre els segments de població més vulnerables, especialment segons el gènere. La seva eliminació o atenuació afecta de manera particular aquestes persones.

Per tant, és crucial integrar una perspectiva de gènere en totes les fases del procés de modificació de planejament per garantir que les polítiques i accions no perpetuïn ni agreugin les desigualtats existents. Les dones i altres grups vulnerables sovint enfronten majors dificultats durant les inundacions, tant en termes de seguretat física com de recuperació econòmica i emocional. Aquestes desigualtats poden derivar-se de factors com la distribució desigual de recursos, les responsabilitats de cura no remunerades i les barreres d'accés a informació i assistència.

En resum, l'adopció de mesures de gènere en la modificació és fonamental per assegurar que les accions adoptades siguin inclusives i eficaces, minimitzant els impactes desproporcionats sobre els segments de població més vulnerables i promovent una societat més equitativa.

4.6 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGMO

La modificació de les Normes urbanístiques del PGMO es concreta amb la incorporació d'excepcions a les limitacions d'adaptació topogràfica i a la posició de la planta baixa, així com també limitant el programa d'utilització d'aquestes plantes baixes.

Article 86. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. Solament es permet augmentar o disminuir en un màxim d'un metre el perfil natural del terreny per adaptar-lo a les necessitats de l'edificació i l'ajardinament. **Excepcionalment es podrà superar aquesta dimensió per a la protecció de la inundabilitat**.

Article 88. Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres

[...]

f. el perfil definitiu del terreny no podrà superar en cap punt dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1m. per sobre i 1,5 m. per sota d'aquell terreny. **Excepcionalment es podrà superar aquesta dimensió per a la protecció de la inundabilitat**.

[...]

Article 95. Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos per la present normativa. **Excepcionalment es podrà superar aquesta dimensió per a la protecció de la inundabilitat**.

[...]

Article 142. Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H)

[...]

4. En la modalitat EPT-H8, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:

a. El tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada.

b. Parcel·la mínima: 8.000 m2

c. Intensitat edificació neta: 0,35 m2 sostre/m2sòl

d. Intensitat edificació neta complementària: 0,15 m2 sostre/m2sòl

e. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 60% de la superfície total del solar.

f. La densitat màxima de llits hotelers en relació a la superfície del solar serà d'un llit per cada 60 m2 de solar.

g. Solament, es permet l'ús hoteler en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotelera. **A les claus amb risc hidrològic identificades amb el subíndex "h" no s'admeten habitacions en planta baixa**.

h. L'Estudi de detall o el Pla especial concretarà l'ordenació i fixarà la resta de paràmetres en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.

[...]

Article 186. Usos permesos.

1. Es considera ús principal el d'habitatge. **A les claus amb risc hidrològic identificades amb el subíndex "h" no s'admeten habitacions en planta baixa**. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris) segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admet també l'ús hoteler.

[...]

L'aplicació de l'excepcionalitat en casos de terrenys inundables no hi ha d'haver resultats inadequats per les següents raons:

- A Torroella de Montgrí la inundabilitat es produeix en territoris força planers.
- D'acord amb les Normes urbanístiques del planejament vigent es pot situar la planta baixa a 1 metre per sobre de la plataforma de

terres modificades, i la plataforma de terres 1 metre per sobre del terreny natural. Per tant en conjunt ja es disposa de 2 metres.

- En pocs llocs es produeix un calat superior a 2 metres

En conseqüència, si s'ha d'aplicar l'excepció serà per assolir magnituds moderades per sobre de les que es limitaven abans de la modificació de planejament.

4.7 MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DETALLADA

Es modifiquen els plànols d'ordenació en els següents punts:

- Delimitant el PAU "Carrer del Tamariu"
- Incorporant els subíndex "h" i "i" a les claus urbanístiques
- Precisant les alineacions i rasants
- Incorporant els esquemes de xarxes de serveis (a desenvolupar en els corresponents projectes d'urbanització)

4.8 AGENDA

El sistema d'actuació establert pel desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística és el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

La gestió urbanística es limitarà a la cessió gratuïta del sòl destinat a sistemes i la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris en una reparcel·lació essencialment econòmica donat el grau de consolidació de l'edificació. S'executarà mitjançant la redacció i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació.

Les obres d'urbanització es definiran en el projecte d'urbanització.

4.9 AVALUACIÓ ECONÒMICA

En la fase de planejament general, l'avaluació econòmica es planteja com una eina orientativa i estratègica que permet garantir la viabilitat del desenvolupament urbanístic a llarg termini. Aquesta avaluació no busca determinar amb precisió els costos específics de cada actuació o projecte individual, sinó establir una aproximació general als recursos necessaris i els possibles ingressos que resulten de la implementació de les previsions urbanístiques.

La justificació d'aquesta anàlisi econòmica en termes generals rau en diversos motius. D'una banda, es tracta d'un moment inicial en què moltes de les actuacions previstes encara no tenen un grau de concreció suficient per permetre una estimació detallada (no es disposa encara d'un Projecte d'urbanització). D'altra banda, l'objectiu principal és assegurar que les determinacions del planejament són realistes i sostenibles des del punt de vista econòmic i financer, sense entrar encara en el detall executiu propi de fases posteriors com els projectes d'urbanització.

Aquesta aproximació global permet assegurar que no es produeixin desequilibris entre els costos de desenvolupament i els ingressos previstos, establint les bases per a la seva correcció en fases successives, si s'escau.

En definitiva, l'avaluació econòmica en aquesta fase té una funció de guia estratègica, assegurant que el planejament general sigui coherent amb les capacitats econòmiques i contribueixi a un desenvolupament sostenible i equilibrat del territori.

La present avaluació econòmica justifica la rendibilitat de l'operació comparant el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Per a realitzar aquesta comparació es té en compte que la proposta respecta l'ordenació detallada del planejament anterior:

- Es manté el sostre edificable
- Es manté la densitat.
- Es manté el règim d'usos dels terrenys d'aprofitament privat
- Es mantenen les superfícies de zones i sistemes.

Amb aquests paràmetres, a continuació s'avalua el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4.9.1 Rendiment econòmic resultant de la nova ordenació.

Ingressos

El valor del sòl per a parcel·les d'habitatges unifamiliars està a l'entorn de 400 €/m2, i les d'ús hoteler no estarien en cap cas per sota d'aquesta magnitud. Aplicant aquest valor unitari al sòl d'aprofitament privat del PAU "carrer del Tamariu" resulta un valor total del sòl de 5.204.028 €.

Despeses

En base a un preu mitjà i tenint en compte que ja es disposa de l'esplanació dels vials, les càrregues d'urbanització s'estimen en 200 €/m2. Aplicant aquest mòdul a la superfície de vials del PAU "carrer del Tamariu" suposa un cost d'obres d'urbanització de 590.566 €.

Altres despeses a considerar són les afectacions de sòl, que amb una superfície aproximada de 90 m2 i el mateix valor net de parcel·la equivaldrien a 36.000 €, i també s'estima un 12% de despeses en concepte de projectes i gestió, amb un import de 75.187,92 €.

Per a majorar les despeses d'urbanització es té en compte la prima de risc i la taxa lliure de risc mitjançant la fórmula de l'article 22 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. relatiu a la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

$$VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)$$

En què:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble.

Taxa lliure de Risc.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Núm. 292 **Miércoles 4 de diciembre de 2024** **Sec. III. Pág. 165234**

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

25318 *Resolución de 3 de diciembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Noviembre de 2024

Tipo de referencia[1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años[2].	2,686

Madrid, 3 de diciembre de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

[1] La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

[2] Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Prima de risc

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.

S'adopta la prima de risc corresponent a habitatges de segona residència.

Rendiment

El quadre següent integra els resultats obtinguts i mostra com les càrregues urbanístiques tenen un valor molt inferior al valor del sòl acreditant la viabilitat econòmica del PAU "Carrer del Tamariu".

VIABILITAT ECONÒMICA PAU CARRER DEL TAMARIU			
	Superfície	Valor unitari	Total
INGRESSOS			
Valor net del sòl VS	13.010,07 m2	400,00 €/m2	5.204.028,00 €
DESPESES			
Obres d'urbanització de vials	2.952,83 m2	200,00 €/m2	590.566,00 €
Afectacions	90,00 m2	400,00 €/m2	36.000,00 €
Gestió 12%			75.187,92 €
Total despeses IVA exclòs G			701.753,92 €
Taxa lliure de risc TLR			2,686%
Prima de risc habitatge segona residència PR			12%
Valor brut del sòl VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)			4.399.214,50 €

4.9.2 Rendiment econòmic resultant del planejament vigent.

Ingressos

En tractar-se del mateix producte, es considera el mateix valor del sòl per a parcel·les d'habitatges unifamiliars de 400 €/m2. Aplicant aquest valor unitari al sòl d'aprofitament privat del conjunt de terrenys que es proposen incloure al PAU "carrer del Tamariu" resulta un valor total del sòl coincident de 5.204.028 €.

Despeses

El cost d'obres d'urbanització és el mateix de 590.566 €, i també són coincidents les despeses d'afectacions de sòl, amb un import de 75.187,92 €.

Rendiment

El rendiment del planejament vigent coincideix amb el de la proposta de modificació amb un valor brut del sòl de 4.399.214,50 €.

4.9.3 Comparació dels rendiments obtinguts

De la comparació entre ingressos i despeses de la proposta de modificació i els del planejament vigent es constata que

- No hi ha increment ni reducció de rendibilitat a causa de la Modificació de planejament.
- Queda acreditada la viabilitat econòmica del PAU "Carrer del Tamariu".

4.9.4 Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta.

La proposta de modificació puntual no comportarà cap increment de despesa en el pressupost municipal. Tampoc generarà majors ingressos. Conseqüentment no hi ha efectes econòmics de la Modificació de Pla general en les finances públiques.

II NORMES URBANÍSTIQUES

Article únic.

Es modifiquen les Normes urbanístiques en els següents apartats:

- Lletra "f" de l'article 88
- Punt 1 de l'article 95
- Lletra "g" del punt 4 de l'article 142
- Punt 1 de l'article 186

Aquests apartats queden redactats de la següent manera:

Article 88. Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres

[...]

f. el perfil definitiu del terreny no podrà superar en cap punt dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1m. per sobre i 1,5 m. per sota d'aquell terreny. Excepcionalment es podrà superar aquesta dimensió per a la protecció de la inundabilitat.

[...]

Article 95. Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos per la present normativa. Excepcionalment es podrà superar aquesta dimensió per a la protecció de la inundabilitat.

[...]

Article 142. Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H)

[...]

g. Solament, es permet l'ús hoteler en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotelera. A les claus amb risc hidrològic identificades amb el subíndex "h" no s'admeten habitacions en planta baixa.

[...]

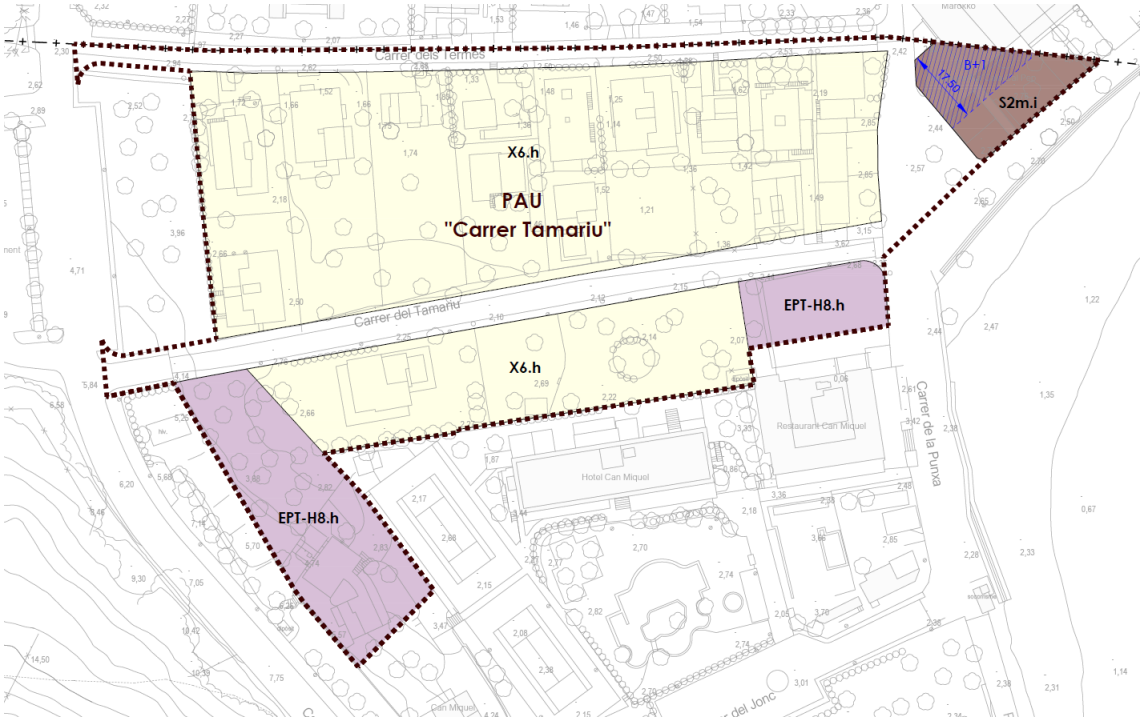
Article 186. Usos permesos.

1. Es considera ús principal el d'habitatge. A les claus amb risc hidrològic identificades amb el subíndex "h" no s'admeten habitacions en planta baixa. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes

i dispensaris) segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admet també l'ús hoteler.

ANNEX NORMATIU

FITXA PAU CARRER TAMARIU



Delimitació	Comprèn els terrenys amb façana als carrers dels Termes del Tamariu i de la Punxa identificats gràficament als plànols d'ordenació.
Qualif. zonals	Zona "Parcel·lacions per a xalets", Clau X6.h Zona d'eixamples suburbans a Completar, Clau S2m.i Zona "Equipaments turístics per a usos hotelers". Clau EPT-H8.h
Superfície total	15.962,90 m2
Nombre màx. habitatges	Els que resultin de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Sostre edificable	El que resulti de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Superfície espais públics	Viari 2.952,83 m2.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

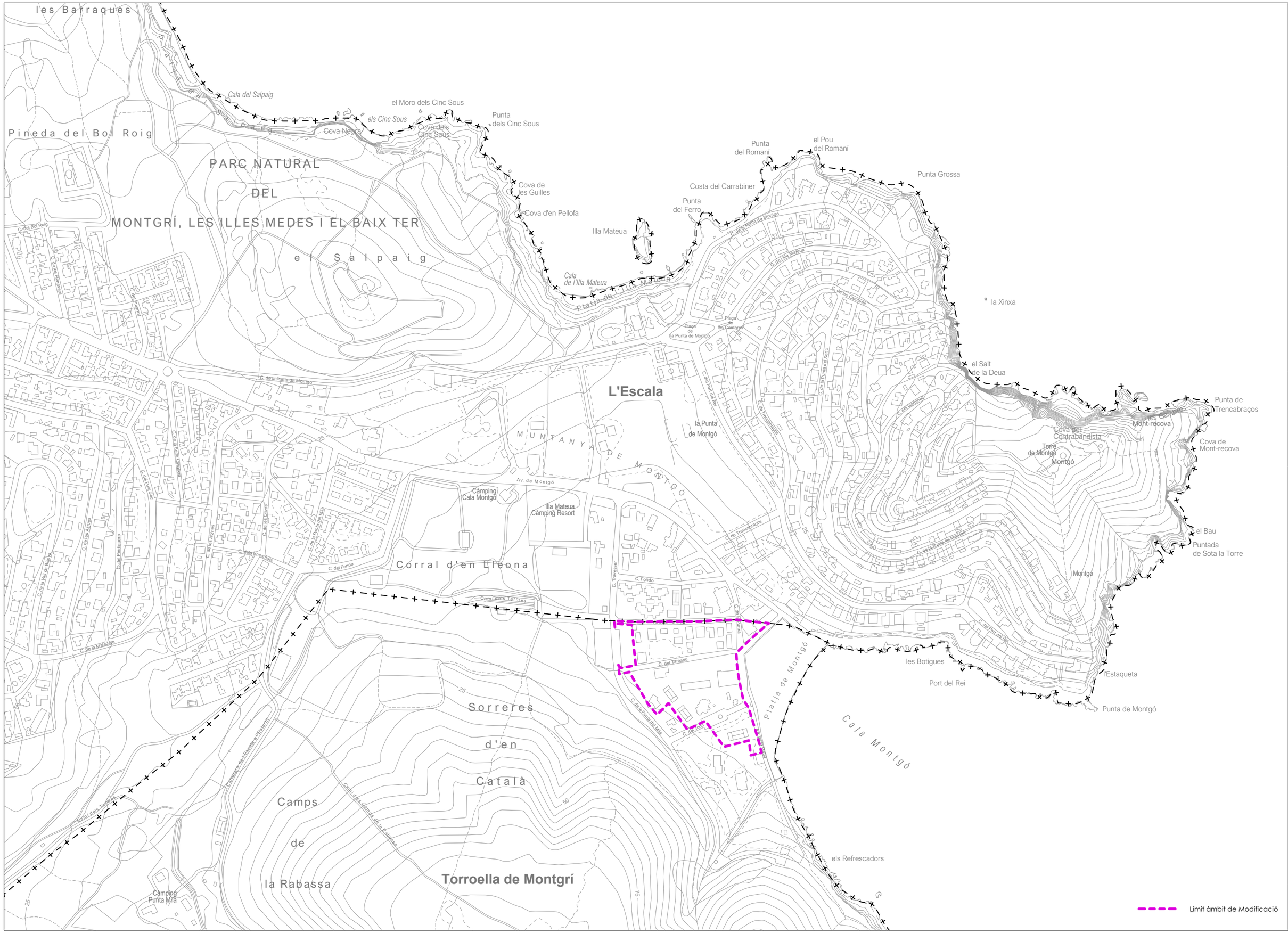
Condicions de gestió	El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es realitzarà mitjançant l'aprovació dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. A través del projecte de reparcel·lació es practicarà anotació registral indicant que els terrenys estan en zona de flux preferent o zona inundable. El projecte d'urbanització haurà de preveure un sistema de bombeig de les aigües plujanes (inclòs grup electrògen) per impulsar les aigües cap al mar.

III PLANOLS

LLISTA DE PLÀNOLS

	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01	2500/5000	SITUACIÓ
i.02	500/1000	EMPLAÇAMENT. SOBRE CARTOGRÀFIC
i.03	500/1000	EMPLAÇAMENT. SOBRE ORTOFOTOMAPA
i.04	500/1000	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
i.05a	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE CLAVEGUERAM
i.05b	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA POTABLE
i.05c	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ
i.05d	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS
i.05e	500/1000	SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE GAS
i.06	500/1000	ZONES INUNDABLES
i.07	750/1500	PLANEJAMENT VIGENT I JUSTIFICACIÓ D'ACCESSOS AL MAR

	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
o.08	500/1000	PLANEJAMENT MODIFICAT I JUSTIFICACIÓ D'ACCESSOS AL MAR
o.09	500/1000	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. ALINEACIONS I RASANTS
o.10a	500/1000	SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES RESIDUALS
o.10b	500/1000	SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES PLUVIALS
o.10c	500/1000	SERVEIS PROPOSATS. XARXA D'AIGUA POTABLE
o.10d	500/1000	SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE BAIXA TENSIÓ
o.10e	500/1000	SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS
o.11	500/1000	ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

N

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/2500
DIN A-3 1/5000

0 20 50 75 100 m

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.01 SITUACIÓ

Carrer del Fondo
Carrer dels Termes
Carrer del Tamariu
Carrer de la Punxa
Carrer del Port del Rei
Carrer del Jonc
Carrer de la Punta del Milà
Passeig de la Platja
Platja de Montgó
Hotel Can Miquel
Restaurant Can Miquel
Restaurant la Cala - Cal Pep
Restaurant Flash Blau
Restaurant la Garota
Apartaments Port del Rei
Marokko
Can Miquel
bloc A1
bloc A2
bloc B
aparcament
ET

ZSP
ZST
ZDMT
M2
M3
M4
M5
M6
DL-57/1-GI (O.M. 14.6.1962)
DL-56-GI (O.M. 04/04/2000)
MT

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

Línia àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000
0 5 10 15 20 m

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.02 **EMPLAÇAMENT. SOBRE CARTOGRÀFIC**

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

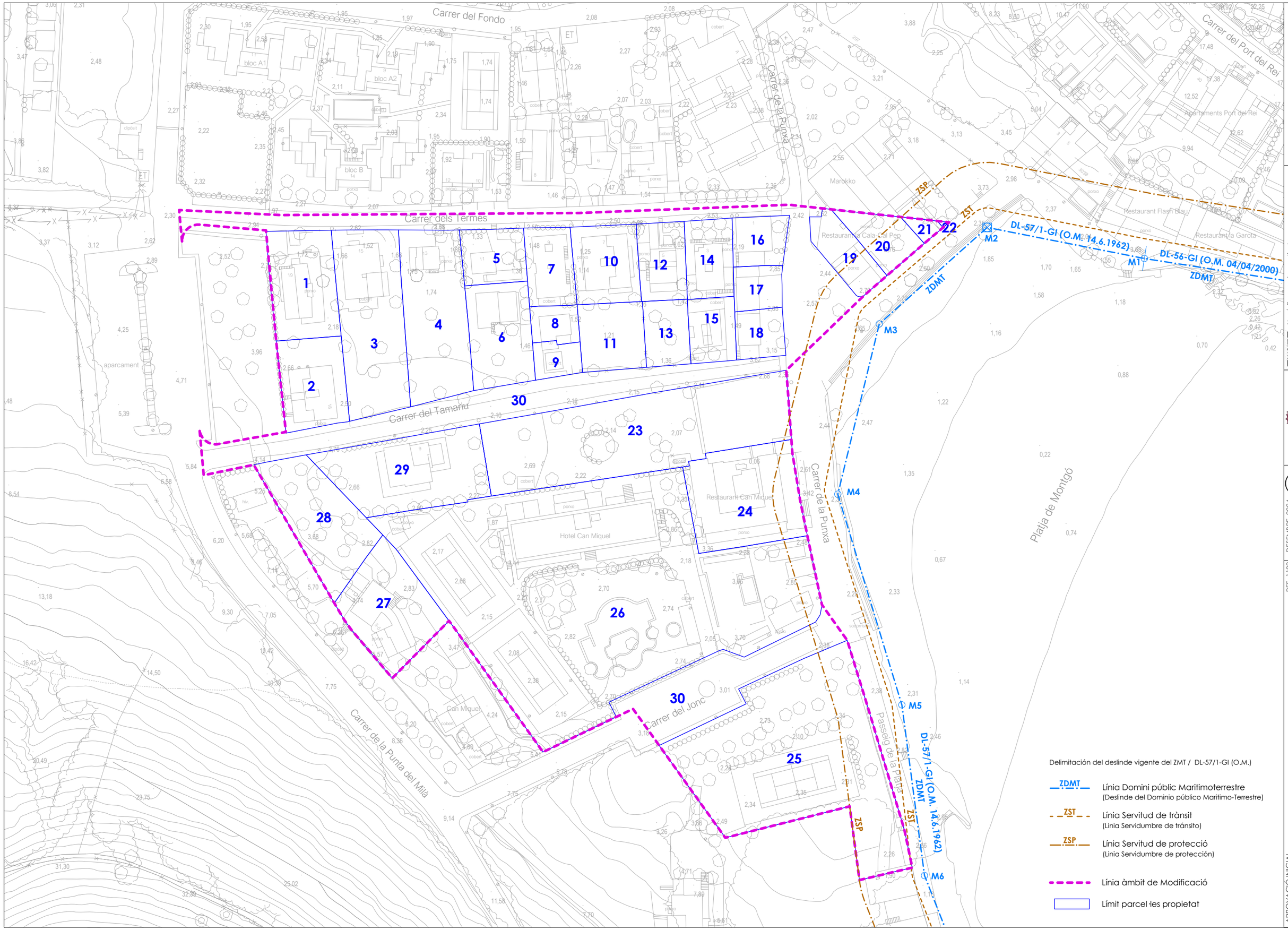
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000
0 5 10 15 20 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 1180

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.03 **EMPLAÇAMENT. SOBRE ORTOFOTOMAPA**



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

Línia àmbit de Modificació

Límit parcel·les propietat

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

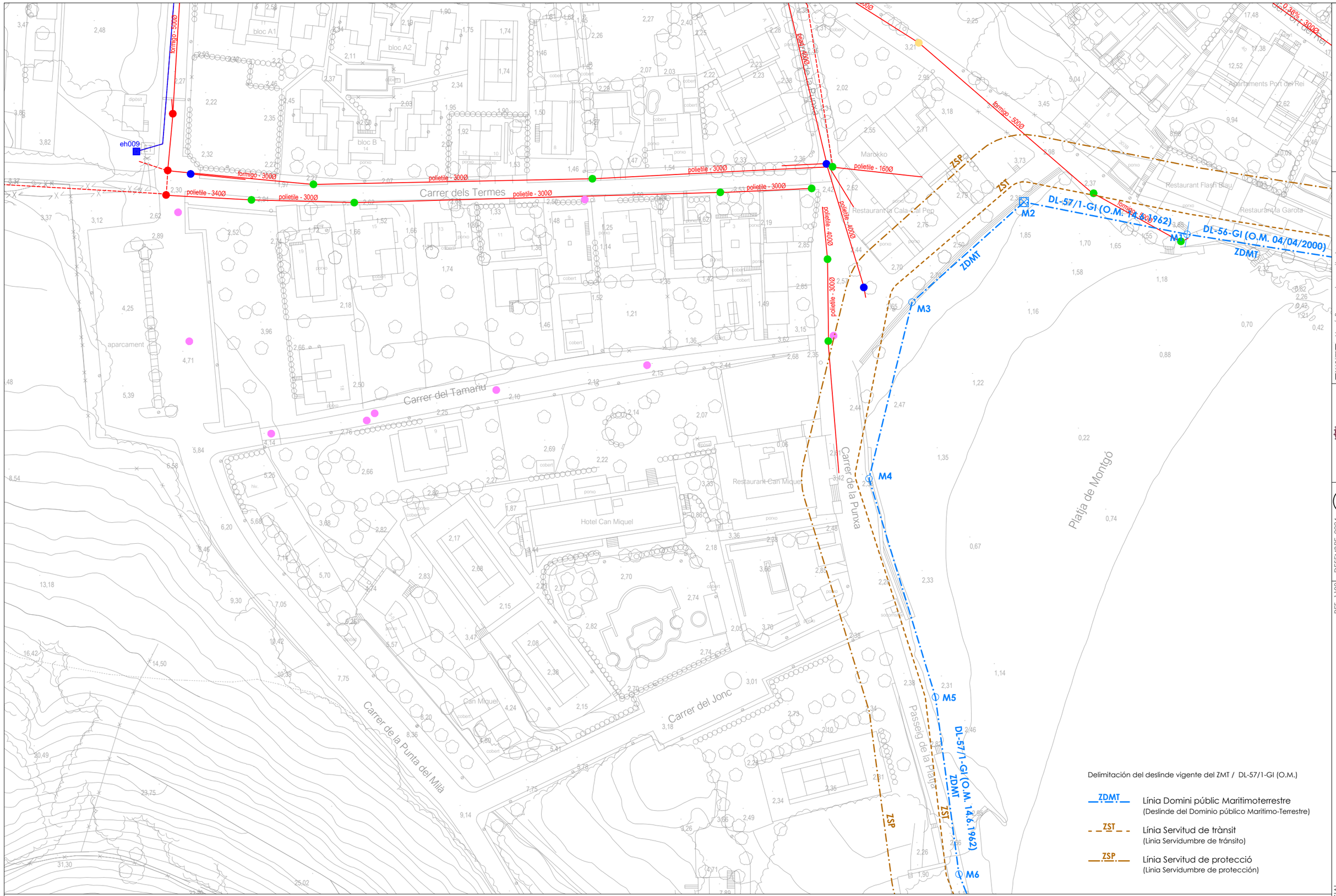
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.04 **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE CLAVEGUERAM EXISTENT

- Xarxa de clavegueram
- Xarxa de clavegueram no inventariada
- Xarxa de bombeig
- Pous unitaris
- Pous residuals
- Pous pluvials
- Pous no oberts
- Pous situats segons fotos no hi ha constància del tipus de serveis

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

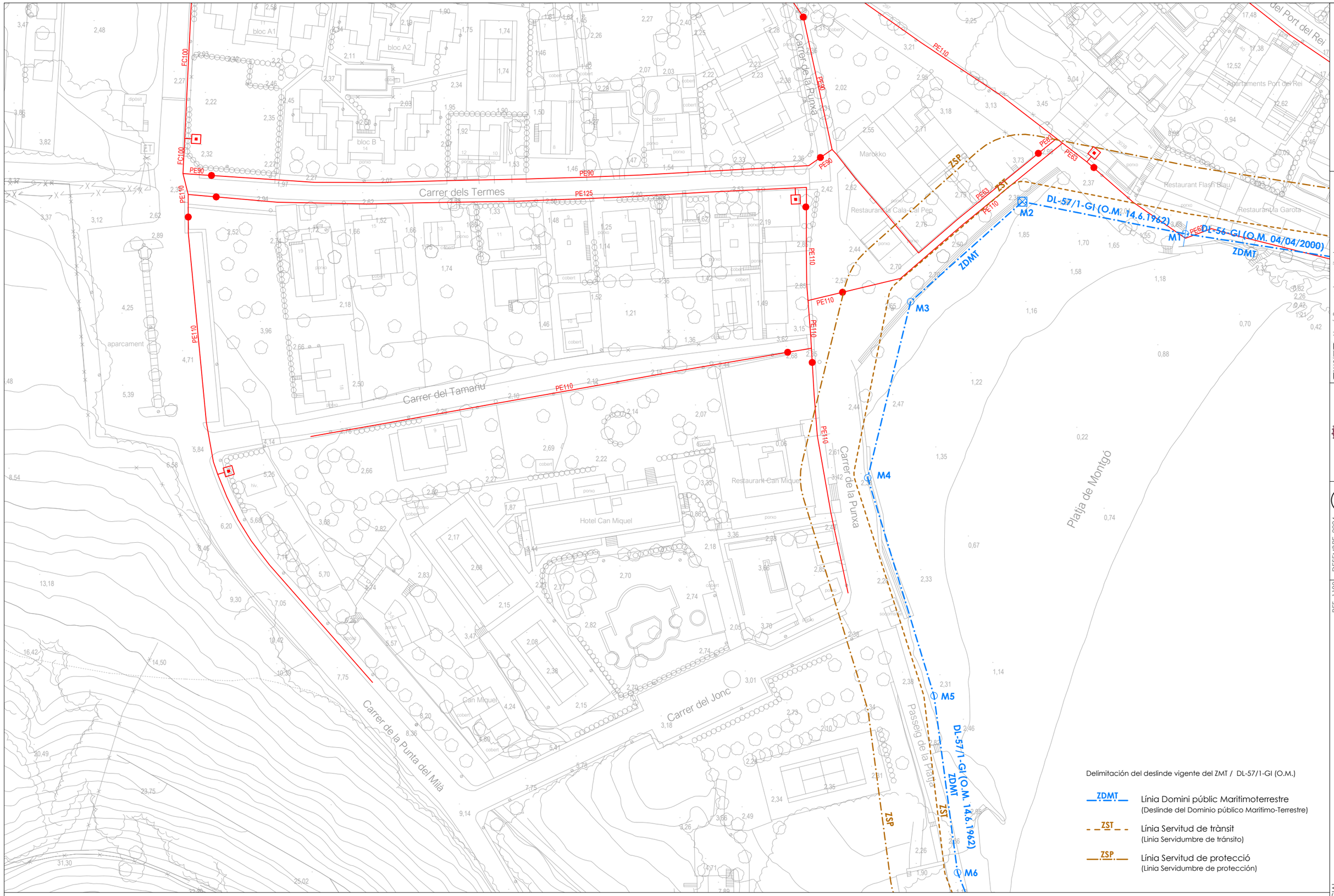
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.05a SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE CLAVEGUERAM



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA D'AIGUA POTABLE

Xarxa existent d'aigua potable

Vàlvula oberta

Hidrant H100

Material
F - Fosa
PE - Polietilè
PVC - PVC

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

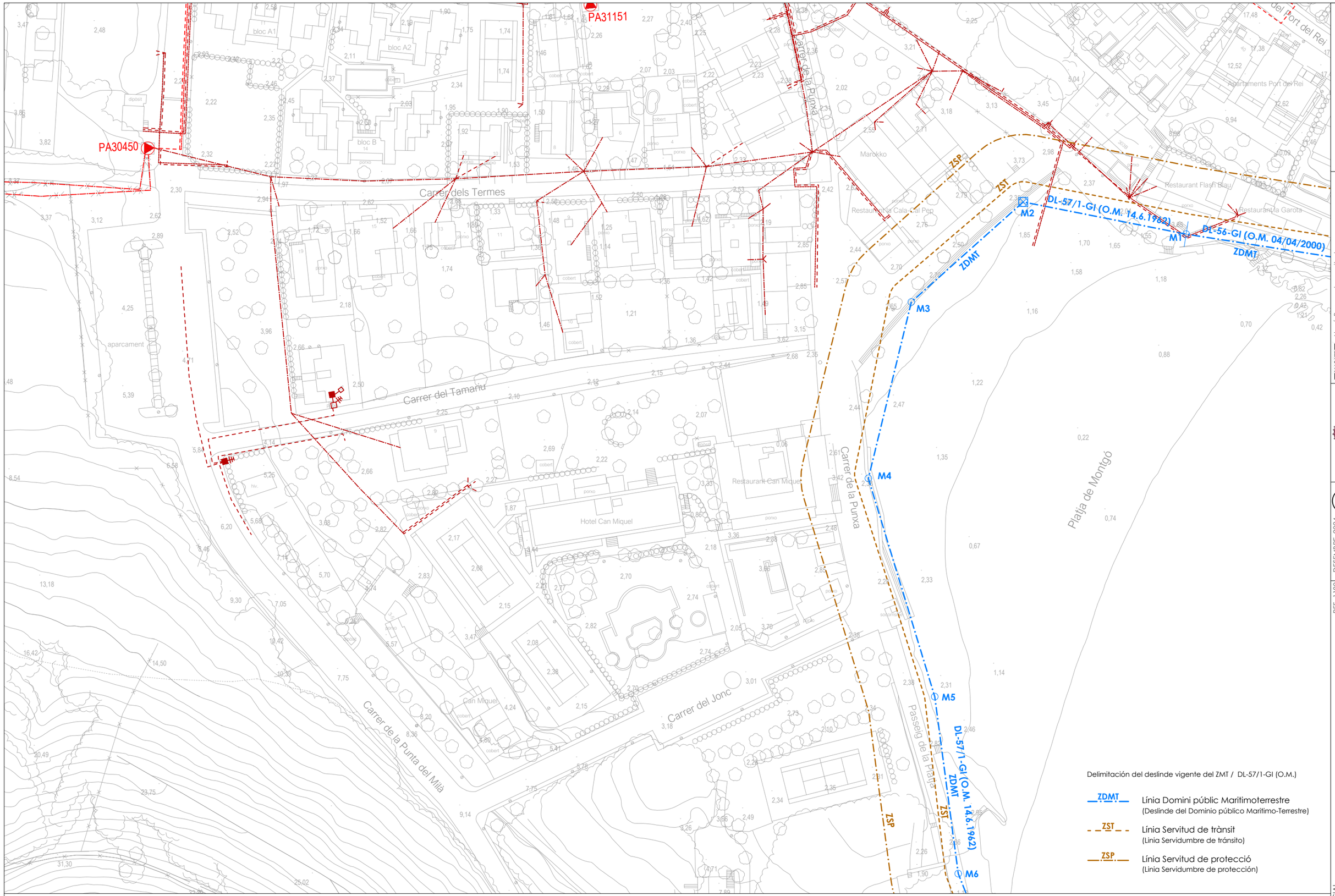
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.05b **SERVEIS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA POTABLE**



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Marítimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ

- Xarxa existent de mitja tensió (aèria)
- Xarxa existent de mitja tensió (soterrada)
- Xarxa existent de baixa tensió (aèria)
- Xarxa existent de baixa tensió (soterrada)
- (CDI) Centre de distribució existent

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

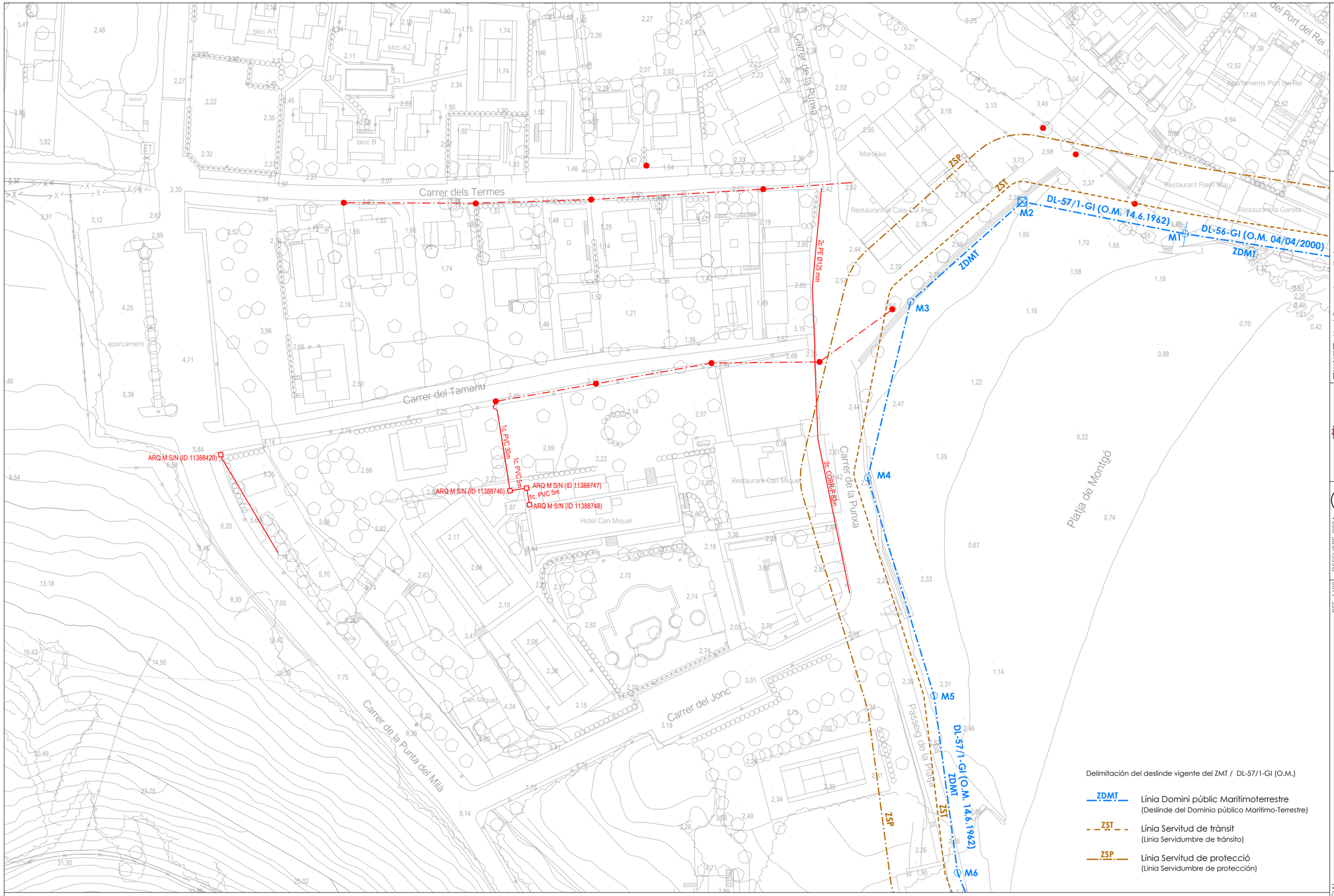
REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ

i.05c



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE TELECOMUNICACIONS

- Xarxa existent de telecomunicacions (aèria)
- Xarxa existent de telecomunicacions (soterrada)
- Pal de fusta
- Arqueta

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

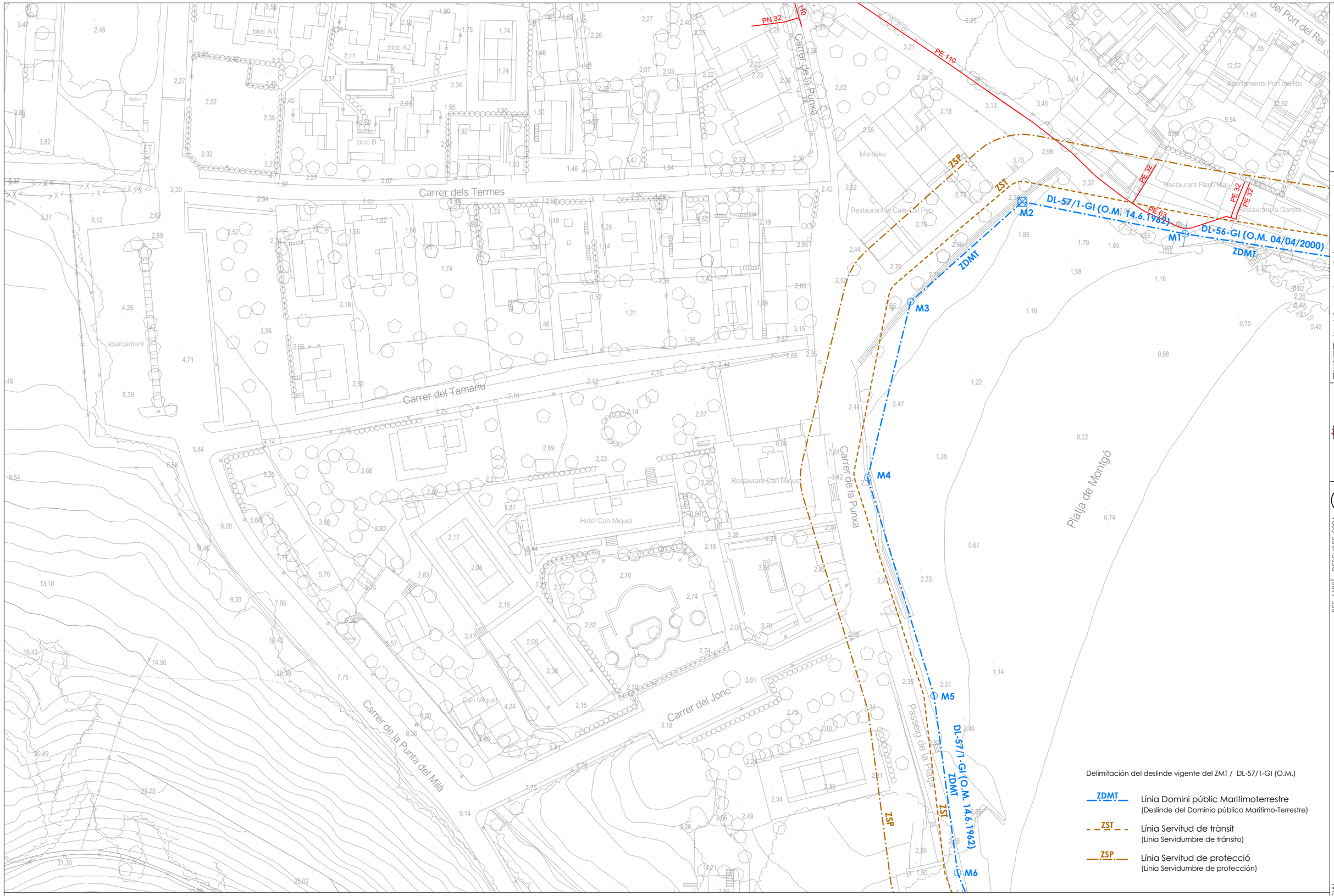
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.05d SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Marítimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Línia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Línia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE GAS

Xarxa existent de gas

Material
PE - Polietilè

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE GAS

i.05e

Carrer del Fondo
Carrer dels Termes
Carrer del Tamariu
Carrer de la Punxa
Carrer del Port del Rei
Carrer del Jonc
Carrer de la Punta del Milà
Passeig de la Platja
Platja de Montgó
Hotel Can Miquel
Restaurant Can Miquel
Restaurant la Cala - Cal Pep
Marokko
Restaurant Flash Blau
Restaurant la Garota
Apartaments Port del Rei
Can Miquel
bloc A1
bloc A2
bloc B
aparcament
ET

ZSP
ZST
ZDMT
M2
M3
M4
M5
M6
MT
DL-57/1-GI (O.M. 14.6.1962)
DL-56-GI (O.M. 04/04/2000)

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

Línia àmbit de Modificació

Zona inundable

Zona de flux preferent

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

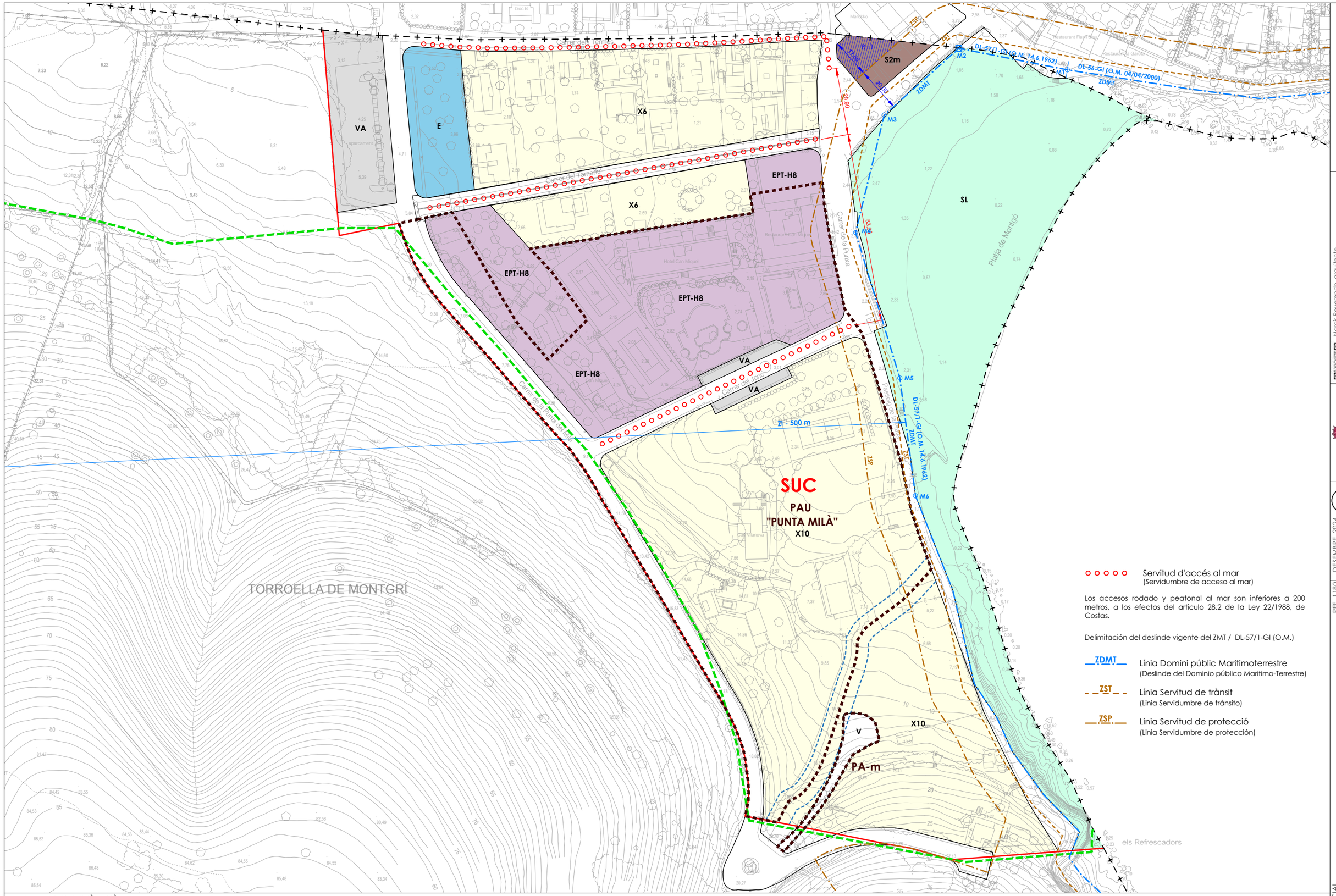
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.06 **ZONES INUNDABLES**



Servitud d'accés al mar
(Servidumbre de acceso al mar)

Los accesos rodado y peatonal al mar son inferiores a 200 metros, a los efectos del artículo 28.2 de la Ley 22/1988, de Costas.

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Marítimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

QUALIFICACIONS SÒL URBÀ

V	Viari general	X6	Xalets
VA	Viari aparcament	X10	Xalets
E	Equipament públic	S2	Eixamples suburbans
SL	Sistema litoral	EPT-H8	Equipament privat turístic

Límit Terme Municipal
Límit sòl urbà
Límit PAU
Límit del PEIN
Servitud Sistema Hidrològic

GiR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716, rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

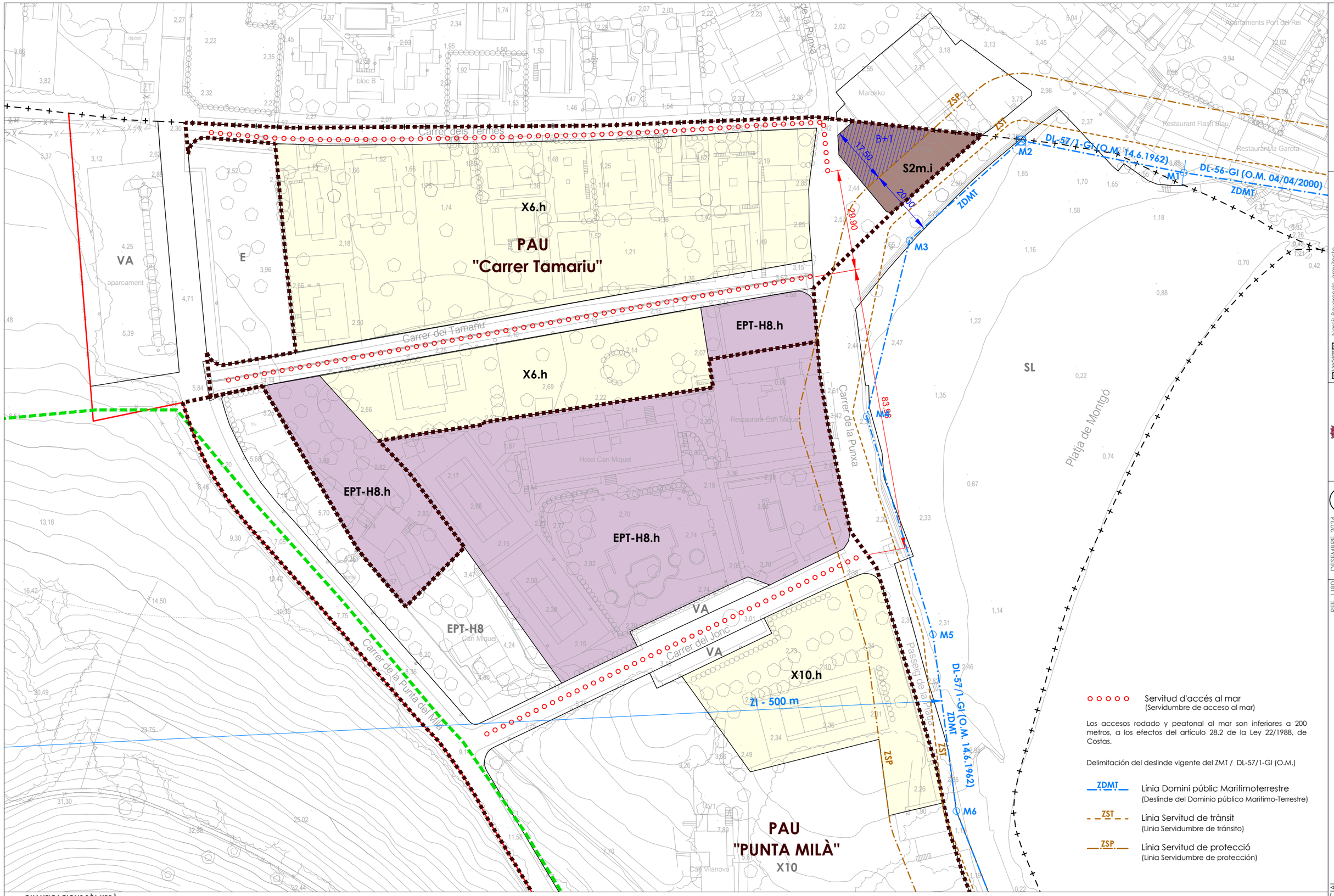
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/750
DIN A-3 1/1500
0 5 10 20 30 m

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

i.07 PLANEJAMENT VIGENT I JUSTIFICACIÓ D'ACCESSOS AL MAR



Servitud d'accés al mar
(Servidumbre de acceso al mar)

Los accesos rodado y peatonal al mar son inferiores a 200 metros, a los efectos del artículo 28.2 de la Ley 22/1988, de Costas.

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

QUALIFICACIONS SÒL URBÀ

V	Viari general	X6	Xalets
VA	Viari aparcament	X10	Xalets
E	Equipament públic	S2	Eixamples suburbans
SL	Sistema litoral	EPT-H8	Equipament privat turístic

Límit Terme Municipal
Límit sòl urbà
Límit PAU
Límit del PEIN
Servitud Sistema Hidrològic

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716, rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

0.08 PLANEJAMENT MODIFICAT I JUSTIFICACIÓ D'ACCESOS AL MAR

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

- ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre (Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)
- ZST — Línia Servitud de trànsit (Linia Servidumbre de tránsito)
- ZSP — Línia Servitud de protecció (Linia Servidumbre de protección)
- Línia àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

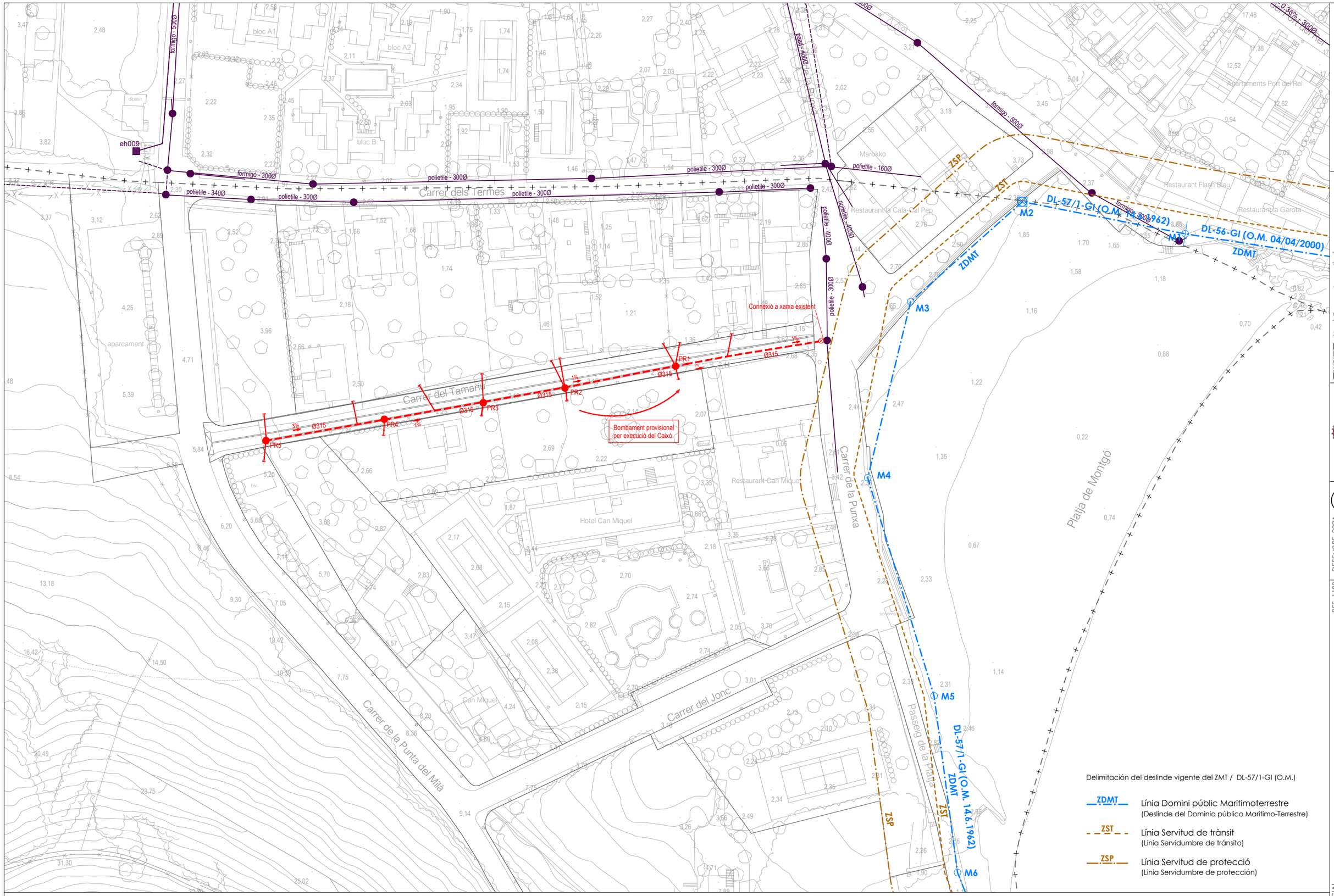
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

o.09 **DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. ALINEACIONS I RASANTS**



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE CLAVEGUERAM

- Xarxa de clavegueram existent
- Pous existents
- Nova canonada d'aigües residuals
- Escomesa
- Nou pou de registre
- Connexió a xarxa existent

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

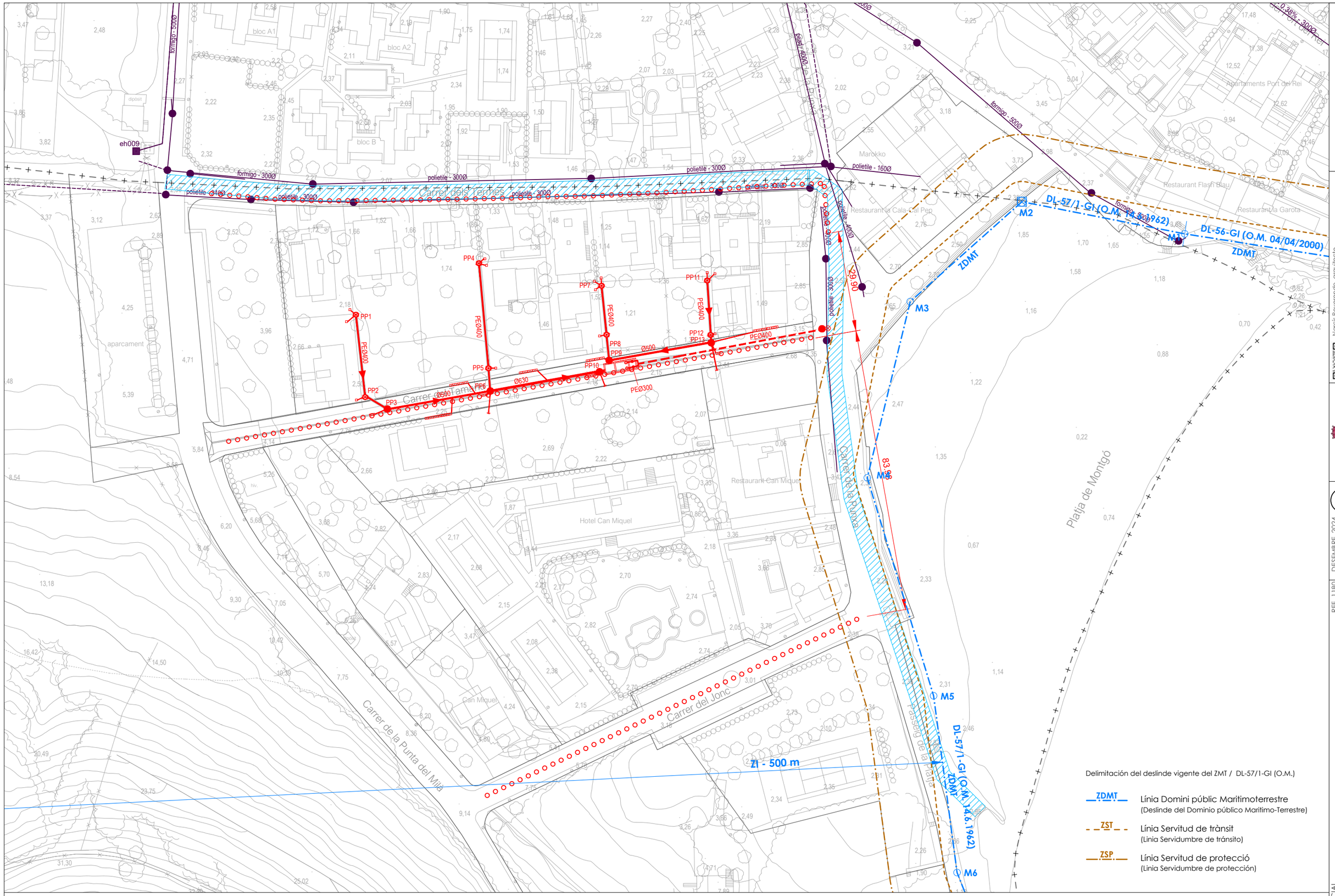
REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES RESIDUALS

o.10a



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre
(Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)

ZST — Línia Servitud de trànsit
(Linia Servidumbre de tránsito)

ZSP — Línia Servitud de protecció
(Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE CLAVEGUERAM

- Xarxa de clavegueram existent
- Pous existents
- Nova canonada d'aigües pluvials
- Nova canonada d'impulsió
- Nou pou de registre
- Connexió a caixò prefabricat
- Arqueta
- Embornal
- Caixò prefabricat existent
- Escomesa

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

o.10b **SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE CLAVEGUERAM AIGÜES PLUVIALS**

Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

- ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre (Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)
- ZST — Línia Servitud de trànsit (Linia Servidumbre de tránsito)
- ZSP — Línia Servitud de protecció (Linia Servidumbre de protección)

Àmbit de Modificació

LLEGENDA D'AIGUA POTABLE

- Xarxa existent d'aigua potable
- Nova Xarxa d'aigua potable
- Connexió a xarxa existent
- Nou comptador sectorial DN65
- Hidrant H100
- Boca de reg
- S'adequaran escomeses existents del C/ Termes (Costat Torroella de Montgrí)

Material
F - Fosa
PE - Polietilè
PVC - PVC

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

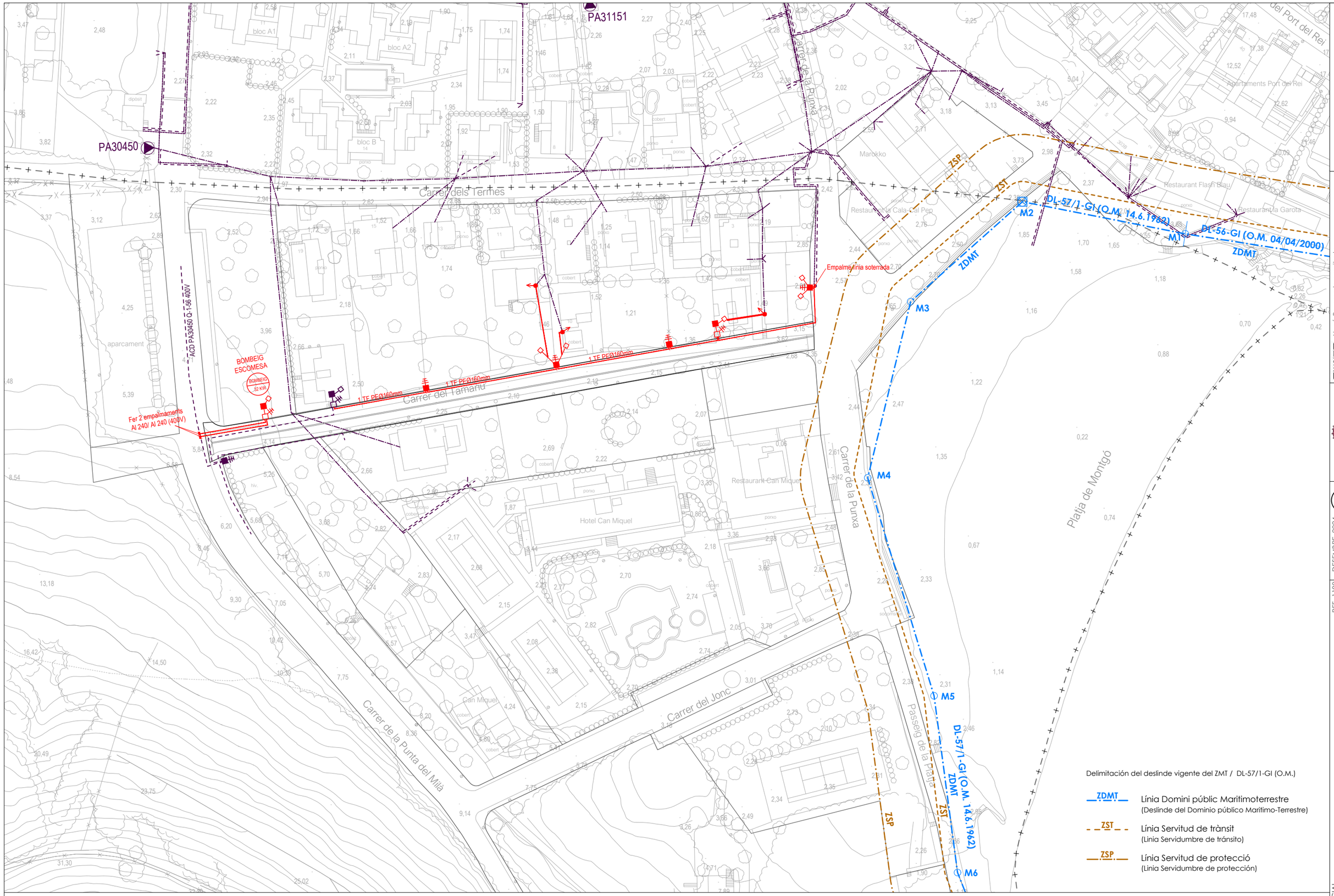
REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

o.10c

SERVEIS PROPOSATS. XARXA D'AIGUA POTABLE



Delimitación del deslinde vigente del ZMT / DL-57/1-GI (O.M.)

- ZDMT — Línia Domini públic Maritimoterrestre (Deslinde del Dominio público Maritimo-Terrestre)
- ZST — Línia Servitud de trànsit (Linia Servidumbre de tránsito)
- ZSP — Línia Servitud de protecció (Linia Servidumbre de protección)

LLEGENDA DE BAIXA TENSIÓ

- Xarxa existent de baixa tensió (aèria)
- Xarxa existent de baixa tensió (soterrada)
- Nova Xarxa de baixa tensió (soterrada)
- Nova escomesa
- Caixa de seccionament i caixa general de protecció
- Caixa de distribució urbana
- (CDI) Centre de distribució existent
- Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

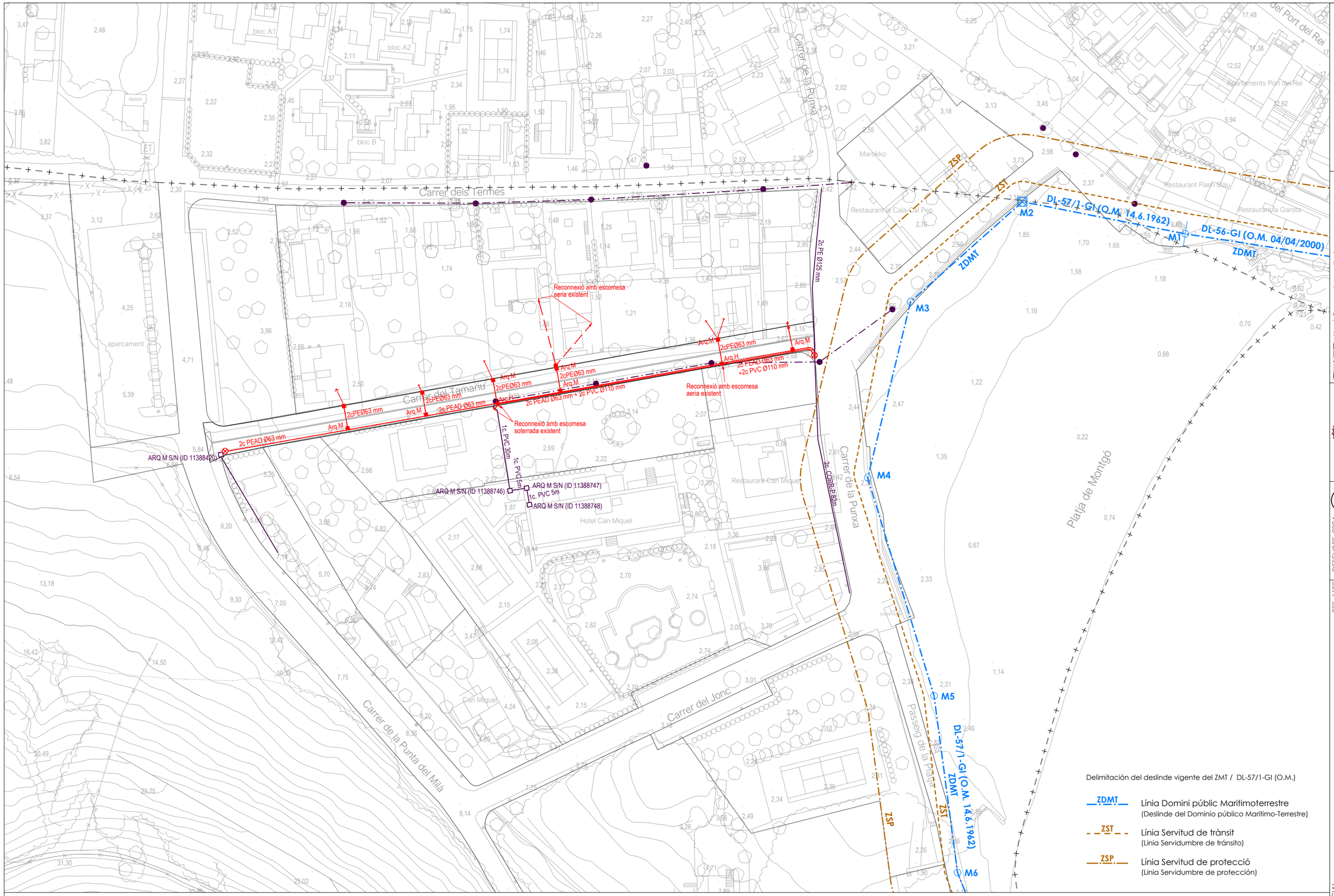
DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

o.10d **SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE BAIXA TENSIÓ**



LLEGENDA DE TELECOMUNICACIONS

- Xarxa existent de telecomunicacions (aèria)
- Xarxa existent de telecomunicacions (soterrada)
- Pal de fusta existent
- Arqueta existent
- Nova xarxa de telecomunicacions
- Nova arqueta
- Connexió a xarxa existent

Àmbit de Modificació

G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716, rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000

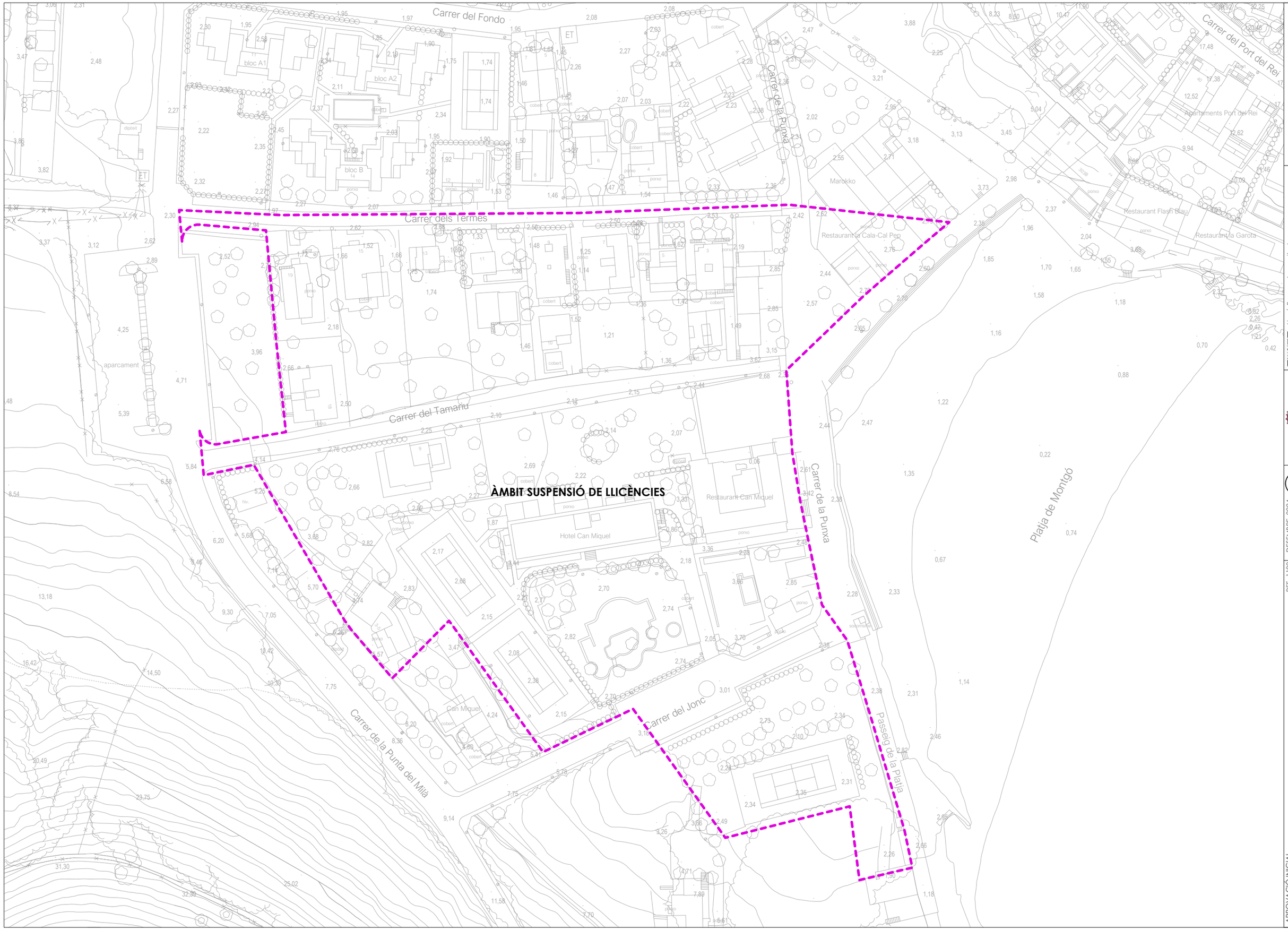
REF. 1180

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

SERVEIS PROPOSATS. XARXA DE TELECOMUNICACIONS

o.10e



G i R
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716, rg@rg-arquitectes.com

Ajuntament de Torroella de Montgrí

DESEMBRE 2024
DIN A-1 1/500
DIN A-3 1/1000
0 5 10 15 20 m

APROVACIÓ INICIAL

REF. 1180

MODIFICACIÓ DEL PGOTU "Carrer Tamariu"
17257 - TORROELLA DE MONTGRÍ

o.11 ÀMBIT SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Ajuntament de Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Document sota custòdia a la Seu Electrònica

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

1180_MPGO_PAU_Carrer_Tamariu_20.12.24_JGRNRH

Podeu accedir a aquest document en format PDF - PAdES i comprovar la seva autenticitat a la Seu Electrònica utilitzant el codi CSV següent:

URL (adreça a Internet) de la Seu Electrònica: https://torroellademontgri.sedipualba.es/

Codi Segur de Verificació (CSV): HECA AJ3T UTQZ KJLK UVN9

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de signatura, així com descarregar les signatures i segells en format XAdES corresponents.

Resum de signatures i/o segells electrònics d'aquest document

Petjada del document per al signant	Text de la signatura	Dades addicionals de la signatura
	Registrat el/l'20/12/2024 a les 20:01 Nº d'entrada 21277 / 2024	Segell electrònic - 20/12/2024 20:01 Seu Electrònica deAJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ
	El document original conté almenys una signatura realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb les signatures originals, accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.	