

Aquest document es va aprovar inicialment en la sessió ordinària de la Junta de Govern Local del dia 22 d'agost de 2019.

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1.- Àmbit
- 1.2.- Estructura de la propietat
- 1.3.- Promoció
- 1.4.- Planejament vigent
- 1.5.- El territori
- 1.6.- Infraestructures i serveis

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- Mar legal. Procedència de la redacció d'un Estudi de Detall.
- 2.2.- Objectius generals
- 2.3.- Justificació de l'ordenació
- 2.4.- Adequació al planejament vigent aplicable
 - Quadre justificatiu de l'adequació al planejament vigent
- 2.5.- Materials i acabats

3.- ORDENACIÓ PROPOSADA

- 3.1.- Paràmetres urbanístics de l'Estudi de Detall
- 3.2.- Paràmetres urbanístics aplicats a parcel.la 31
- 3.3.- Paràmetres urbanístics aplicats a parcel.la 32

PLÀNOLS:

- Num. 1 (escala 1/2000).- Situació i zonificació segons POUM
- Num. 2 .- Documentació fotogràfica
- Num. 3 (escala 1/200) .- Àmbit d'actuació i edificació existent
- Num. 4 (escala 1/200) .- Gàlils d'ocupació i aaltura màxims

Torroella de Montgrí, abril del 2019

ESTUDI DE DETALL DE LES PARCEL·LES 31 i 32 DE LA “UA2G – TORRE GRAN”, SITUADES AL C/ DE LES PALMERES, NÚMEROS 68 i 70 TORROELLA DE MONTGRÍ

1.-MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Àmbit

L'àmbit de l'estudi és el que ocupen les parcel·les números 31 i 32 de la “UA”G-TORRE GRAN”, corresponents al c/ de les Palmeres números 68 i 70. Es justifica aquesta delimitació atès que l'ordenació de la volumetria afecta únicament al conjunt edificat de dos habitatges unifamiliars aparellats de planta baixa existents en aquestes dues parcel·les i atenent a que la solució que s'adopti no afecta els àmbits de les parcel·les contigües ni al conjunt del polígon.

1.2.- Estructura de la propietat

Es tracta de dues parcel·les edificades amb dos habitatges unifamiliars adossats:
Avda. Palmeres, num. 31 Referència cadastral: 3857550EG1535N0001GJ
Avda. Palmeres, num. 32 Referència cadastral: 3857501EG1535N0001IJ

1.3.- Promoció

El promotor d'aquest estudi de detall és el propietari de la parcel·la número 32 Sr.: CHRISTOPHE PIERRE GILLE.

1.4.- Planejament vigent

El planejament d'aplicació és el Pla General d'ordenació del terme municipal de Torroella de Montgrí-L'Estartit, document consolidat de Febrer del 2016.

El Pla General qualifica les parcel·les considerades com a “PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE CASES UNIFAMILIARS - clau CC2”.

S'adjunta el text complet de la SECCIÓ SISENA que contempla la normativa urbanística específica per aquesta zona, no obstant, a continuació s'extreuen els paràmetres principals que afectaran el contingut d'aquest estudi de detall:

Article 187.2.- El Pla General preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un Estudi de Detall. Aquelles promocions que no el tinguin aprovat podran realitzar les obres de conservació, millora i completació sempre que aquestes s'ajustin a les condicions de la llicència d'obra del projecte original.

Paràmetres urbanístics d'edificació:

Parcel·la mínima	600,00 m ²
Front mínim de parcel·la	15,00 m
Ús principal.....	habitatge unifamiliar
Usos complementaris.....	Oficines privades Consultoris i dispensaris Esportiu
Aparcament.....	Una plaça per habitatge
Intensitat d'edificació neta.....	0,25 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima edificació.....	30 %
Ocupació màxima soterrani.....	30 %
Separacions mínimes a l·lindars	3,00 m
Altura reguladora màxima	6,50 m
Número de plantes.....	soterrani+PB+1PP

1.5.- El territori

Les parcel·les afectades per aquest estudi de Detall estan enclavades en un polígon urbanitzat segons un Pla Parcial aprovat amb anterioritat a la redacció del Pla General de l'any 1983. En aquella època ja estava consolidat amb una parcel·lació definida i majoritàriament construït.

El polígon està situat a mig camí entre Torroella i l'Estartit i la seva topografia és sensiblement plana, amb lleuger pendent cap a la zona baixa dels aiguamolls. Està situat a l'inici del pendent ascendent cap a la muntanya i ben comunicat amb la carretera que uneix els dos nuclis urbans principals del municipi. Està rodejat de sòl urbanitzat i construït procedent d'altres plans parcials d'èpoques similars.

1.6.- Infraestructures i serveis.

Les parcel·les disposen de tots els serveis urbanístics de subministrament d'aigua, electricitat, telefonia i desguàs, que estan instal·lats a la via pública.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Marc legal. Procedència de la redacció d'un estudi de detall.

D'acord amb l'article 187.2 de la secció sisena, anteriorment transcrit, el Pla General preveu l'ordenació d'aquesta zona mitjançant Estudis de Detall.

Al mateix temps, la disposició transitòria novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina:

“Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.”

Com sigui que aquest és el cas que ens ocupa, procedeix la tramitació de l'estudi de detall.

A l'article 187.2 de la normativa urbanística del Pla General, anteriorment mencionat, es preveu l'aplicació de la figura de l'estudi de Detall, però no indica quin serà l'àmbit d'aplicació en cada zona, per la qual cosa s'entén que es podrà redactar tants estudis de detall com siguin necessaris definint en cada cas l'àmbit més operatiu per tal d'afavorir el desenvolupament del planejament.

2.2.- Objectius generals.

Aquest planejament té com a objectiu definir la composició de volums del conjunt edificat compost pels dos habitatges adossats, d'acord amb els paràmetres urbanístics aplicables segons el Pla General.

2.3.- Justificació de l'ordenació.

La quasi totalitat de les edificacions d'aquesta zona són de planta baixa, per la qual cosa es manté aquesta tipologia i es defineix el gàlib d'ocupació de manera que es compleixin les separacions a límits de 3,00 m definides en el Pla General. El gàlib d'ocupació es defineix de tal manera que tota l'edificabilitat possible es pugui desenvolupar en planta baixa.

L'espai lliure d'edificació que envolta el perímetre regulador rebrà un tractament de jardí.

La parcel·la número 31 ja està edificada ocupant el màxim permès pel Pla General i esgota l'edificabilitat, per la qual cosa aquest estudi de detall defineix un gàlib d'ocupació coincident amb l'edificació existent.

A la parcel·la número 32 hi ha un marge per a l'ampliació i es defineix un gàlib coincident amb l'ocupació màxima permesa pel Pla General.

2.4.- Adequació al planejament vigent aplicable

S'adjunta un quadre justificatiu de l'adequació al planejament vigent en el que es detalla l'estat actual de cada parcel·la, la normativa a aplicar segons el Pla General vigent i la definició de la volumetria.

S'adjunta els plànols següents:

Plànol número 1.- Situació i zonificació segons POUM (escala: 1/2000)
Qualificació del sòl i alineacions i rasants del sistema viari

Plànol número 2.- Documentació fotogràfica

Plànol número 3.- Àmbit d'actuació i edificació existent (escala : 1/200)

Plànol número 4.- Gàlibs d'ocupació i altura màxims

QUADRE JUSTIFICATIU DE L' ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

AVDA.	DADES ACTUALS			NORMATIVA DE PLA GENERAL VIGENT				PROPOSTA ESTUDI DE DETALL	
	Superfície de sòl m ²	Edificació m ²	Ocupació m ²	Edificabilitat m ² sos/m ² sòl	% Ocupació 30% m ²	Altura m	Separació a límits m	Gàlib d'ocupació	Gàlib d'altura
LES PALMERES								Grafiat en planta	Gàlib d'ocupació x 6.50 m.
Núm. 31	248.00	69.00	69.00	0.25 (62.00 m ²)	30% (74.40 m ²)	6.50 Pb + 1Pp	3.00	Increment d'ocupació 74.40 – 69.00 = 5.40 m ²	Increment d'edificabilitat = 0.00 m ²
Núm. 32	545.00	64.00	64.00	0.25 (136.25 m ²)	30% (163.50 m ²)	6.50 Pb + 1Pp	3.00	Increment d'ocupació 163.50 – 64.00 = 99.50 m ²	Increment d'edificabilitat = 136.25 – 64.00 = 72.25 m ²
	793.00	133.00	133.00	0.25 (198.25 m ²)	30% (237.90 m ²)				

2.5.- Materials i acabats

Dins de l'àmbit de l'Estudi de Detall les edificacions han de mantenir el mateix aspecte estètic que les edificacions actuals del seu entorn.

Les cobertes seran inclinades de teula aràbiga o planes. Els porxos es realitzaran amb els mateixos materials que l'edificació principal per tal d'obtenir una uniformitat formal. Les façanes seran arrebossats i pintades admetent-se detalls de pedra vista irregular a les cantonades. Les proteccions de les obertures seran amb porticons de fusta o reixes metàl·liques, admetent-se les llindes de fusta a les finestres i balconeres.

S'adjunta fotografies de l'entorn als efectes de il·lustració de les normes estètiques anteriorment indicades.









3.- ORDENACIÓ PROPOSADA

3.1.- Paràmetres urbanístics de l'estudi de detall

Edificabilitat total0,25 m² de sostre / m² de sòl

Ocupació total30 %

Nombre d'habitatges Un habitatge per parcel·la

Parcel·la mínima Les existents

Front mínim de parcel·la L' existent

Separacions a carrer 6,00 m

Separacions a límit de veí.....3,00 m

Altura reguladora màxima6,50 m (PB+PP)

Ús principal..... Habitatge unifamiliar

Usos complementaris..... Oficines privades, consultoris i dispensaris
esportiu i aparcament

Materials i acabatsS'ha de mantenir el mateix aspecte estètic que l'edificació existent
Cobertes: inclinades amb teula aràbiga o plana.
Porxos: Mateixos materials que l'edificació principal.
Façanes: Remolinades i pintades amb detalls de pedra vista similars als de l'edificació existent.
Protecció obertures: Porticons de fusta o reixes metàl·liques.
Obertures amb possibilitat de llindes de fusta vistes.

3.2.- Paràmetres urbanístics aplicats a la parcel·la 31

Edificabilitat..... $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 248,00 \text{ m}^2$ $62,00 \text{ m}^2$ de sostre
Sostre existent = $69,00 \text{ m}^2$
En aquesta parcel·la no es pot incrementar l'edificació existent.

Es permet una remodelació sense superar els $62,00 \text{ m}^2$ de sostre.

Ocupació..... $0,30 \times 248,00 \text{ m}^2$ $74,40 \text{ m}^2$

La resta de paràmetres son els de l'apartat 3.1

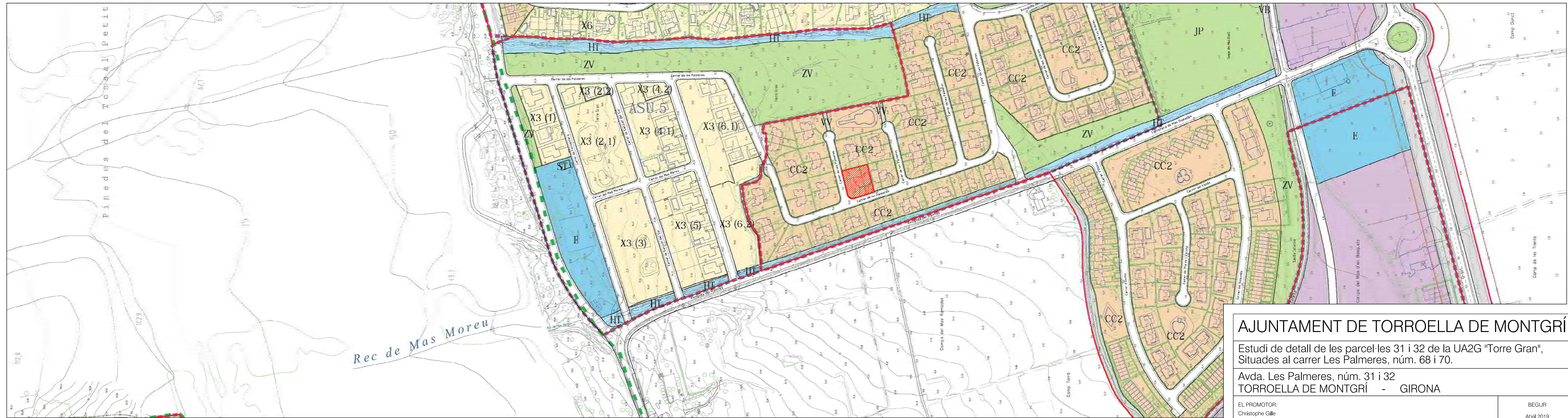
3.3.- Paràmetres urbanístics aplicats a la parcel·la 32.

Edificabilitat..... $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 545,00 \text{ m}^2$ $136,25 \text{ m}^2$ de sostre
Sostre existent = $64,00 \text{ m}^2$
Es pot ampliar en $72,25 \text{ m}^2$ dins del gàlib establert.

Ocupació..... $0,30 \times 545,00 \text{ m}^2$ $163,50 \text{ m}^2$.

La resta de paràmetres son els de l'apartat 3.1

Torroella de Montgrí, abril del 2019



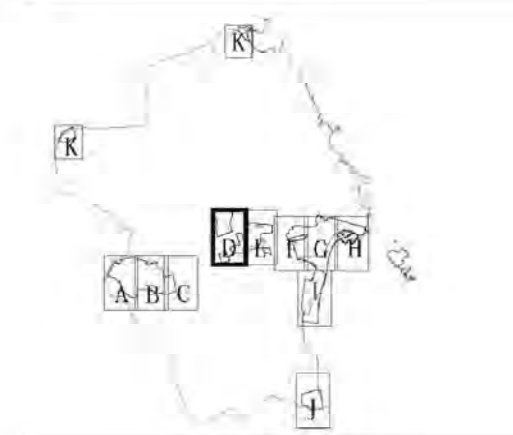
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Estudi de detall de les parcel·les 31 i 32 de la UA2G "Torre Gran",
Situades al carrer Les Palmeres, núm. 68 i 70.

Avda. Les Palmeres, núm. 31 i 32
TORROELLA DE MONTGRÍ - GIRONA

EL PROMOTOR:
Christophe Gille

BEGUR
Abril 2019



- SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES**
- IV VIARI GENERAL
 - IVV VIARI DE VIANANTS
 - IVB VIARI DE BICICLETES
 - IVR VIARI RURAL
 - IVA VIARI APARCAMENT
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS**
- EP EQUIPAMENT PÚBLIC
 - EPV EQUIPAMENT PRIVAT
 - EPT EQUIPAMENT PRIVAT TURÍSTIC
 - EPC EQUIPAMENT COMERCIAL

- SISTEMA D'ESPACIS LLIURES I ZONES VERDES**
- ZV SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
- SISTEMA HIDROLÒGIC**
- HT RIU TER I TORRENTS
 - HC CADENYS
 - HR REGULACIÓ HIDROLÒGICA
 - HD DRENATGES I ESCÒRRECS
- SISTEMA LITORAL**
- SL SISTEMA LITORAL
 - SC SISTEMA COSTANER
 - SM SISTEMA COSTANER DEL MONTGRÍ
 - PO SISTEMA PORTUARI

- ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE**
- AI AREES HISTÒRIQUES
 - S EXAMPLES SUBURBANS
 - F CASES EN FILERA
 - X PARCEL·LACIONS DE XALETs
 - PC PARCEL·LACIONS DE CASES AMB JARDÍ
 - PB PARCEL·LACIONS DE BLOCS
 - CC CONDOMINIS DE CASES UNIFAMILIARS
 - CB CONDOMINIS DE BLOCS
 - GI PARCEL·LACIONS DE GRANS INDÚSTRIES
 - I PARCEL·LACIONS DE MITJANES INDÚSTRIES
 - PI PARCEL·LACIONS DE PETITES INDÚSTRIES
 - MA PARCEL·LACIÓ DE MAGATZEMS-APARADOR
 - JP JARDINS PRIVATS

- TERME MUNICIPAL**
- COSTES
 - ZMT VIGENT
 - SERVITUT DE TRÀNSIT
 - SERVITUT DE PROTECCIÓ
 - RIBERA DE MAR
- CARRITERES**
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ (CARRITERES)
- PARC NATURAL MONTGRÍ**
- RESERVA NATURAL PARCIAL
 - RESERVA NATURAL INTEGRAL

- NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE RURAL I URBÀ**
- BCIN
 - PR-1. Prot. integral de Telement
 - PR-2. Prot. conjunt de façana
 - PR-3. Element arquitectònic
- SECTORS**
- Plans Parciais (ASU), PEM, PEO
 - Unitats d'actuació (UA), ED
- ALTRES SECTORS D'APLICACIÓ**
- Estudis detall, sub. p. antigues UA

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

DOCUMENT CONSOLIDAT

QUALIFICACIÓ DELS SÒLS URBANS I URBANITZABLES
ALINEACIONS I RASANTS DEL SISTEMA VIARI
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

PLÀNOL D'ORDENACIÓ Full 4 de 11 Escala 1/2000

DOCUMENT REDACTAT PELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

0.2.D
FEBRER 2016

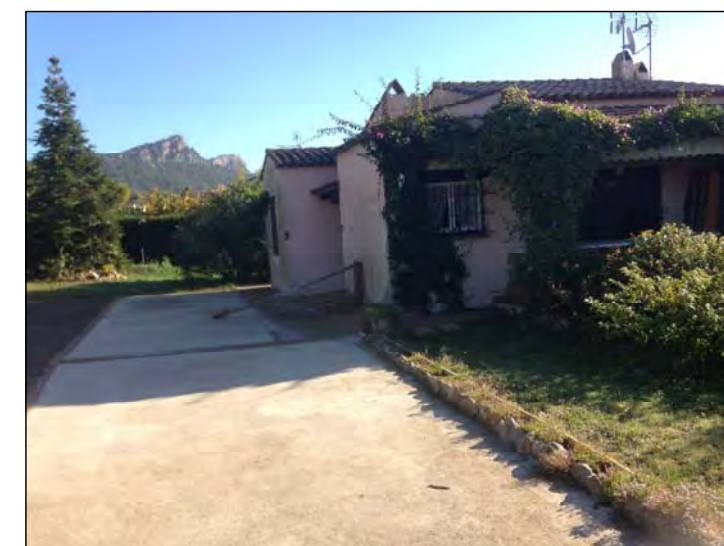
TEL: 972 62 22 58
MÒBIL: 629 29 19 97
e-mail: pmiandamarques@gmail.com

MB
ARQUITECTES

PERE MIRANDA MARQUES

SITUACIÓ I ZONIFICACIÓ SEGONS P.O.U.M.

Escala:
1/2000



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Estudi de detall de les parcel·les 31 i 32 de la UA2G "Torre Gran",
Situades al carrer Les Palmeres, núm. 68 i 70.

Avda. Les Palmeres, núm. 31 i 32
TORROELLA DE MONTGRÍ - GIRONA

EL PROMOTOR:
Christophe Gille

BEGUR
Abril 2019

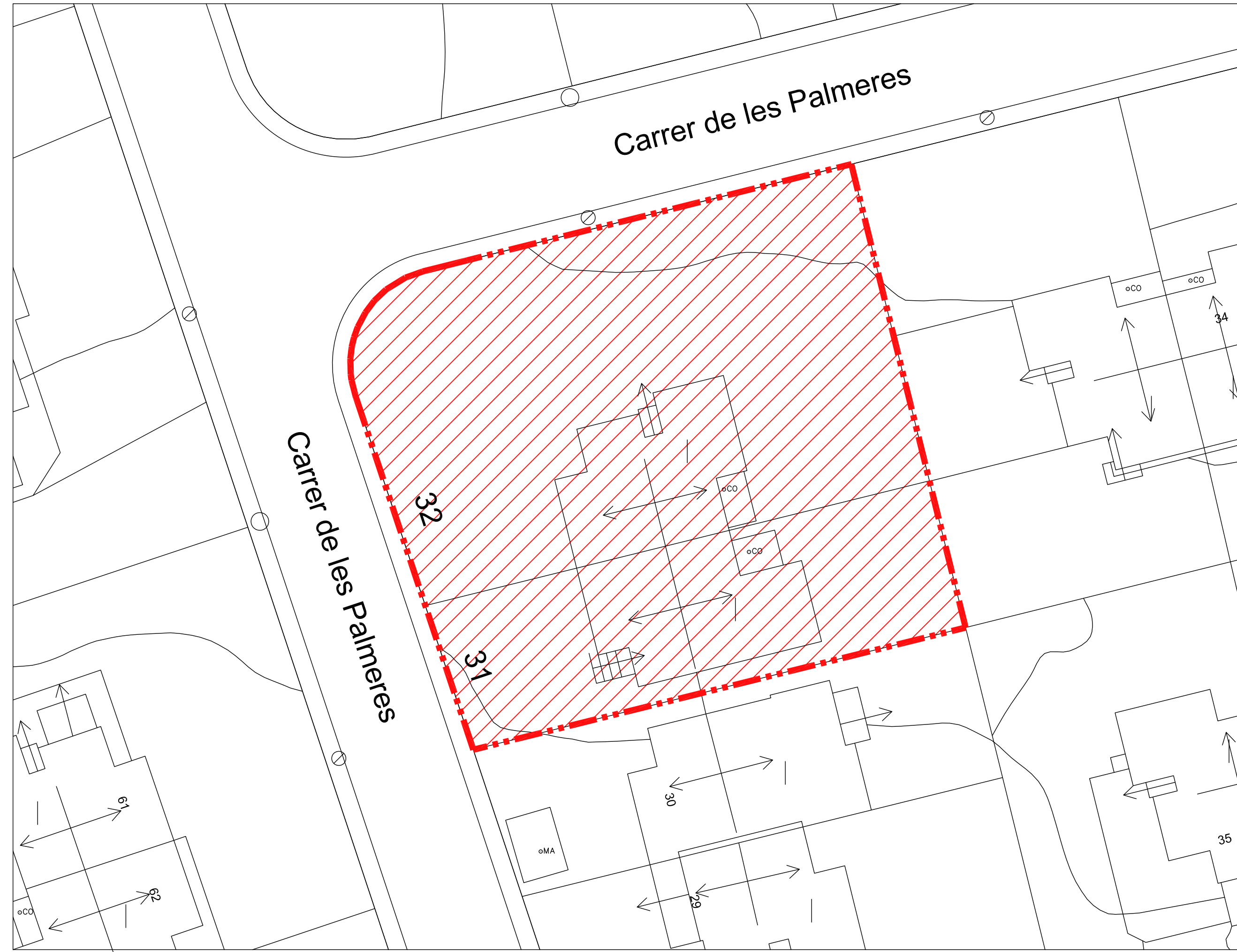
TEL 972 62 22 58
MÓBIL 629 29 19 97
e-mail: pmirandamarques@gmail.com



2.4

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

Escala:



 Àmbit d'actuació.

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Estudi de detall de les parcel·les 31 i 32 de la UA2G "Torre Gran",
Situades al carrer Les Palmeres, núm. 68 i 70.

Avda. Les Palmeres, núm. 31 i 32
TORROELLA DE MONTGRÍ - GIRONA

EL PROMOTOR:
Christophe Gille

BEGUR
Abril 2019

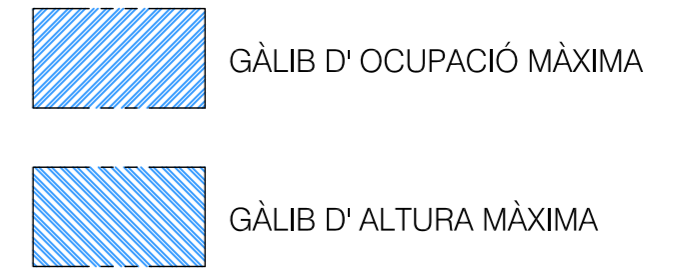
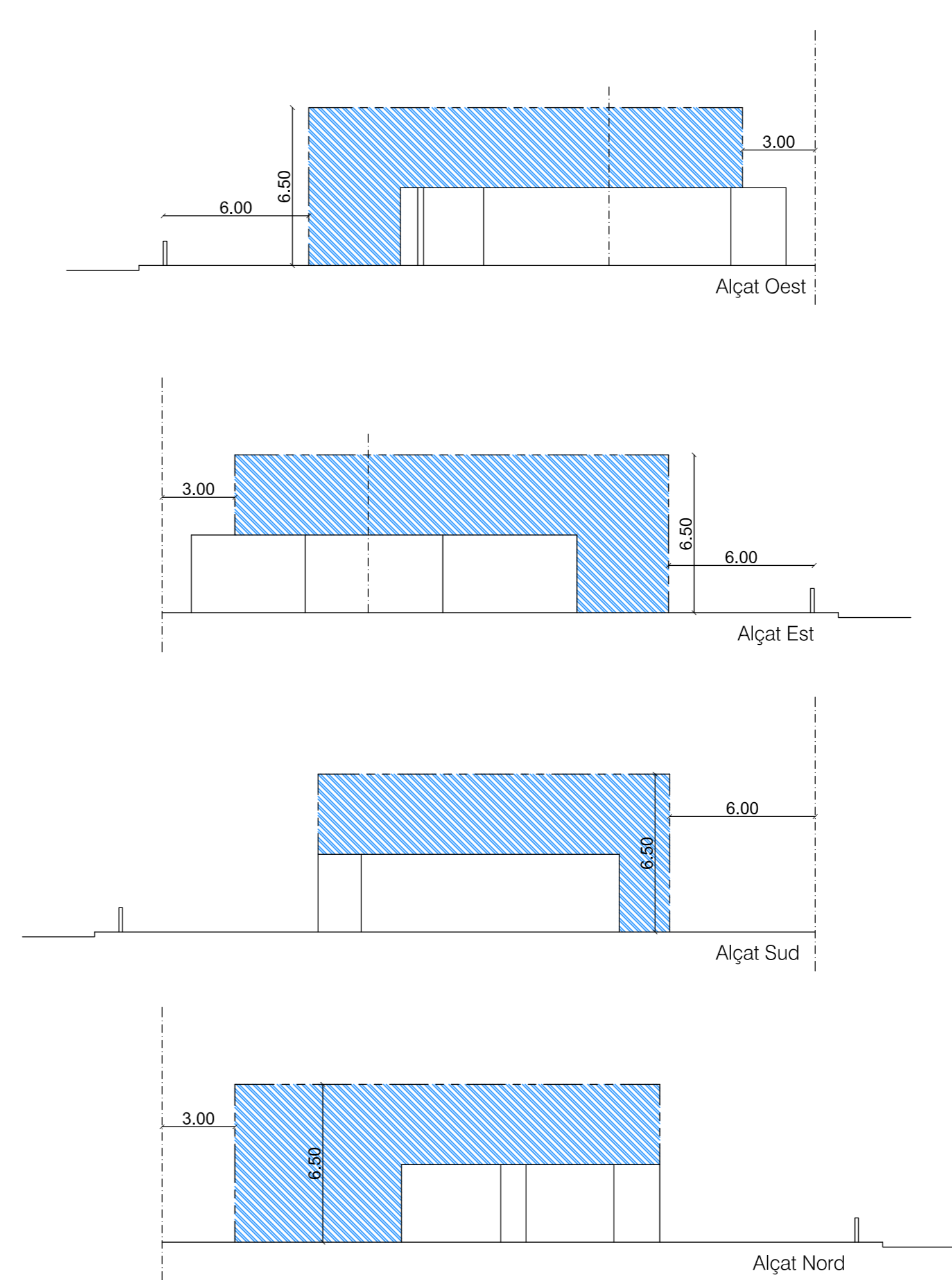
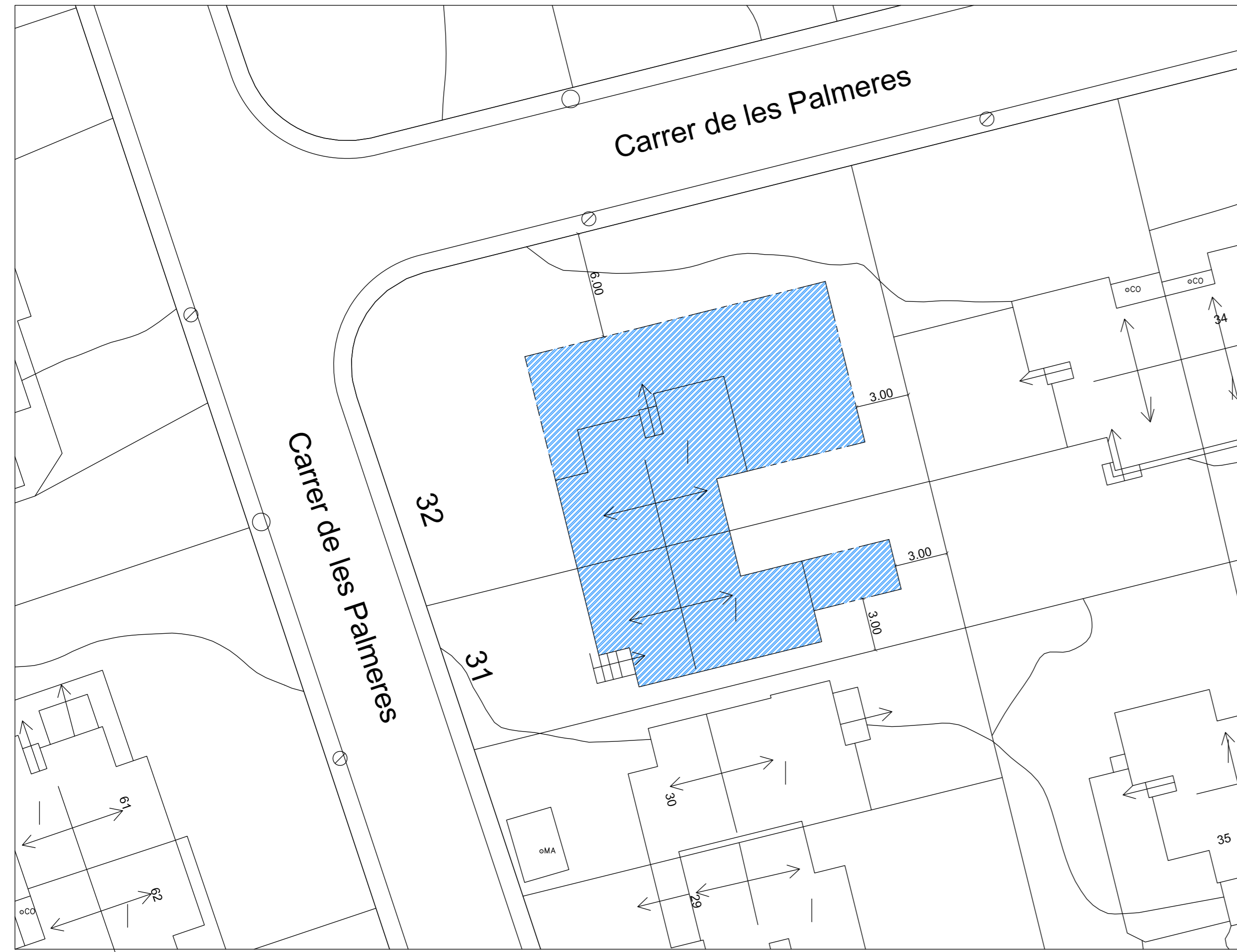
3.4

TEL: 972 62 22 58
MÒBIL: 629 29 19 97
e-mail: pmirandamarques@gmail.com



ÀMBIT D'ACTUACIÓ I EDIFICACIÓ EXISTENT

Escala:
1/200



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Estudi de detall de les parcel·les 31 i 32 de la UA2G "Torre Gran",
Situades al carrer Les Palmeres, núm. 68 i 70.

Avda. Les Palmeres, núm. 31 i 32
TORROELLA DE MONTGRÍ - GIRONA

EL PROMOTOR:
Christophe Gille

BEGUR
Abril 2019

TEL: 972 62 22 58
MÒBIL: 629 29 19 97
e-mail: pmirandamarques@gmail.com

4.4

ORDENACIÓ PROPOSADA

Escala:
1/200