



CRITERI.EU

Enginyeria i Urbanisme



Compulsa electrònica GIAL
Ajuntament de Torroella de Montgrí
Ref. Entrada: 5086 / 2018 27/04/2018-16:54:18.8179724

PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL" T.M. TORROELLA DE MONTGRÍ



T.M.TORROELLA DE MONTGRÍ

ABRIL 2018

Promotor:

MR PROPIERTIES SPAIN S.L.

Consultor:



CRITERI.EU

Enginyeria i Urbanisme

Josep Massó i Aceña

Enginyer de Camins, Canals i Ports

Col. Nº 6737

Col·laboradors:

Corsunsky & Moré

Advocats Associats SLP



ÍNDEX

DOCUMENT Nº 1: MEMÒRIA

1. Introducció
2. Planejament vigent
3. Anàlisi de costos
4. Proposta de divisió poligonal
 - 4.1 Antecedents
 - 4.2 Divisió poligonal de la UA1G-2
5. Conclusions

DOCUMENT Nº 2: PLÀNOLS

- | | |
|-----------|---|
| Plànol 1 | Situació |
| Plànol 2 | Emplaçament |
| Plànol 3 | Ortofotoplànol |
| Plànol 4 | Planejament vigent |
| Plànol 5 | Finques cadastrals |
| Plànol 6 | Segregació parcel·la sistema d'Espais Lliures |
| Plànol 7 | Seccions transversals |
| Plànol 8 | Delimitació Polígons |
| Plànol 9 | Quadre comparatiu |
| Plànol 10 | Proposta de zonificació |



CRITERI.EU

Enginyeria i Urbanisme



Compulsa electrònica GIAL
Ajuntament de Torroella de Montgrí
Ref. Entrada: 5086 / 2018 27/04/2018-16:54:18.8179724

Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí
C.S.V.: S11C56FKF72E39E2

DOCUMENT N° 01: MEMÒRIA

Proposta de divisió poligonal de la UA1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL" T.M.
Torroella de Montgrí



Compulsa electrònica GIAL
Ajuntament de Torroella de Montgrí
Ref. Entrada: 5086 / 2018 27/04/2018-16:54:18.8179724

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	2
2	PLANEJAMENT VIGENT.....	2
3	ANÀLISI DE COSTOS	6
4	PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL.....	7
4.1	Antecedents.....	7
4.2	Divisió poligonal del PA UA1G-2.....	8
4.2.1	Equilibri d'aprofitament.....	10
4.2.2	Equilibri de cessions.....	10
4.2.3	Equilibri de Costos d'Urbanització.....	11
5	CONCLUSIONS	13

Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí
C.S.V.: S11C56FKF72E39E2



1 INTRODUCCIÓ

Les urbanitzacions residencials de baixa densitat que no han completat la seva gestió urbanística i/o amb obres d'urbanització pendents d'execució són un problema reconegut arreu de Catalunya. Moltes de les urbanitzacions sorgides els anys seixanta i setanta, inicialment destinades a segona residència, s'han anat consolidant tot i tenir deures de cessió o urbanització pendents, i en aquest sentit en data 10 de març de 2009 es va aprovar la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

En el cas de Torroella de Montgrí les urbanitzacions representen una part important del teixit urbà municipal, moltes d'elles amb importants dèficits pel que fa a serveis, infraestructures i equipaments que han impedit la seva recepció per part de l'Ajuntament i posterior manteniment. Per tal de poder analitzar l'estat d'aquests àmbits i poder proposar mesures tendents a resoldre la situació, l'Ajuntament va crear una comissió de seguiment per a l'estudi i diagnòsi de les urbanitzacions del municipi. Les vies d'actuació en cada cas poden ser diferents en funció de quina sigui la problemàtica específica de cada àmbit, desenvolupant els instruments de planejament o de gestió urbanística més idonis en cada cas.

En el cas de la urbanització Torre Vella, identificada en el planejament com a UA 1G "Estartit Residencial", es tracta d'un àmbit d'una dimensió important (més de 30 hectàrees) en el qual es detecten situacions molt diferenciades: la major part de la urbanització està molt consolidada, tant pel que fa a serveis i grau d'urbanització com pel que fa a l'edificació de les parcel·les, mentre que una part de la mateixa – de menor superfície – està formada per parcel·les no edificades i un menor grau d'urbanització.

Per resoldre aquesta situació es va plantejar una primera divisió poligonal aprovada definitivament per la Junta de Govern Local en data 27/07/2017 i publicada en el BOP Nº152 de data 09/08/2017, i ara es planteja una nova divisió poligonal que reconegui aquests sub-àmbits amb condicions molt diferents, de manera que es pugui avançar en la gestió progressivament dels terrenys no consolidats per la edificació, ajustant les condicions a les característiques de cadascun i d'aquesta manera facilitant el desenvolupament de la urbanització que, de manera unitària, resultaria inviable.

2 PLANEJAMENT VIGENT.

La Revisió del Pla General de Torroella de Montgrí (aprovat definitivament en data 05/04/02, correcció d'errades de 24/01/03) delimita el polígon d'actuació urbanística UA 1G "Estartit Residencial" i estableix els següents paràmetres:

qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre	habitatges
Espais lliures	33.509	11,01%		
Viari	44.435	14,59%		
Total sistemes	77.944	25,60%		
Zona X10/ CC5	226.530	74,40%	97.808	485
Total zones	226.530	74,40%	97.808	485
Total sector	304.474	100,00%	97.808	485



El POUM determina que l'objectiu d'aquesta UA és la cessió de les zones verdes i solventar les deficiències d'urbanització.

UA 1G "Estartit Residencial" (Torre Vella) ¹⁰⁸



Delimitació Comprèn els terrenys de la UA 1G prevista en el Pla General de 1983.

Qualif. zonals Zona X10 "Parcel·lacions de xalets"
Zona CC5 "Condominis de blocs"

Superfície total 304.474 m².

Densitat 16 habitatges/ha

Nombre màx.habitatges 485 habitatges

Sostre edificable 97.808 m².

Sup.espais públics

Viari 44.435 m².

Espais lliures 33.509 m².

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és la cessió de les zones verdes i solventar les deficiències d'urbanització. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal.

¹⁰⁸ Expedients urbanístics relacionats de la UA1G "Estartit Residencial":

- PP i PURB Estartit Residencial, AD per la CTU el 25.01.74 (BOP 25 26.02.74)
- Mod PP Estartit Residencial, AD per la CTU el 13.07.78 (BOP 119 05.10.78)
- EUC Estartit residencial AD per Ple el 29.04.86 (BOP 104 29.08.85)
- PE Sòl Ric, AD per la CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

Figura 1. PMU Refós amb modificacions V5.1 Desembre 2017



Aquest polígon d'actuació urbanística UA1G, una vegada restat el polígon UA1G-1 que en va resultar de l'esmentada divisió poligonal, es va convertir en el polígon d'actuació urbanística UA1G-2, amb el següent quadre de superfícies

POLIGON UA1G-2				
Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	32.384	11,03%		
Viari	42.943	14,62%		
Total sistemes:	75.327	25,65%		
ZonaX10/ CC5	218.322	74,35%	94.525	477
Total Zona:	218.322	74,35%	94.525	477
TOTAL POLIGON 2:	293.649	100,00%	94.525	477

En data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la 'Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Torroella de Montgrí en relació a la parcel·la propietat de l'Hospital situada a l'urbanització "Estartit Residencial"' que canviava la zona de Parcel·lacions de Xalets (Clau X10) per la zona de Promoció de Condominis de Cases Unifamiliars (Clau CC5*) sobre els terrenys objecte del present document.

La normativa aplicable a la parcel·la és la corresponent a la zona de "Promoció de condominis de cases unifamiliars" (Clau CC5) amb les especificacions indicades a la modificació puntual, que es resumeixen en el quadre següent amb la normativa modificada:

Zona de "Promoció de condominis de cases unifamiliars" (CC5)

Tipus d'ordenació	Aïllada
Parcel·la mínima	600 m ² s
Façana mínima	12 m
Densitat hab/parcel·la	Màxim 4 habitatges
Intensitat edificació	0,40 m ² st/m ² s
Ocupació	30%
Separació a carrer	3 m
Separació a llindars	3 m
Alçada reguladora	6,5 m
Nombre de plantes	PB+1PP

Figura 2. Quadre extret del DUN de la modificació puntual

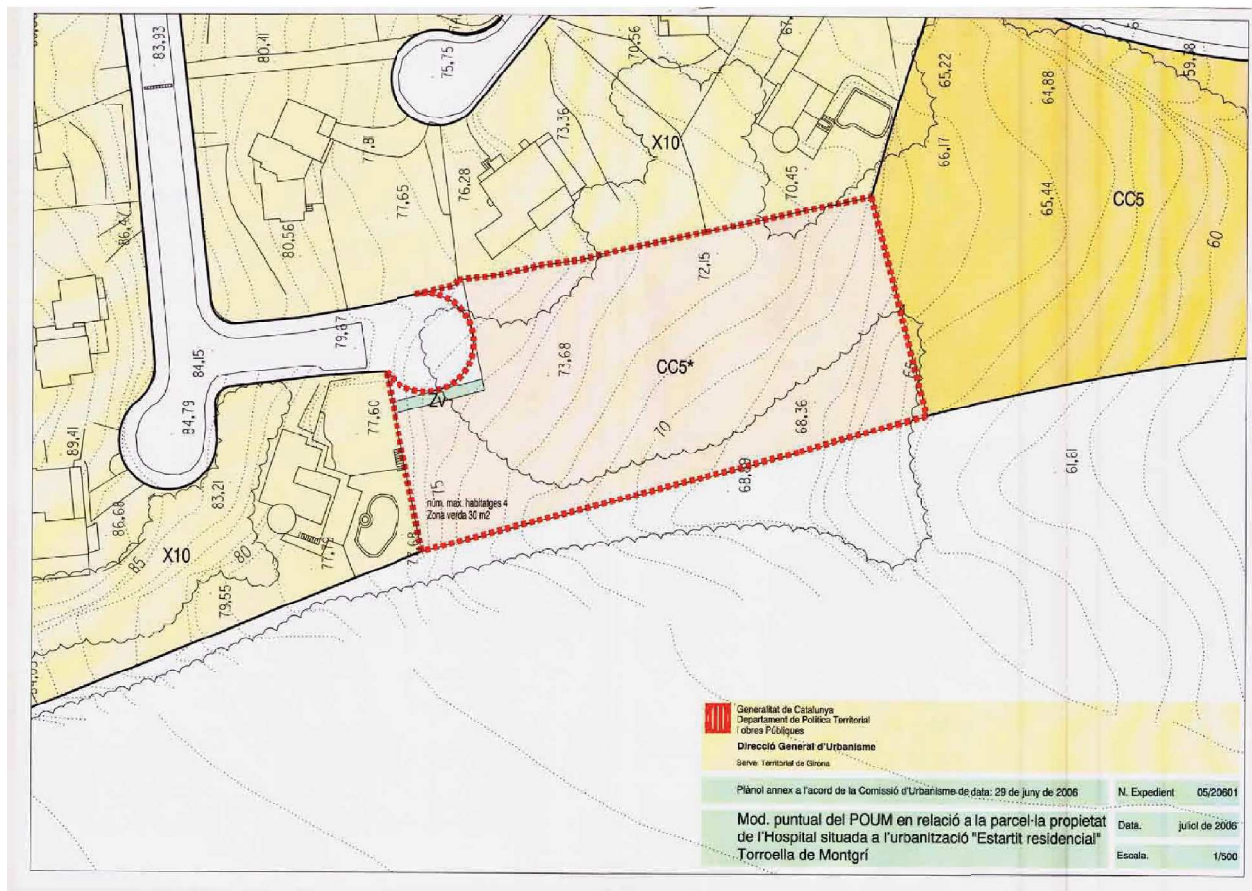


Figura 3. Plànol annex a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29 de juny de 2006



3 ANÀLISI DE COSTOS

D'acord amb el planejament vigent les despeses derivades del desenvolupament de l'àmbit comprenen principalment els costos de completar la urbanització i els de gestió urbanística per a poder materialitzar les cessions pendents. No s'inclouen costos externs atès que no estan definits pel PGO com a càrregues adscrites a la UA.

Els costos totals d'urbanització i gestió (comptant tots les obres, incloent les ja executades) serien les següents:

Concepte	m2	€/m2	coef	Import
Gestió urbanística:				
Aixecament topogràfic				12.000,00 €
Projecte de reparcel·lació				98.000,00 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió				64.000,00 €
Projecte d'urbanització				320.000,00 €
Obres d'urbanització:				
Urbanització viari	44.435,00	150,00 €		6.665.250,00 €
Tractament zona verda	33.509,00	30,00 €		1.005.270,00 €
Total	77.944,00			8.164.520,00 €

Taula de costos validats per l'Ajuntament en la Divisió Poligonal aprovada definitivament en data 27/07/2017

Actualment l'àmbit ja compta amb bona part de la urbanització executada, quedant pendent únicament el paviment de part de les voreres, i completar algunes xarxes de serveis. També cal comptar amb un cert tractament dels espais lliures públics.

D'altra banda, donat que la major part de parcel·les resultants ja consten inscrites al Registre de la Propietat, el projecte de reparcel·lació ha de ser més simplificat, doncs únicament caldrà inscriure els espais públics pendents de cessió i repartir la participació en costos de cada parcel·la (afecció al compte de liquidació provisional).

Amb aquestes consideracions, els costos pendents estimats són els següents:

Concepte	m2	€/m2	coef	Import
Gestió urbanística:				
Aixecament topogràfic				12.000,00 €
Projecte de reparcel·lació				32.000,00 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió				18.000,00 €
Projecte d'urbanització				120.000,00 €
Obres d'urbanització:				
Urbanització viari	44.435,00	150,00 €	30%	1.999.575,00 €
Tractament zona verda	33.509,00	30,00 €	40%	402.108,00 €
Total	77.944,00			2.583.683,00 €

Taula de costos validats per l'Ajuntament en la Divisió Poligonal aprovada definitivament en data 27/07/2017



4 PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL.

4.1 ANTECEDENTS

Atès l'elevat grau de consolidació de la UA 1G i l'existència de situacions molt diferenciades, el maig de 2017 es va tramitar i aprovar una divisió poligonal per tal de que una part de la zona menys consolidada, concretament la situada al final del carrer Heemstede junt al límit occidental de la UA 1G, atès que reunia les condicions per aconseguir els seus deures urbanístics (urbanització i cessions obligatòries) i assolir la condició de solar. D'aquesta divisió poligonal en van resultar dos polígons d'actuació que a continuació es descriuen:

Polígon UA1G-1: Polígon d'actuació discontinu format per la finques cadastrals 3260815EG1536S, 3260816EG1536S, 3260817EG1536S, 3260801EG1536S, 3260802EG1536S, 3260803EG1536S, 3260804EG1536S, 3260805EG1536S, part del sistema viari adjacent, i un terreny qualificat com a espai lliure públic.

Polígon UA1G-2: Format per la resta de sòl de l'àmbit de Torre Vella ("Estartit Residencial"). L'Ajuntament podria establir per aquest polígon el sistema d'actuació més adient per poder completar el seu desenvolupament, probablement el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació atès l'elevada fragmentació de la propietat i l'alt grau de consolidació de l'edificació.

En la següent imatge s'indica gràficament la divisió poligonal aprovada definitivament en data 27/07/2017 publicada al BOP 152 de data 9 d'agost de 2017:

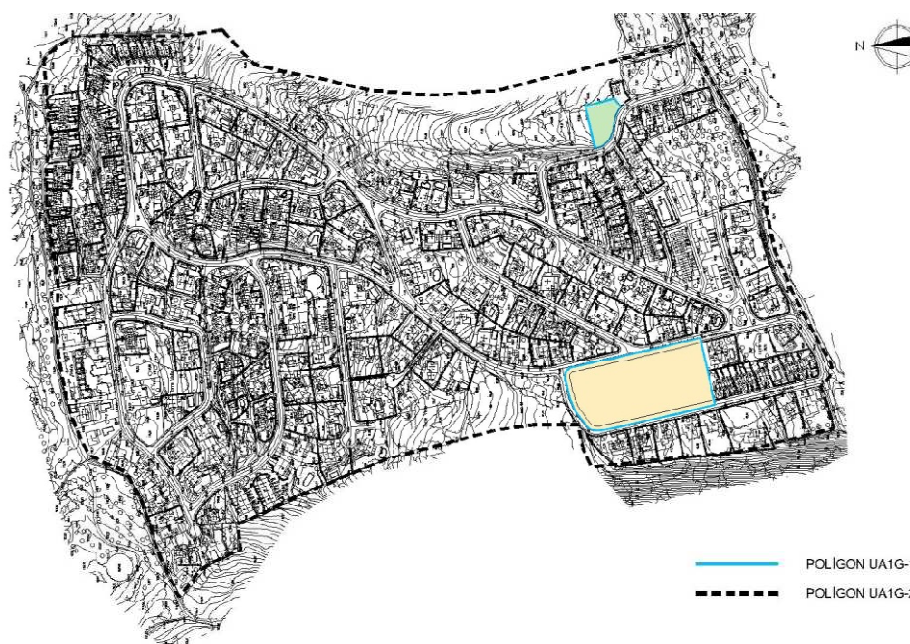


Figura 4. Divisió poligonal del UA1G



Seguidament s'exposen els quadres de superfícies dels polígons:

POLIGON UA1G-1

Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	1.125	10,39%		
Viari	1.492	13,78%		
Total sistemes:	2.617	24,17%		
Zona x10	8.208	75,83%	3.283	8
Total Zona:	8.208	75,83%	3.283	8
TOTAL POLIGON 1:	10.825	100,00%	3.283	8

POLIGON UA1G-2

Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	32.384	11,03%		
Viari	42.943	14,62%		
Total sistemes:	75.327	25,65%		
ZonaX10/ CC5	218.322	74,35%	94.525	477
Total Zona:	218.322	74,35%	94.525	477
TOTAL POLIGON 2:	293.649	100,00%	94.525	477

4.2 DIVISIÓ POLIGONAL DEL PA UA1G-2

A l'igual que els terrenys situats en la part menys consolidada del final del carrer Heemstede junt al límit occidental de la UA 1G, que van portar a tramitar la primera divisió poligonal, ens trobem amb uns terrenys de similars condicions de no consolidació i de difícil gestió urbanística situats en el límit occidental de la UA1G a l'antiga parcel·la propietat de l'hospital, sobre la que en data 9 de febrer de 2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la 'Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Torroella de Montgrí', de 3289 m2 de superfície.

Per tal de que aquesta parcel·la de 3.289 m2 pugui assolir la condició de solar i ésser susceptible d'obtenir llicència d'obres es proposa fer una divisió poligonal del polígon UA1G-2 en dos polígons d'actuació:

Polígon UA1G-2A: Polígon discontinu format per la finca cadastral 3163516EG1536S, part del sistema viari adjacent, i un terreny qualificat com a espai lliure públic, adjacent al espai públic del polígon UA1G-1 i que pertany a INVIMA S.L.. Es tracta d'un polígon discontinu amb dos propietaris, per tant es podrà definir com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació, de 4.316 m2 de superfície.



Polígon UA1G-2B: Format per la resta de sòl de l'àmbit del UA1G-2, de 289.333 m² de superfície. L'Ajuntament podria establir per aquest polígon el sistema d'actuació més adient per poder completar el seu desenvolupament, probablement el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació atès l'elevada fragmentació de la propietat i l'alt grau de consolidació de l'edificació.

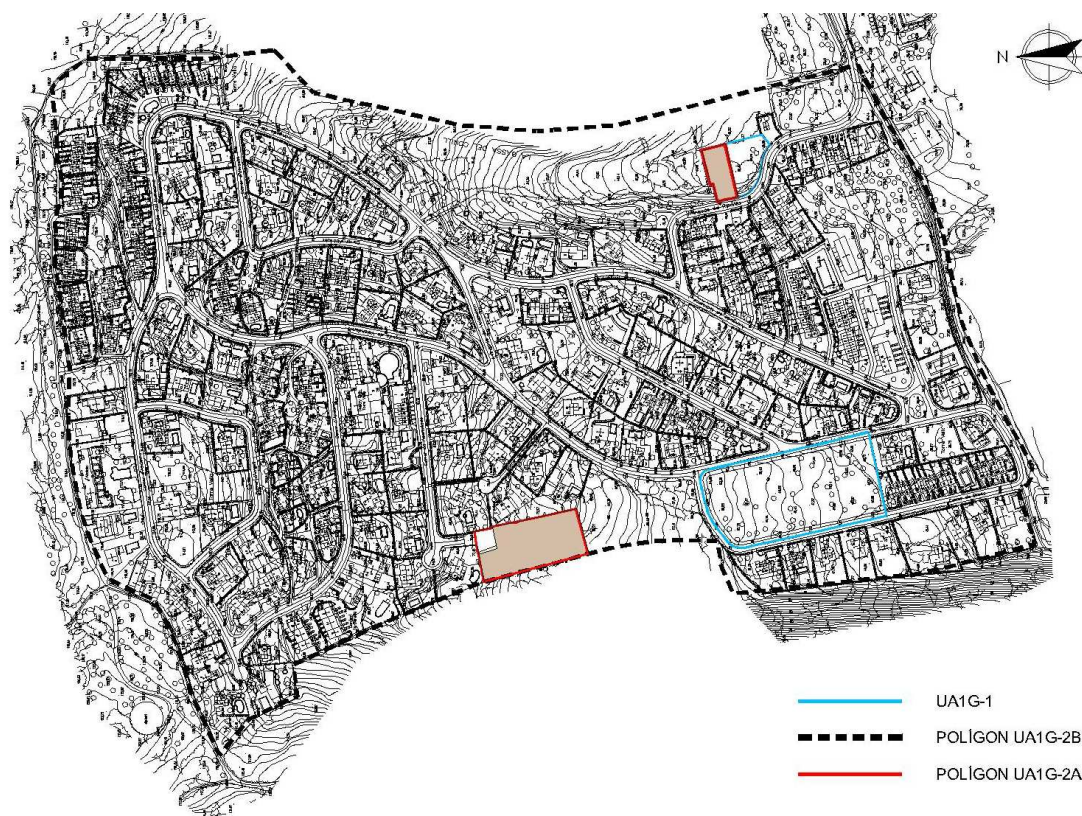


Figura 5. Divisió poligonal proposta del UA1G-2

La divisió poligonal plantejada s'ajusta als criteris establerts a l'article 123 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, doncs els dos polígons queden equilibrats pel que fa a distribució de beneficis i càrregues, tal com es justifica a continuació.



4.2.1 Equilibri d'aprofitament

APROFITAMENT	Sup. Sòl	Aprof.	Edificabilitat	%St
UA1G-2A	3.209	40,00%	1.284	1,36%
UA1G-2B	215.113	43,35%	93.241	98,64%
Total:	218.322		94.525	100%

El polígon UA1G-2A comprèn 1 parcel·la qualificada amb la clau CC5*, Promoció de Condominis de Cases Unifamiliars 5* (Clau CC5*), amb una superfície total de 3.209 de sòl net. Aquesta subzona té una edificabilitat de 0,4 0 m2st/m2s,(1.306 m2) i una densitat màxima de 4 habitatges pel total del polígon. La superfície mínima de parcel·la és de 600 m2.

La resta de sostre edificable, distribuït entre les zones X10 (parcel·lacions per a xalets) i CC5 (condominis de cases unifamiliars), forma part del polígon 2b: 215.058 m2 de sòl net, 92.893 m2 de sostre i amb un màxim de 473 habitatges.

No es detecta una diferència significativa del valor de repercussió entre una i altra qualificació, i per tant en aquesta proposta de divisió poligonal es valora de manera homogènia tot el sostre edificable. Amb aquests criteris, les característiques de cada polígon són les següents:

El % de cada polígon respecte al total en funció de la superfície es:

% POLIGON		
Polígon	Sup. Sòl	%Sup
UA1G-2B	289.333	98,53%
UA1G-2A	4.316	1,47%
Total:	293.649	100,00%

Així, com que el sostre total del UA1G-2 era 94.525 m2, la part proporcional al UA1G-2A seria el 1,47% del mateix, es a dir 1389 m2. Com que l'aprofitament real del UA1G-2A es 1284 m2,menor que 1389 m2 però sense passar el límit establert del 15% (1180 m2), podem considerar que EXISTEIX EQUILIBRI D'APROFITAMENTS.

4.2.2 Equilibri de cessions

Les superfícies a cedir de cada polígon, tant de viari com d'espai lliure s'han delimitat de manera que la seva suma sigui proporcional a la superfície total de cada polígon; d'aquesta manera S'ASSEGURA L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS POLÍGONS.

**POLIGON UA1G-2A**

Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	862	19,97%		
Viari	245	5,68%		
Total sistemes:	1.107	25,65%		
Zona CC5	3.209	74,35%	1.284	4
Total Zona:	3.209	74,35%	1.284	4
TOTAL POLIGON UA1G-2A:	4.316	100,00%	1.284	4

POLIGON UA1G-2B

Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	31.522	10,89%		
Viari	42.698	14,76%		
Total sistemes:	74.220	25,65%		
ZonaX10/ CC5	215.113	74,35%	93.241	473
Total Zona:	215.113	74,35%	93.241	473
TOTAL POLIGON UA1G-2B:	289.333	100,00%	93.241	473

En el cas que ens ocupa el percentatge de Sistema d'Espai Lliure és molt superior en el Polígon UA1G-2A, però aquest fet no modifica l'equilibri de cessions.

4.2.3 Equilibri de Costos d'Urbanització

Per al càlcul del cost d'urbanització, hem de considerar que al polígon UA1G-2A no podem aplicar-li les consideracions exposades al punt 3. referents al percentatge reductor del cost d'urbanització, ja que el vial a realitzar per tal de desenvolupar el polígon es de nova construcció, i no podem considerar el 30% del cost previst, tampoc el 100% ja que el preu es la mitjana de altres costos no contemplats, per tant, i tenint en compte la magnitud de les obres a realitzar i el preu de referència per metre quadrat en obres d'urbanització del mateix tipus, fixem un percentatge d'ajust del 75%. Així el cost de les obres d'urbanització de cada polígon seria el següent (sense despeses de gestió):

POLIGON UA1G-2A

Concepte	m2	€/m2	Cfte	Import
Urbanització viari general	245	150	75,00%	27.562,50 €
Tractament zona verda	862	30	40,00%	10.344,00 €
TOTAL POLIGON 3:	1.107			37.906,50 €

Repercussió sobre sostre: 29,53 €

**POLIGON UA1G-2B**

Concepte	m2	€/m2	Cfte	Import
Urbanització viari	42.698	150	29,78%	1.907.021,67 €
Tractament zona verda	31.522	30	40,00%	378.264,00 €
TOTAL POLIGON 3:	74.220			2.285.285,67 €
			Repercussió sobre sostre:	24,51 €

Malgrat la repercussió per m2 de sostre edificable és molt semblant, garantint l'equilibri de càrregues en relació a l'aprofitament de cada polígon, s'ha de fer referència explícita a que el m2 de repercussió sobre el sostre del UA1G-2 és 24,58 €/m2, el cost obtingut per al UA1G-2A és lleugerament superior al 15% establert, però el promotor assumeix aquesta diferència

Pel que fa a les despeses tècniques, cada polígon es faria càrrec de la seva pròpia gestió urbanística a partir del moment d'aprovar-se la divisió poligonal.

Encara que en el moment de redactar els corresponents projectes d'urbanització es donés el cas que el cost per m2 de vial no fos el mateix en un i altre polígon (atès el seu diferent grau de consolidació) això no significaria un desequilibri entre polígons, doncs cal entendre les obres d'urbanització ja executades com a obres anticipades. Probablement un dels polígons pot haver avançat més despeses d'urbanització que l'altre (vinculat a l'execució de les obres d'edificació), però la càrrega final necessàriament serà equilibrada respecte els aprofitaments assignats.

Aquesta delimitació no impedeix que l'execució de les obres d'urbanització abasti alguna part de vial exterior al polígon quan es justifiqui en base a la pròpia lògica constructiva o unitat de les partides d'obra, per exemple incloent l'asfaltat de tota l'amplada de la calçada malgrat que el límit del polígon d'actuació passi per l'eix de vial.

Pel que fa al sistema d'actuació, es proposa mantenir l'actual sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica establert per tot l'àmbit, traslladant-lo a cadascun dels tres polígons definits.



5 CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'ha justificat en els apartats precedents, la divisió poligonal proposada dóna compliment al principi d'equilibri de beneficis i càrregues:

Superfície

El polígon UA1G-2A comprèn l' 1,47% de la superfície total de l'àmbit del UA1G-2 i el polígon UA1G-2B el restant 98,53%.

% POLIGON		
Polígon	Sup. Sòl	%Sup
UA1G-2B	289.333	98,53%
UA1G-2A	4.316	1,47%
Total:	293.649	100,00%

Aprofitament

L'aprofitament està equilibrat amb aquets percentatges, obtenint els següents resultats:

APROFITAMENT	Sup. Sòl	Aprof.	Edificabilitat	%St
UA1G-2A	3.209	40,00%	1.284	1,36%
UA1G-2B	215.113	43,35%	93.241	98,64%
Total:	218.322		94.525	100%

Les diferències obtingudes són menors al 15%, i es deuen a que l'aprofitament total és la suma ponderada de dos tipus d'aprofitaments, el X10 i el CC5. El percentatge d'aprofitament que correspon al polígon UA1G-2A és inferior al que li correspondria per percentatge de superfície però aquest polígon assumeix la pèrdua d'aprofitament.

Costos d'urbanització

Els costos d'execució de les obres d'urbanització pendents també queden correctament distribuïts i son i els que a continuació es relacionen:

	Despeses S/DP	Despeses Calc	%	Dif %
Polígon 2A (UA1G-2A)	34.145,86 €	37.906,50 €	1,63%	11,01%
Polígon 2b (UA1G-2b)	2.289.046,31 €	2.285.285,67 €	98,37%	-0,16%
Total:	2.323.192,17 €	2.323.192,17 €		



Aquestes despeses es refereixen al cost d'urbanització, ja que cada polígon es faria càrrec de les despeses de gestió pròpies. El percentatge de costos del que correspon al polígon Ua1G-2A és superior al que li correspondria per percentatge de superfície però aquest polígon assumeix la diferència de cost.

Cessions

Els sòls de cessió també queden d'aquesta manera totalment equilibrats

	Cessions S/DP	Cessions calc	%	Dif %
Polígon 2A (UA1G-2A)	1.107,14	1.107,00	1,47%	-0,01%
Polígon 2b (UA1G-2b)	74.219,86	74.220,00	98,53%	0,00%
Total:	75.327,00 €	75.327,00 €		

Amb aquesta finalitat es delimita el polígon UA1G-2A, discontinu, que incorpora un terreny qualificat com a zona verda.

Aquesta divisió poligonal permetria viabilitzar la gestió urbanística de l'àmbit, que actualment es troba bloquejada per una propietat molt fragmentada en que la majoria de titulars ja han materialitzat els seus drets. Aquesta situació impedeix que d'altres finques – en minoria – puguin complir les seves obligacions de cedir i urbanitzar, necessàries perquè els terrenys obtinguin condició de solar.

Es manté el sistema d'actuació previst, definint per a cada polígon el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Torroella de Montgrí, 12 d'abril

Laura Corsunsky Zeitune
Advocada

Josep Massó i Aceña
Enginyer de Camins, Canals i Ports



CRITERI.EU

Enginyeria i Urbanisme



Compulsa electrònica GIAL
Ajuntament de Torroella de Montgrí
Ref. Entrada: 5086 / 2018 27/04/2018-16:54:18.8179724

Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí
C.S.V.: S11C56FKF72E39E2

DOCUMENT N° 02: PLÀNOLS

Proposta de divisió polygonal de la UA1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL" T.M.
Torroella de Montgrí



INDEX

DOCUMENT Nº 2: PLÀNOLS

Plànol 1 Situació

Fulla 01: Situació

Plànol 2 Emplaçament

Fulla 01: Emplaçament

Plànol 3 Ortofotoplànol

Fulla 01: Ortofotoplànol

Plànol 4 Planejament vigent

Fulla 01: Planejament vigent

Plànol 5 Finques cadastrals

Fulla 01: Finques cadastrals

Plànol 6 Parcel·la obtenció espais lliures

Fulla 01: Parcel·la obtenció espais lliures

Plànol 7 Segregació parcel·la sistema d'Espais Lliures

Fulla 01: Segregació parcel·la sistema d'Espais Lliures

Plànol 8 Delimitació Polígons

Fulla 01: Delimitació Polígons

Plànol 9 Quadre comparatiu

Fulla 01: Quadre comparatiu

Plànol 10 Proposta de zonificació

Fulla 01: Proposta de zonificació