

DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquest document ha estat aprovat inicialment pel Ple del dia 8 de novembre de 2018.

En dono fe.

El secretari

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU
DE TORROELLA DE MONTGRÍ
"CALA MONTGÓ"
APROVACIÓ INICIAL

EQUIP REDACTOR
PAU-CD, SLP
NÚRIA DÍEZ, arquitecta

CONTINGUTS

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	4
1.1	Introducció	4
1.2	Objecte del document	8
1.3	Iniciativa i promoció	8
1.4	Redacció	8
1.5	Marc legal	8
1.6	Àmbit de la MP-PGOU	9
1.7	Estructura de la propietat	9
1.8	El planejament general vigent	10
1.9	Avaluació ambiental estratègica simplificada AAE	10
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	12
2.1	Justificació i oportunitat	12
2.2	Modificacions proposades	12
2.3	Quadre de superfícies	12
2.4	Documentació ambiental	13
2.5	Memòria social	13
2.6	Avaluació de la mobilitat generada	13
2.7	Memòria econòmica i gestió urbanística	13
2.8	Pautes de procediment	14
3.	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	15

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Introducció

L'àmbit territorial de la Modificació puntual de planejament general que es proposa es situa en l'illa delimitada pels carrers Termes de Montgó, de la Punxa i Avinguda de Montgó. Aquesta illa resta travessada pel terme municipal que separa Torroella de Montgrí i l'Escala. Així mateix està afectada parcialment per la zona de protecció marítim terrestre.

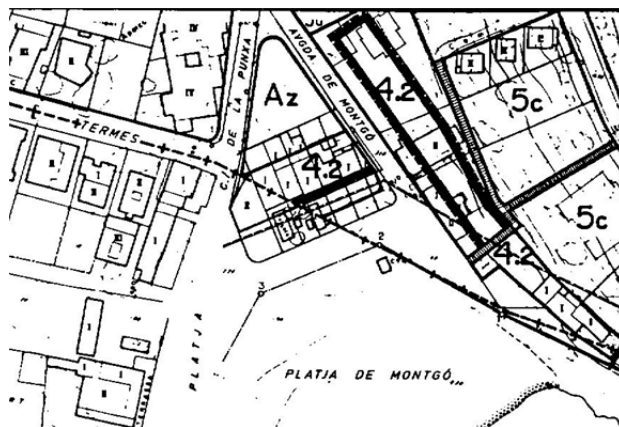


El planejament general vigent del municipi de Torroella de Montgrí -PGOU- es va aprovar definitivament el 4 d'abril de 2001 i 5 d'abril de 2002 (DOGC 3654 de 11.06.2002 i DOGC 4965 de 10.09.2007). El planejament classifica els terrenys inclosos a l'àmbit d'aquesta modificació puntual de sòl urbà consolidat i els qualifica com a *Zona d'exemples suburbans a completar* (clau S.2)



Planejament vigent de Torroella de Montgrí

Respecte a la resta de l'illa, situada dintre del terme de l'Escala també estan classificats com a sòl urbà, i qualificats com a *Zona d'habitatges plurifamiliars d'implantació fixa* (clau 4.2) pel planejament general vigent de L'Escala -PGOU- aprovat definitivament el 2 de juny de 1993 (DOGC 1770 de 14.07.1993 i DOGC 4965 de 10.09.2007).



Planejament vigent de L'Escala

L'illa està formada per sis parcel·les cadastrals de les quals quatre estan entre els dos municipis i per tant, són d'aplicació els dos planejaments.

Les dos primeres parcel·les des de la cantonada del carrer la Punxa / carrer Termes de Montgó estan edificades i es destinen a restauració. En les dues següents parcel·les hi ha edificacions obsoletes, i a l'extrem de l'illa, en la cantonada amb l'avinguda Montgó en les dues darreres parcel·les s'han enderrocat recentment les construccions existents.



Vista cantonada carrer Termes de Montgó i la Punxa (municipi de Torroella)



Vista cantonada carrer Termes de Montgó i avinguda Montgó (municipi de l'Escala)

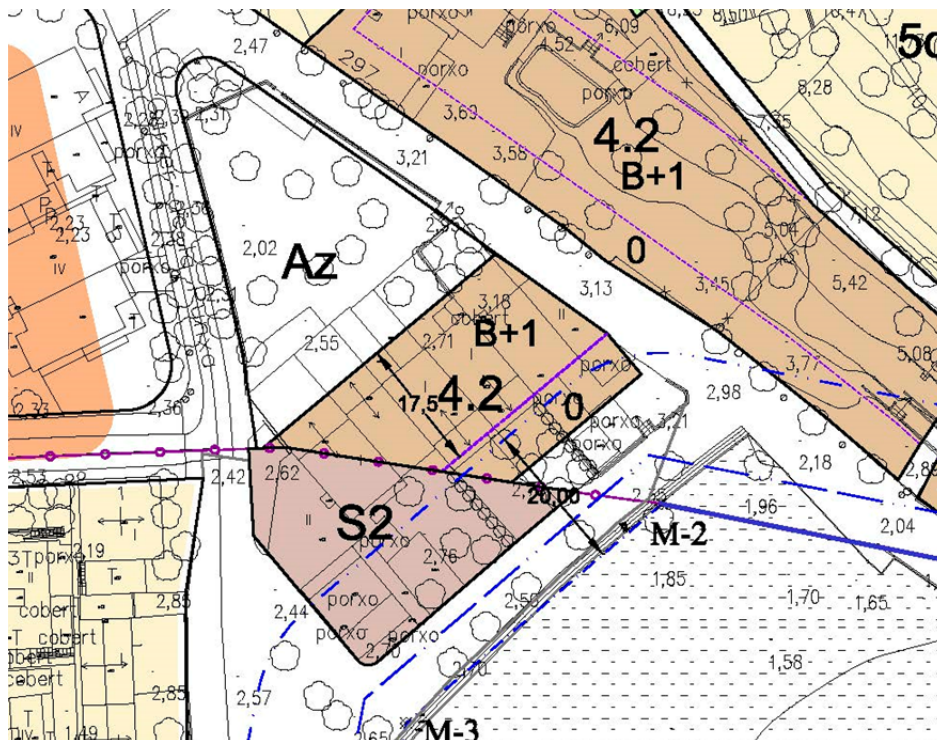
En la part posterior de les edificacions hi ha una parcel·la amb un pineda que el planejament de l'Escala preveu la seva expropiació per destinar-la a sistema viari, afectant també la part posterior de totes les parcel·les que conformen l'illa.



Vista pineda part posterior (municipi de l'Escala)

Els propietaris d'aquestes quatre parcel·les, sense edificacions o en mal estat, es plantegen a curt termini la construcció de noves edificacions. I és en el moment de superposar les dues ordenacions urbanístiques quan es detecten bàsicament dos desajustos que consisteixen en:

- la no continuïtat del sistema viari públic previst a l'Escala en el municipi de Torroella de Montgrí,
- la no coincidència de les alineacions de les edificacions d'aprofitament privat. El front previst en les parcel·les situades en Torroella s'ajusta a la línia que delimita la zona de servitud marítim terrestre (20 metres de la línia de domini públic), mentre que en les parcel·les situades a l'Escala, l'alineació s'ajusta a les edificacions existents (que ara es volen substituir) que queda endarrerida respecte a la zona de servitud. Per la part posterior, l'alineació de l'edificació tampoc coincideix entre els dos municipis, si bé està majoritàriament dintre del municipi de l'Escala



Superposició dels planejaments generals vigents

Davant d'aquesta situació, prèvia consulta als dos municipis, es proposa corregir aquests desajustos en les alineacions de l'edificació i del sistema viari amb la finalitat que l'ordenació sigui coherent en tota l'illa. Així es proposa que:

- l'alineació de les edificacions en el front del carrer Termes de Montgó es situï en la línia que delimita la zona de servitud marítim terrestre (20 metres de la línia de domini públic), com preveu el PGOU vigent en Torroella de Montgrí, i l'alineació posterior a la fondària edificable màxima permesa pel planejament de l'Escala (17,50 metres) amb la finalitat de no incrementar el sostre edificable. Es a dir, s'avança l'edificació de l'Escala a la mateixa alineació davantera que la prevista pel pla general de Torroella, i es retalla l'alineació de Torroella per la part posterior, atès que hi ha menys sòl privat afectat.
- Suprimir l'afectació per sistema viari per ampliació de la secció del carrer Termes de Montgó en l'Escala, que no té continuïtat en el municipi de Torroella, atès que aquest vial, totalment urbanitzat és un passeig de vianants amb una amplada suficient, que no requereix augmentar-la. En canvi, l'Ajuntament de l'Escala proposa que s'ampliï la vialitat prevista en la part posterior, que inclou la pineda, formant una plaça central de la zona de Cala Montgó.

Totes aquestes modificacions de l'ordenació no comporten una major edificabilitat de la prevista pels planejaments vigents dels dos municipis, ni una disminució de sòl destinat a sistemes públics.

A la vista d'aquests antecedents es proposa la modificació puntual dels dos planejaments amb la finalitat d'aconseguir una ordenació coherent en tota l'illa.

1.2 Objecte del document

Corregir els desajustos existents entre l'ordenació del planejament general de Torroella de Montgrí, i el pla de l'Escala en l'illa de Cala Montgó delimitada pels carrers de la Punxa, Termes de Montgó i avinguda Montgó.

1.3 Iniciativa i promoció

La iniciativa de la redacció de la modificació del PGOU de Torroella és de la societat Explotaciones Sant Just, SL amb CIF A-08232720 i adreça Avinguda Pau Casals 4, 3r 1a de Barcelona, com a representant dels propietaris dels terrenys inclosos a l'àmbit d'aquesta modificació.

Tal i com s'estableix a l'apartat 3 de l'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i referint-se a les modificacions dels POUM, determina que:

“La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les”

En conseqüència la societat promotora és competent per la redacció de la MP-POUM, si bé són els Ajuntaments de Torroella de Montgrí i l'Escala qui assumeixen aquesta iniciativa, fet que caldrà acreditar en els corresponents expedients administratius.

1.4 Redacció

La redacció de la documentació urbanística de la modificació puntual de POUM de Torroella és dels arquitectes **Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez**, de la societat professional **PAU-CD SLP**, (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP), amb la col·laboració de l'advocada urbanista **Clara Maymi Ladron**, en l'assessorament jurídic del planejament.

1.5 Marc legal

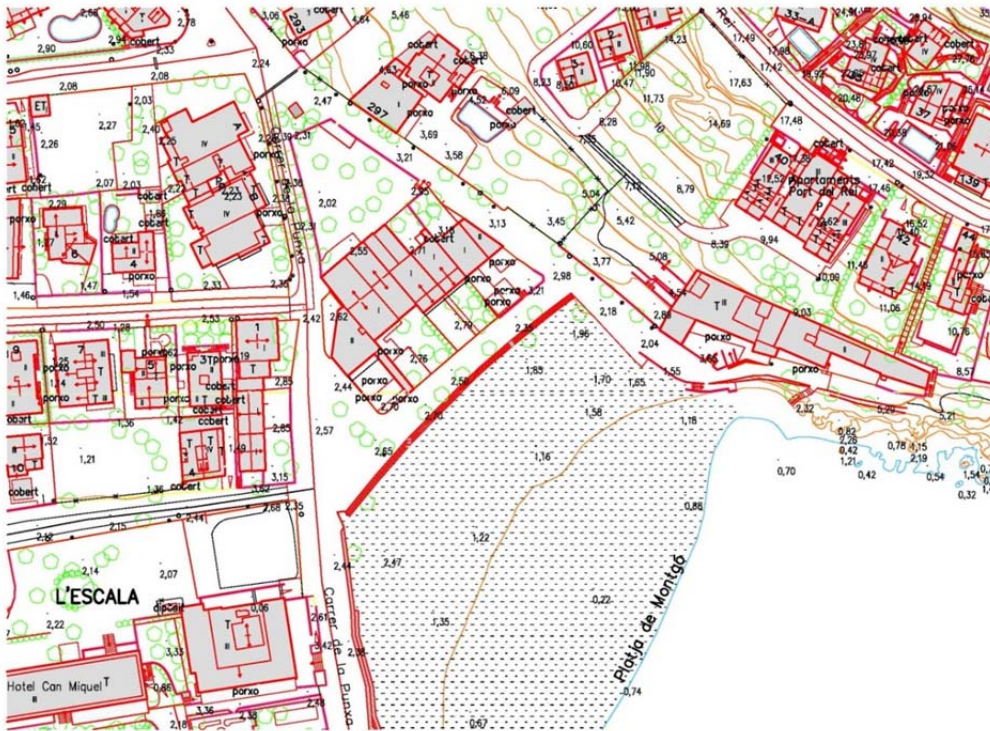
El marc legal per a l'actuació proposada el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Els articles 96 a 100 del TRLUC estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del PGOU de Torroella. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97.2 del TRLUC, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

1.6 Àmbit de la MP-PGOU

L'àmbit de la modificació puntual de planejament és la part de l'illa delimitada pels carrers Termes de Montgó, la Punxa i l'Avinguda Montgó dintre del terme municipal de Torroella de Montgrí. Els tres vials estan totalment urbanitzats, i presenten una única secció amb trànsit restringit de vehicles.

La superfície és de 684,00m² dintre del terme de Torroella de Montgrí. L'edificació existent forma un front paral·lel al carrer Termes de Montgó si bé les façanes no mantenen una continuïtat en l'alineació. Aquestes alineacions no coincideixen tampoc amb la línia de servitud de protecció marítim terrestre, ja que totes les edificacions hi estan endarrerides.



1.7 Estructura de la propietat

Dintre de l'àmbit territorial d'aquesta MP-POUM hi ha quatre finques cadastrals parcialment dintre del terme de Torroella de Montgrí.

Parcel·la	Referència Cadastral	Terme municipal
Carrer Termes de Montgó 6	4020204EG1642S0001YY	L'Escala-Torroella de Montgrí
Carrer Termes de Montgó 8	4020205EG1642S0001GY	L'Escala-Torroella de Montgrí
Carrer Termes de Montgó 10	4020206EG1642S0001QY	L'Escala-Torroella de Montgrí
Carrer de la Punxa 1	4020101EG1642S0001ZY	L'Escala-Torroella de Montgrí

1.8 El planejament general vigent

El pla general d'ordenació urbana de Torroella de Montgrí classifica les finques incloses a l'àmbit d'aquesta modificació com a sòl urbà consolidat i les qualifica com a *Zona d'exemples suburbans a completar* (clau S.2), que es regula pels articles 159 a 164 de la Normativa Urbanística, modificats per la MP-PGOU aprovada definitivament per la CTUG el 7.02.2012, amb els següents paràmetres urbanístics més importants:

Zona Exemples suburbans a completar (Clau S.2): Articles 159 a 164

Parcel·la mínima 120m²

Front mínim de parcel·la: 4,60 metres

Densitat d'habitatges : 1 habitatge / 80m² de sostre residencial

Alineació de façana a carrer : sobre la línia del carrer o sobre la línia de protecció de carreteres que ve marcada en el Pla

Profunditat edificable PB no residencial : 18 metres

Profunditat edificable PB residencial : 15 metres

Profunditat edificable PP : 15 metres

Profunditat edificable PS : límits de parcel·la

% Pati d'illa : 30%, excepte finques amb una profunditat inferior a 30 metres que seran totalment edificables (Art. 75 de les NU)

Cota de la planta baixa : +/- 0,30

Alçada lliure mínima planta baixa : 3,00 metres

Alçada lliure interior màxima planta baixa : 3,50 metres

Alçària màxima : 6,50 metres

Nombre màxim de plantes : Planta Baixa i planta pis

Nombre màxim de plantes soterrani : 1 PS

Usos Permesos: habitatge, hotel, comercial, tallers artesanals, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament.

Dotació d'aparcament : 1 plaça / habitatge o 100 m² construïts

1.9 Avaluació ambiental estratègica simplificada AAE

L'AAE té per objecte integrar els conceptes del desenvolupament urbanístic sostenible en el procés de presa de decisions d'aquells instruments de planejament urbanístic que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient i comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la seva tramitació, per tal de garantir que les repercussions sobre el medi ambient d'aquests plans siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

La AAE és preceptiva en la tramitació de les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

La modificació de planejament general que es proposa no constitueix variacions fonamentals de les seves estratègies, directrius i propostes o la seva cronologia i no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

La modificació de PGOU manté la classificació actual de sòl urbà, les qualificacions, no modifica els usos ni incrementa l'edificabilitat ni la densitat d'habitatges.

No obstant, és l'òrgan ambiental qui pot declarar que no tenen efectes significatius. Per això l'Ajuntament, prèviament a la tramitació de l'expedient d'aprovació inicial, va sol·licitar informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona (OTAAG).

Amb data 14 de maig de 2015 l'OTAAG informa que la Modificació puntual del PGOU no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, no afecta a la Xarxa Natura 2000 i es refereix únicament a sòl classificat com a urbà.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Justificació i oportunitat

Aquest desencaixament entre les dues ordenacions definides a l'illa de referència pels planejaments de Torroella i l'Escal s'ha posat de manifest en el moment que la major part dels propietaris preveuen substituir les edificacions existents, algunes ja enderrocades, per unes noves construccions. De les sis parcel·les edificables es vol edificar a curt o mig termini cinc finques. En la sisena, situada al carrer de la Punxa cantonada carrer Termes de Montgó, la construcció es troba en bon estat i funciona la planta baixa com a restaurant i la planta primer com habitatge.

2.2 Modificacions proposades

Respecte al PGOU de Torroella vigent es manté la qualificació S2, si bé es defineix una subzona S2m que correspon a les finques incloses en aquesta modificació.

Respecte als plànols d'ordenació es manté l'alineació de l'edificació al carrer Termes de Montgó en el límit de la zona de servitud marítim terrestre (20 metres de la línia de domini públic), i es modifica lleugerament l'alineació posterior amb continuïtat amb l'alineació definida per la modificació de planejament del municipi de l'Escal. Les parcel·les, per la seva forma geomètrica, són totalment edificable a partir del límit de la servitud de la zona de la protecció marítim terrestre (art. 75 de les NU). Aquests ajustos no suposa un increment de la edificabilitat prevista, al contrari, suposa una petita reducció perquè s'afecta per vialitat la part posterior de les parcel·les amb la nova alineació que es fixa per l'avançament de l'edificació en el municipi de l'Escal.

En la Normativa Urbanística es crea una subzona S2m amb la finalitat de regular els usos en planta baixa de l'espai lliure privat de parcel·la, que correspon a la part inclosa en la zona de protecció marítim terrestre. La CTUG en sessió del 11 de febrer de 2014 va aprovar una modificació puntual de PGOU on es regulaven aquests usos en planta baixa dintre de la zona de protecció (possibilitat d'instal·lar tendals i pèrgoles associats a l'activitat comercial i de restauració) per altres finques en la mateixa situació, però no es va incloure les finques incloses en la present modificació.

2.3 Quadre de superfícies

Com es pot comprovar en el quadre de superfícies la modificació no suposa un increment de l'edificabilitat –es redueix el sostre permès pels vigents PGOU's-, ni un increment de la densitat d'habitatges, ni la transformació d'usos, i s'incrementa lleugerament la superfície destinada a vialitat.

	PGOU vigent Torroella	MP-PGOU Torroella	Diferència
Sòl públic			
Vialitat (cessió)		12,50	12,50
Sòl privat			
Zona S2	684,00	671,50	-12,50
Sostre privat			
Zona S2	660,00	635,00	-25,00

2.4 Documentació ambiental

Com s'ha exposat a l'apartat 1.9 de la Memòria d'Informació, prèviament a la tramitació administrativa de la present Modificació puntual del PGOU es sol·licitarà la declaració a l'òrgan ambiental de la no afectació al medi ambient.

2.5 Memòria social

La modificació puntual de planejament general proposada no genera noves reserves d'habitatge de protecció pública ni d'habitatges dotacionals, en aplicació de l'article 57.3 del TRLUC, atès que no es produeix sostre de nova implantació i es tracta d'un sòl urbà consolidat.

2.6 Avaluació de la mobilitat generada

En aplicació de l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la modificació puntual de PGOU que es proposa no ha d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no comporten nova classificació de sòl urbà o urbanitzable

2.7 Memòria econòmica i gestió urbanística

Com s'ha exposat a l'apartat 2.3, la modificació no suposa un increment de sostre edificable ni de densitat de l'ús residencial, i per tant no caldrà preveure una major reserva d'espais lliures ni equipaments –com estableix l'article 100 del TRLUC- ni cap cessió en concepte d'increment de l'aprofitament urbanístic

No es preveu cap polígon d'actuació, atès que l'afectació per vialitat (12,50 m²) de la finca situada a la cantonada carrer de la Punxa / carrer Termes de Montgó, correspon a l'ampliació de la vorera del carrer de la Punxa, que es cedirà prèviament a l'obtenció de les corresponents llicències municipals per obra nova, gran rehabilitació o canvi d'us, i la urbanització es realitzarà simultàniament amb l'edificació.



Afectació per vialitat

2.8 Pautes de procediment

Com s'ha exposat anteriorment l'objecte de la modificació de l'ordenació de la illa delimitada pels carrers Punxa, Termes de Montgó i avinguda Montgó és encaixar els dos planejaments generals municipals que afecten aquests terrenys, ja que el límit de terme de Torroella i l'Escala els travessa. Això implica que cada municipi tramitarà la modificació puntual del seu planejament general amb el seu expedient administratiu corresponent, si bé, per una major comprensió de les modificacions plantejades es fa referència en el document urbanístic a l'ordenació de l'altra municipi.

Les presents modificacions puntuals es tramiten d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i el Reglament que la desenvolupa (RLU).

L'organisme competent per la l'aprovació de la modificació de planejament general és:

- L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament.
- L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona .

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document es subjectaran als articles 85 del TRLUC i 107 del RLU.

3. **NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA**

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%
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, i d'acord amb les condicions que s'estableixen en els articles 91 i 98 d'aquestes normes.](#)

Art. 163 Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: el límit superior i inferior de la cota de referència de la planta baixa de cada subzona, i l'alçada lliure interior mínima i màxima de la planta baixa:

Subzona	Límit sup màx PB	Límit inf màx PB	Alçada lliure mín PB	Alçada lliure int màx PB
S2	0,30 m	0,30 m	3,00 m	3,50 m
S3	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m
S4	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m

S2p	0,30 m	0,30 m	2,55 m	3,50 m
S3p	0,30 m	0,30 m	2,55 m	3,50 m
S4p	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m

2. Valors dels paràmetres referits a : l'alçada màxima i, nombre màxim de plantes:

Subzona	ARM m.	Núm. màx plantes*	Núm. màx plantes soterrani
S2	6,50 m	PB + 1PP	1PS
S3	10,00 m	PB + 2PP	2PS
S4	13,00 m	PB + 3PP	2PS
S2p	6,50 m	PB + 1PP	1PS
S3p	10,50 m	PB + 2PP	1PS
S4p	12,45 m	PB + 3PP	2PS

* Les subzones S4 que donin front a un carrer amb una amplada igual o inferior a 7m, s'haurà, de retirar la darrera planta 3m. de la façana.

** Les subzones amb subíndex i, es prohibeix el soterrani.

3. Regulació dels cossos sortits:

- Es prohibeix els cossos sortits en planta baixa. En la façana al pati d'illa es permeten els cossos sortits, únicament oberts, sempre que al pati d'illa es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre.
- Es prohibeixen els cossos sortits tancats i semitancats.
- La longitud dels cossos sortits no ocuparà més del 70% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
- La volada dels cossos sortits no podrà superar 1,2 m, el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia real o possible restats 0,15m. La volada dels cossos sortits al pati d'illa no podrà superar 1,5 m o el 10% del diàmetre del cercle màxim inscribible al pati d'illa real o possible.
- El límit lateral del vol dels cossos sortits ve definit per un pla normal a la façana a 1m. de la paret mitgera.
- L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortits serà de 3,3m.

4. Regulació dels elements sortits:

- Els elements sortits a la façana a carrer i a la façana a pati no poden volar més de 0,30m.
- El ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50 m.

Art. 164 Usos permesos

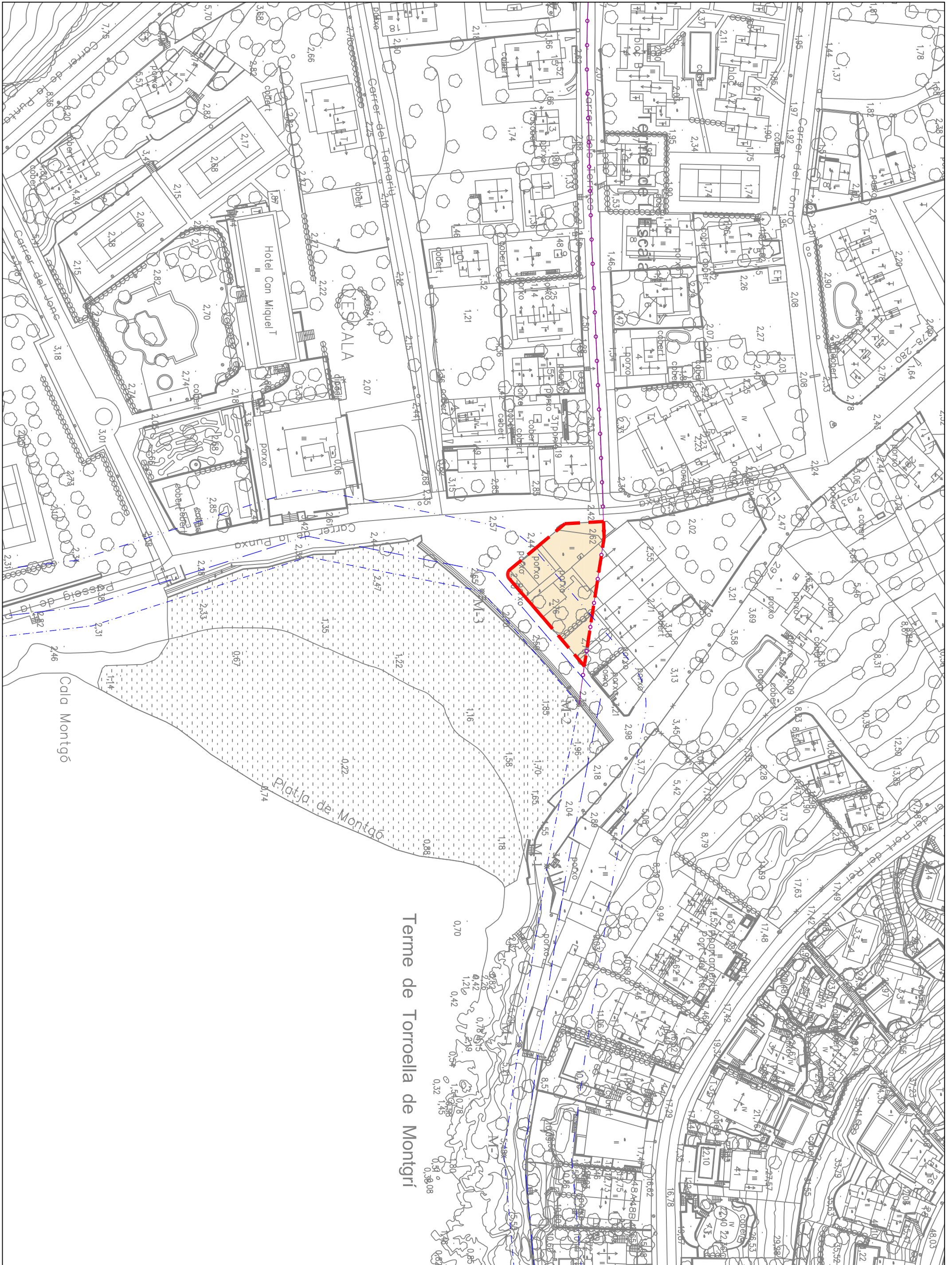
1. Estan permesos els usos : habitatge, hoteler, comercial, tallers artesanals, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III
2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un 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.
3. A les zones amb subíndex i de l'Estartit l'ocupació de la planta baixa podrà ser del 100% si la part que excedeix a la profunditat edificable de 18m. tota ella es destina a aparcament. En aquest darrer cas el sostre de la planta baixa s'enjardinarà.
4. Es permet així mateix l'ús de magatzem i indústria artesana, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.

Torroella de Montgrí, 22 d'octubre de 2018

Núria Díez, arquitecta

PAU CD, SLP

PAU
CD

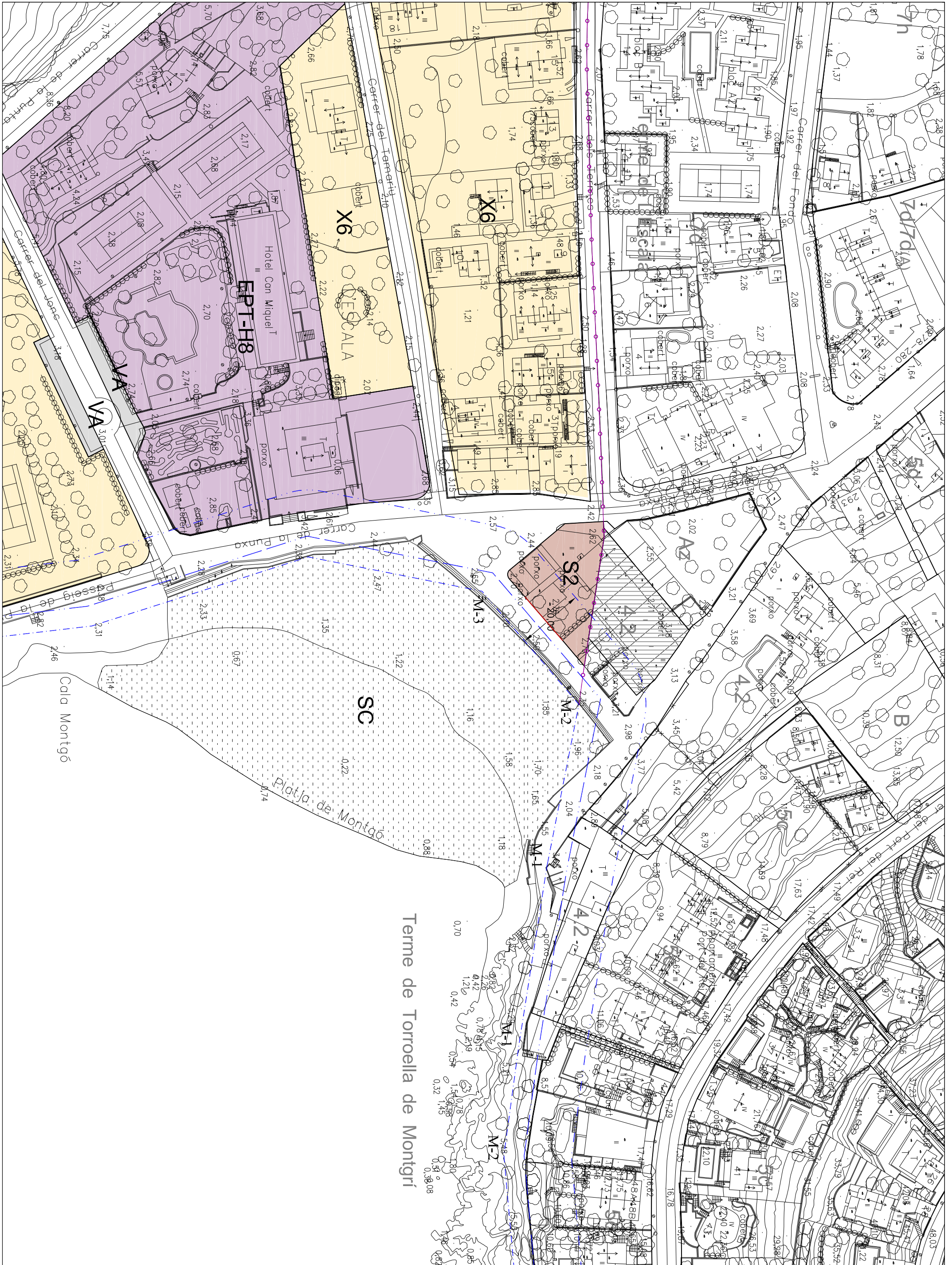


Terme de Torroella de Montgrí

PROMOTOR
 AJUNTAMENT DE TORROELLA
 OCTUBRE DE 2018
 REDACTOR
 PAU-CD, SLP
 XAVIER CANOSA - NÚRIA DíEZ

- SISTEMA COSTENER
- DOMINI PÚBLIC
 - TRÀNSIT
 - PROTECCIÓ
 - ÀMBIT MP-PGOU

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PGOU TORROELLA DE MONTGRÍ
01 ÀMBIT MODIFICACIÓ



PROMOTOR
AJUNTAMENT DE TORROELLA
 OCTUBRE DE 2018
 REDACTOR
PAU-CD, SLP
 XAVIER CANOSA - NÚRIA DíEZ

SISTEMA COSTENER

- - - - - DOMINI PÚBLIC
- - - - - TRÀNSIT
- - - - - PROTECCIÓ

SISTEMES

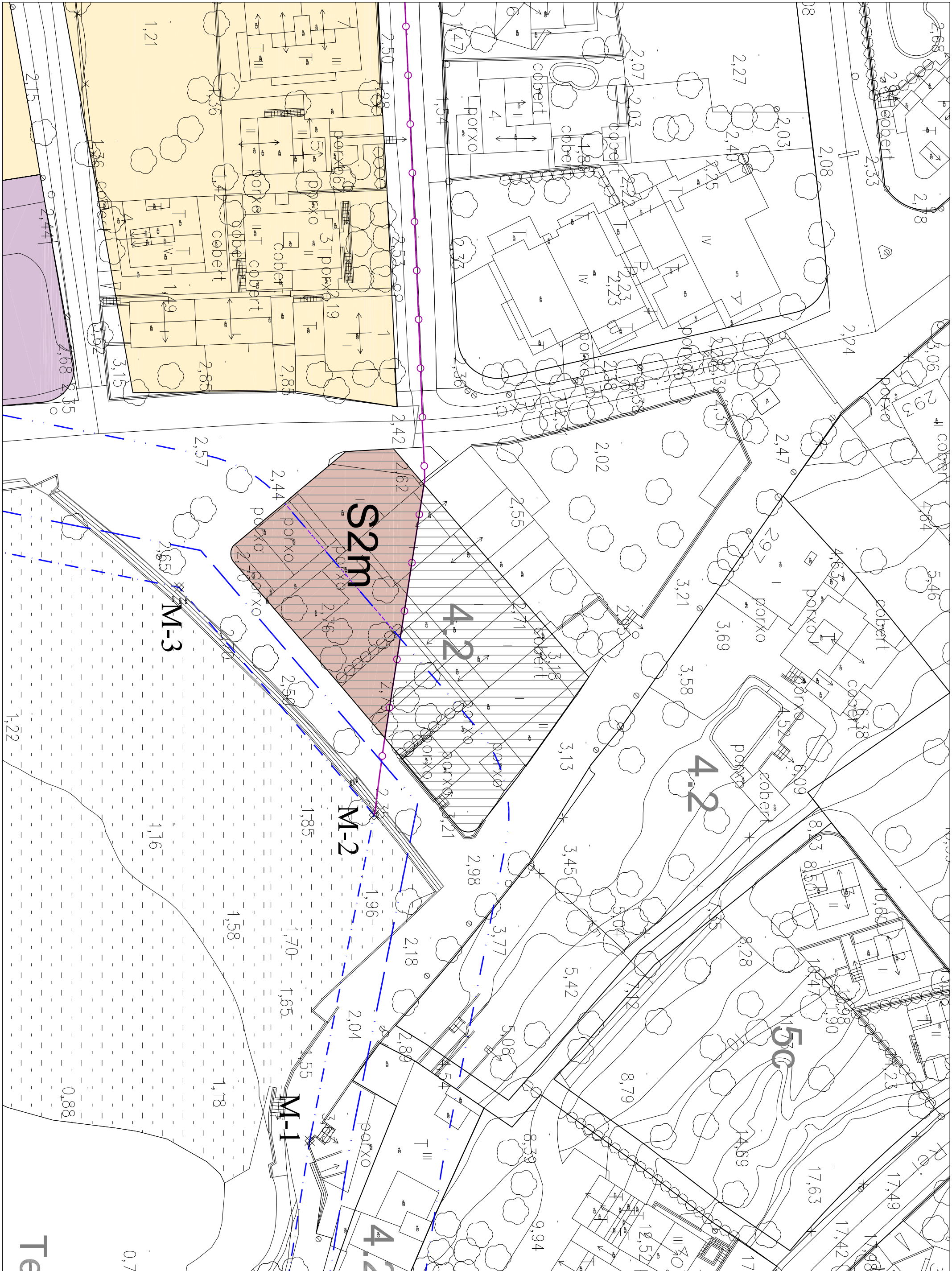
- EQUIPAMENT PRIVAT HOTELER (clau EPT-h)
- SISTEMA COSTANER (clau SC)
- VIARI APARCAMENT (clau VA)

QUALIFICACIONS

- ZONA S EIXAMPLES URBANS A COMPLETAR
- ZONA X PARCEL·LACIONS PER A XALETs

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
 PGOU TORROELLA DE MONTGRÍ**

02 PLANEJAMENT VIGENT



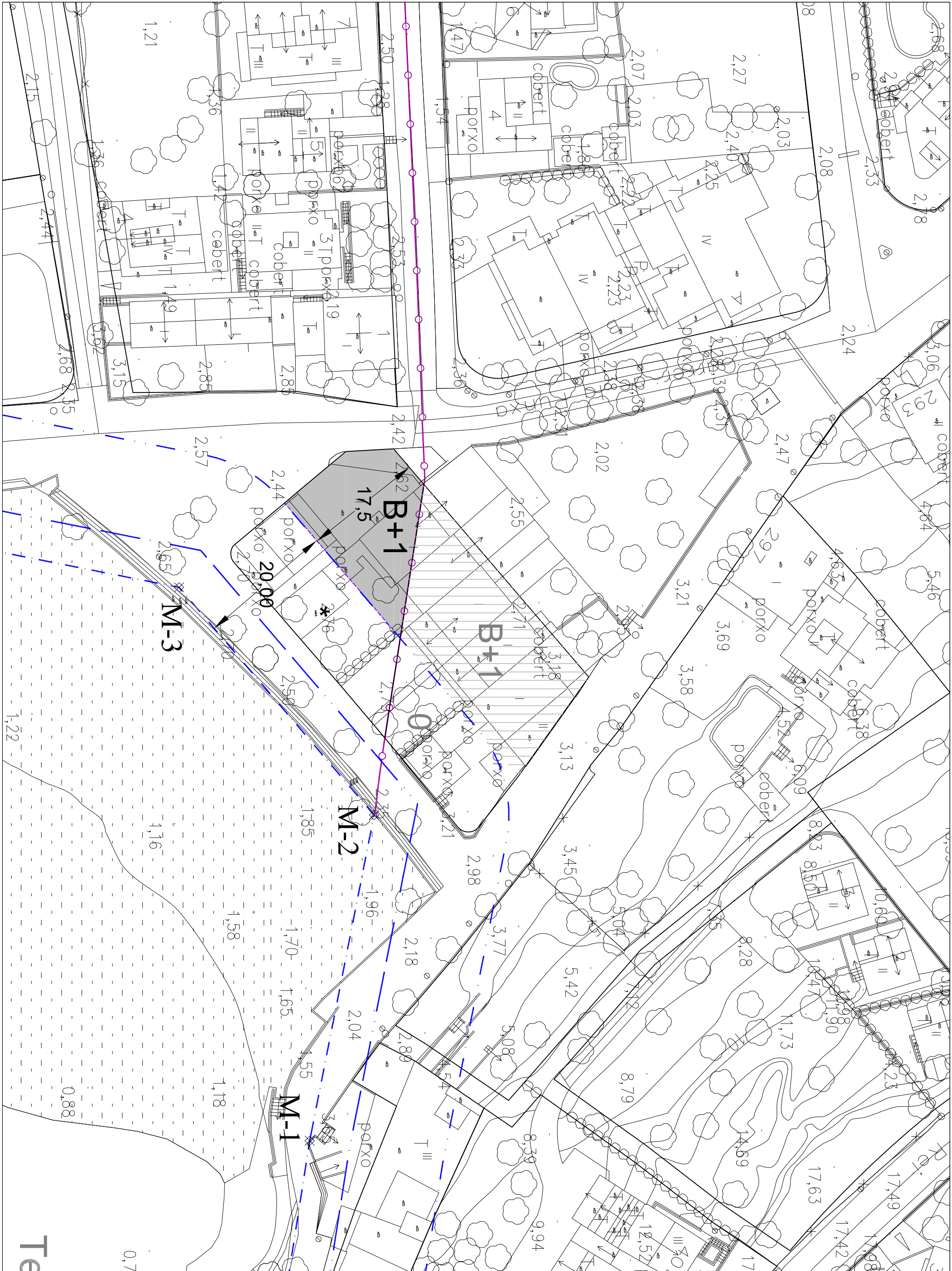
PROMOTOR
AJUNTAMENT DE TORROELLA
 OCTUBRE DE 2018
 REDACTOR
PAU-CD, SLP
 XAVIER CANOSA - NÚRIA DíEZ

SISTEMA COSTENER
 - - - - - DOMINI PÚBLIC
 - - - - - TRÀNSIT
 - - - - - PROTECCIÓ

SISTEMES
 EQUIPAMENT PRIVAT HOTELER (clau EPT-h)
 SISTEMA COSTANER (clau SC)
 VIARI APARCAMENT (clau VA)

QUALIFICACIONS
 ZONA S EIXAMPLES URBANS A COMPLETAR
 ZONA X PARCEL·LACIONS PER A VALETS

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PGOU TORROELLA DE MONTGRÍ
03 PROPOSTA D'ORDENACIÓ



PROMOTOR
AJUNTAMENT DE TORROELLA
 OCTUBRE DE 2018
 REDACTOR
PAU-CD, SLP
 XAVIER CANOSA - NÚRIA DíEZ

SISTEMA COSTENER

- - - - - DOMINI PÚBLIC
- - - - - TRÀNSIT
- - - - - PROTECCIÓ

* S'ADMETEN TENDALS I PÈRGOLES EN PB
 VINCULADES ACTIVITAT
 COMERCIAL O RESTAURACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PGOU TORROELLA DE MONTGRÍ
04 PROPOSTA D'EDIFICACIÓ