



**CRITERI.EU**

Enginyeria i Urbanisme

**PROPOSTA DE 2<sup>a</sup> DIVISIÓ POLIGONAL DE LA  
UAIG, "ESTARTIT RESIDENCIAL" T.M.  
TORROELLA DE MONTGRÍ**



Aquest document es va aprovar definitivament per Decret núm. 74/2020, del regidor delegat de Territori i Sostenibilitat, de data 16 de gener de 2020.

**T.M.TORROELLA DE MONTGRÍ**

**GENER 2020**

**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 - LAWYERS



## ÍNDEX

### DOCUMENT Nº 1: MEMÒRIA

**1. Antecedents**

**2 Introducció**

**3 Planejament vigent**

**4 Anàlisi de costos**

**5 Proposta de divisió poligonal**

5 1 Antecedents

5 2 Divisió poligonal de la UA1G-2

**6 Conclusions**

**7 Fitxes Polígons d'Actuació**

### 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

---

# **DOCUMENT N° 01: MEMÒRIA**

---

## ÍNDEX

1	ANTECEDENTS .....	2
2	INTRODUCCIÓ.....	3
3	PLANEJAMENT VIGENT.....	3
4	ANÀLISI DE COSTOS .....	7
5	PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL.....	8
5.1	Antecedents.....	8
5.2	SEGONA Divisió poligonal de LA UA 1G.....	9
5.2.1	Equilibri d'aprofitament. ....	11
5.2.2	Equilibri de cessions .....	12
5.2.3	Equilibri de Costos d'Urbanització .....	13
6	CONCLUSIONS .....	15
7	FITXES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ .....	17

## 1 ANTECEDENTS

En Expedient H116.1-1/2018 ha estat emès informe 2018/2918 del tècnic municipal sobre la 2ª Proposta de Divisió Poligonal de la UA 1G "Estartit Residencial" (Torre Vella) presentada per la seva tramitació en data 27 d'abril de 2018 en el sentit següent:

"Informar desfavorablement l'expedient presentat per a la seva aprovació inicial fins a la incorporació de les prescripcions de l'apartat de consideracions de l'informe que es transcriuen a continuació:

Caldrà preveure l'equilibri poligonal de tota la Unitat d'Actuació UA 1G, es adir de tots els polígons resultants.

Caldrà anomenar els polígons resultants d'acord amb el criteri de la 1ª divisió poligonal, es a dir UA 1G-Polígon1, UA 1G-Polígon2 i UA 1G-Polígon3.

Caldrà incloure a la Memòria un apartat amb les fitxes resultants dels polígons proposats més el Polígon 1 vigent.

Tot i que l'àmbit engloba l'àmbit de la modificació i la vialitat confrontant, aquest polígon es farà càrrec de l'adequació de la part del carrer Heemstede i cul de sac per urbanitzar i poder accedir a la parcel·la i de l'enjardinament dels espais lliures destinats a ZV.

Caldrà corregir algun petit error numèric pel que fa a l'arrodoniment dels decimals de la superfície de sòl.

En el present document s'ha efectuat una 2ª Divisió Poligonal tenint en compte l'existència del UA 1G-Polígon 1, ja delimitat i s'ha procedit a dividir en tres polígons que s'han equilibrat. En el quadre de l'apartat 5.2 es mostra la divisió poligonal en els tres polígons independents, incloent el polígon UA 1G-Polígon 1.

En tot el document es canvien el nom dels polígons per UA 1G-Polígon1, UA 1G-Polígon2 i UA 1G-Polígon3.

A l'apartat 7 s'inclouen les fitxes dels tres polígons.

Per tal d'aconseguir el mateix percentatge de vialitat entre els tres polígons s'ha afegit en el nou UA 1G-Polígon 2 el tram de vialitat del vial de connexió amb el carrer Heemstede.

S'han corregit els errors numèrics detectats.

## 2 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.

## 3 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%		
<b>Total sistemes</b>	<b>77.944</b>	<b>25,60%</b>		
Zona X10 / CC5	226.530	74,40%	97.808	485
<b>Total zones</b>	<b>226.530</b>	<b>74,40%</b>	<b>97.808</b>	<b>485</b>
<b>Total sector</b>	<b>304.474</b>	<b>100,00%</b>	<b>97.808</b>	<b>485</b>

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) <sup>108</sup>**



**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 m<sup>2</sup>.

**Densitat** 16 habitatges/ha

**Nombre màx.habitatges** 485 habitatges

**Sostre edificable** 97.808 m<sup>2</sup>.

**Sup.espais públics**

Viari 44.435 m<sup>2</sup>.

Espais lliures 33.509 m<sup>2</sup>.

**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.

<sup>108</sup> 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:

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

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:

<b>Zona de "Promoció de condominis de cases unifamiliars" (CC5)</b>	
Tipus d'ordenació	Aïllada
Parcel·la mínima	600 m <sup>2</sup> s
Façana mínima	12 m
Densitat hab/parcel·la	Màxim 4 habitatges
Intensitat edificació	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 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



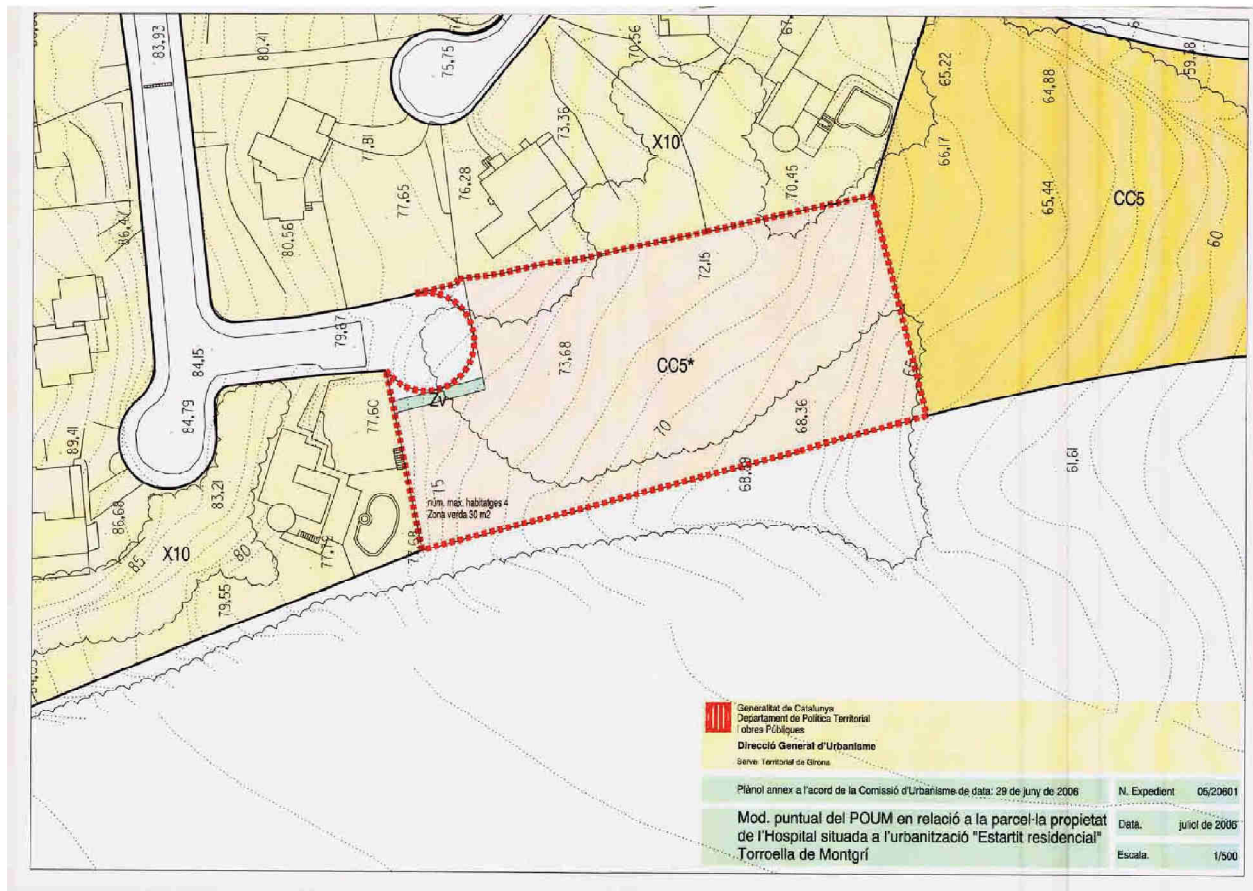


Figura 3. Plànol annex a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de data 29 de juny de 2006

## 4 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
<b>Gestió urbanística:</b>				
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 €
<b>Obres d'urbanització:</b>				
Urbanització viari	44.435,00	150,00 €		6.665.250,00 €
Tractament zona verda	33.509,00	30,00 €		1.005.270,00 €
<b>Total</b>	<b>77.944,00</b>			<b>8.164.520,00 €</b>

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
<b>Gestió urbanística:</b>				
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 €
<b>Obres d'urbanització:</b>				
Urbanització viari	44.435,00	150,00 €	30%	1.999.575,00 €
Tractament zona verda	33.509,00	30,00 €	40%	402.108,00 €
<b>Total</b>	<b>77.944,00</b>			<b>2.583.683,00 €</b>

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

## 5 PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL.

### 5.1 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 acomplir 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:

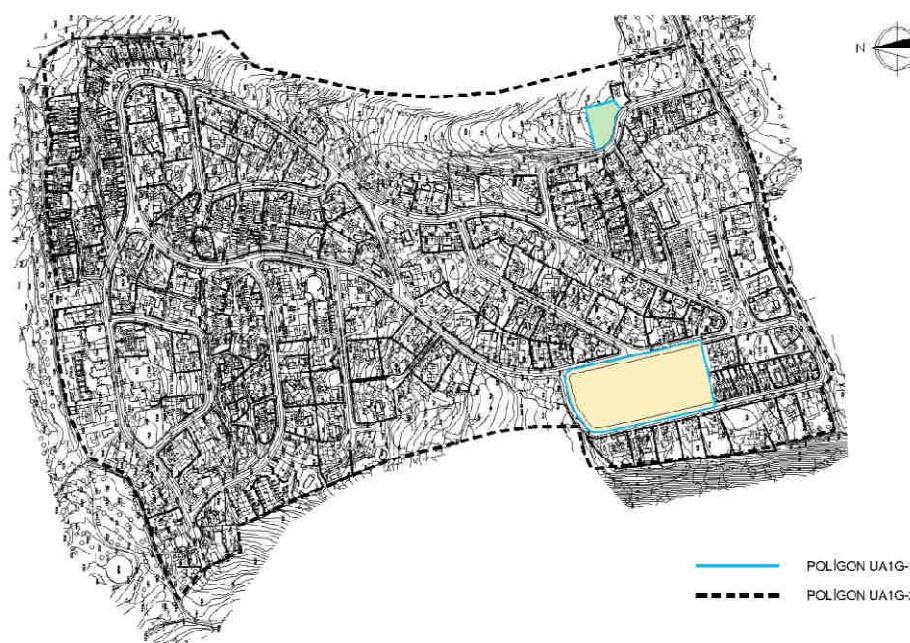


Figura 4. Divisió poligonal del UA1G

## 5.2 SEGONA DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G

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 3.289 m2 de superfície.

Per tal de que aquesta parcel·la de 3.289 m2 pugui assolir la condició de solar i esser susceptible d'obtenir llicència d'obres es proposa fer una nova divisió poligonal de la UA 1G en tres polígons d'actuació:



Figura 1. Segona Divisió poligonal proposada del UA 1G

**UA 1G-Polígon 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, de superfície total 10.824 m2. Que prové de la divisió poligonal aprovada en data 27/07/2017 per la Junta de Govern Local, BOP Núm. 152 de 09/08/2017.

<b>UA 1G-POLIGON 1</b>				
<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Sòl</b>	<b>%Sup</b>	<b>Sup Sostre</b>	<b>Habit</b>
Espais lliures	1.125	10,39%		
Viari	1.492	13,78%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>2.617</b>	<b>24,18%</b>		
Zona CC5	8.208	75,82%	3.283	8
<b>Total Zona:</b>	<b>8.208</b>	<b>75,82%</b>	<b>3.283</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL POLIGON 1:</b>	<b>10.825</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.283</b>	<b>8</b>

**UA 1G-Polígon 2:** Polígon discontinu format per la finca cadastral 3163516EG1536S, part del sistema viari adjacent, i un terreny qualificat com a espai lliure públic, adjacent a l'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. Superfície total de 4.316 m2.

<b>UA 1G-POLIGON 2</b>				
<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Sòl</b>	<b>%Sup</b>	<b>Sup Sostre</b>	<b>Habit</b>
Espais lliures	510	11,82%		
Viari	597	13,83%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>1.107</b>	<b>25,65%</b>		
Zona CC5	3.209	74,35%	1.284	4
<b>Total Zona:</b>	<b>3.209</b>	<b>74,35%</b>	<b>1.284</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL POLIGON 2:</b>	<b>4.316</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.284</b>	<b>4</b>

**UA 1G-Polígon 3:** Format per la resta de sòl de l'àmbit del UA 1G, descomptats els dos polígons, de 289.334 m2 de superfície total.. 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.

<b>UA 1G-POLIGON 3</b>				
<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Sòl</b>	<b>%Sup</b>	<b>Sup Sostre</b>	<b>Habit</b>
Espais lliures	31.874	11,02%		
Viari	42.346	14,64%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>74.220</b>	<b>25,65%</b>		
Zona X10/CC5	215.113	74,35%	93.241	473
<b>Total Zona:</b>	<b>215.113</b>	<b>74,35%</b>	<b>93.241</b>	<b>473</b>
<b>TOTAL POLIGON 3:</b>	<b>289.333</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.241</b>	<b>473</b>

Amb aquests criteris la divisió poligonal que es proposa és resumeix al quadre següent:

	<b>UA 1G</b>	<b>UA 1G- Polígon 1</b>	<b>UA 1G- Polígon 2</b>	<b>UA 1G- Polígon 3</b>
<b>ZONES</b>	226.530	8.208	3.209	215.113
% total Zones UA 1G		3,6234%	1,4166%	94,9600%
% total pol		75,8245%	74,3513%	74,3479%
<b>ZV</b>	33.509	1.125	510	31.874
% total Zones UA 1G		3,3573%	1,5220%	95,1207%
% total pol		10,3926%	11,8165%	11,0164%
<b>VIALITAT</b>	44.435	1.492	597	42.346
% total Zones UA 1G		3,3577%	1,3435%	95,2988%
% total pol		13,7829%	13,8323%	14,6357%
<b>SUP SÒL</b>	304.474	10.825	4.316	289.333
% total Zones UA 1G		3,5553%	1,4175%	95,0272%
% total pol		100,00%	100,00%	100,00%

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

#### 5.2.1 Equilibri d'aprofitament.

El UA 1G-Polígon 1, de 10.824 m<sup>2</sup>. de superfície total prové de la primera divisió poligonal de la UA 1G aprovada en data 27/07/2017 per la Junta de Govern Local, BOP Núm. 152 de 09/08/2017, té una qualificació de Parcel·lacions per a Xalets (clau X10 ), amb una superfície de 8.208 m<sup>2</sup>. de sòl net. Aquesta subzona té una edificabilitat de 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, (3.283,20 m<sup>2</sup> de sostre) i una densitat màxima de 8 habitatges pel total del polígon. La superfície mínima de parcel·la és de 1.000 m<sup>2</sup>.

El UA 1G-Polígon 2 de 4.316 m<sup>2</sup>. de superfície total 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 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, (1.284 m<sup>2</sup> de sostre ) i una densitat màxima de 4 habitatges pel total del polígon. La superfície mínima de parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>.

El UA 1G-Polígon 3 de 289.333 m<sup>2</sup>. de superfície total està distribuït entre les zones X10 (parcel·lacions per a xalets) i CC5 (Promoció de condominis de cases unifamiliars), amb una superfície de 215.113 m<sup>2</sup> de sòl net, 93.241 m<sup>2</sup> de sostre i amb un màxim de 473 habitatges.

<b>APROFITAMENT</b>	<b>Sup. Zones</b>	<b>Edif.</b>	<b>Sostre</b>	<b>%St</b>
<b>UA 1G-Polígon 1</b>	8.208	0,40	3.283	3,36%
<b>UA 1G-Polígon 2</b>	3.209	0,40	1.284	1,31%
<b>UA 1G-Polígon 3</b>	215.113	0,43	93.241	95,33%
<b>Total:</b>	<b>226.530</b>		<b>97.808</b>	<b>100%</b>

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.

Així, com que el sostre total del UA 1G es de 97.808 m<sup>2</sup>, pel percentatge de superfície respecte al total, al UA-1G-Polígon 1 li corresponen  $0,35550 \times 97.808 = 3.472,18$  m<sup>2</sup> de sostre i al UA 1G-Polígon 2 li corresponen  $0,014175 \times 97.808 = 1.386,42$  m<sup>2</sup> de sostre. Com que l'aprofitament real del UA 1G-Polígon 1 es de 3.283 m<sup>2</sup>s < 3.472,18 m<sup>2</sup>s i el del UA 1G-Polígon 2 es de 1.284 m<sup>2</sup>s < 1.386,42 m<sup>2</sup>s, sense sobrepassar en ambdós polígons el límit establert del 15%, podem considerar que EXISTEIX EQUILIBRI D'APROFITAMENTS entre els tres polígons considerats.

### 5.2.2 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 TRES POLÍGONS.

<b>UA 1G-POLIGON 1</b>				
<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Sòl</b>	<b>%Sup</b>	<b>Sup Sostre</b>	<b>Habit</b>
Espais lliures	1.125	10,39%		
Viari	1.492	13,78%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>2.617</b>	<b>24,18%</b>		
Zona CC5	8.208	75,82%	3.283	8
<b>Total Zona:</b>	<b>8.208</b>	<b>75,82%</b>	<b>3.283</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL POLIGON 1:</b>	<b>10.825</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.283</b>	<b>8</b>

<b>UA 1G-POLIGON 2</b>				
<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Sòl</b>	<b>%Sup</b>	<b>Sup Sostre</b>	<b>Habit</b>
Espais lliures	510	11,82%		
Viari	597	13,83%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>1.107</b>	<b>25,65%</b>		
Zona CC5	3.209	74,35%	1.284	4
<b>Total Zona:</b>	<b>3.209</b>	<b>74,35%</b>	<b>1.284</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL POLIGON 2:</b>	<b>4.316</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.284</b>	<b>4</b>

<b>UA 1G-POLIGON 3</b>				
Qualificació	Sup. Sòl	%Sup	Sup Sostre	Habit
Espais lliures	31.874	11,02%		
Viari	42.346	14,64%		
<b>Total sistemes:</b>	<b>74.220</b>	<b>25,65%</b>		
Zona X10/CC5	215.113	74,35%	93.241	473
<b>Total Zona:</b>	<b>215.113</b>	<b>74,35%</b>	<b>93.241</b>	<b>473</b>
<b>TOTAL POLIGON 3:</b>	<b>289.333</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.241</b>	<b>473</b>

### 5.2.3 Equilibri de Costos d'Urbanització

Tal com s'exposa als quadres següents, al tenir els tres polígons el mateix percentatge de vialitat es justifica l'equilibri econòmic de la divisió poligonal, sense tenir en compte les despeses tècniques, atès que cada polígon es faria càrrec de la seva pròpia gestió urbanística a partir del moment d'aprovar-se la divisió poligonal.

<b>UA 1G-POLIGON1</b>				
Concepte	m2	€/m2	Cfte	Import
Urbanització viari general	1.492	150	30,00%	67.140,00 €
Tractament zona verda	1.125	30	40,00%	13.500,00 €
<b>TOTAL POLIGON 3:</b>	<b>2.617</b>			<b>80.640,00 €</b>
			<b>Repercussió sobre sostre:</b>	<b>24,56 €</b>

<b>UA 1G-POLIGON 2</b>				
Concepte	m2	€/m2	Cfte	Import
Urbanització viari general	597	150	30,00%	26.865,00 €
Tractament zona verda	510	30	40,00%	6.120,00 €
<b>TOTAL POLIGON 2:</b>	<b>1.107</b>			<b>32.985,00 €</b>
			<b>Repercussió sobre sostre:</b>	<b>25,70 €</b>

<b>UA 1G-POLIGON 3</b>				
Concepte	m2	€/m2	Cfte	Import
Urbanització viari	42.346	150	30,00%	1.905.570,00 €
Tractament zona verda	31.874	30	40,00%	382.488,00 €
<b>TOTAL POLIGON 3:</b>	<b>74.220</b>			<b>2.288.058,00 €</b>
			<b>Repercussió sobre sostre:</b>	<b>24,54 €</b>

**TOTAL COST URBANITZACIÓ UA 1G** **2.401.683,00 €**



La repercussió per m2 de sostre edificable és molt semblant a tots els polígons d'actuació.

Així, com que l'import total dels costos d'urbanització de la UA 1G es de 2.401.683 €, pel percentatge de superfície respecte al total, al UA-1G-Polígon 1 li corresponen  $0,035550 \times 2.401.683 \text{ €} = 85.379,83 \text{ € m}^2$  i al UA 1G-Polígon 2 li corresponen  $0,014175 \times 2.401.683 \text{ €} = 34.043,85 \text{ €}$ . Com que el cost per percentatge del UA 1G-Polígon 1 es de  $85.379,83 \text{ €} > 80.640,00 \text{ €}$  resultant de la divisió poligonal i el del UA 1G-Polígon 2 es de  $34.043,85 \text{ €} > 32.985,00$  de la divisió poligonal, sense sobrepassar en ambdós polígons el límit establert del 15%, podem considerar que EXISTEIX EQUILIBRI DE COSTOS D'URBANITZACIÓ I PER TANT EQUILIBRI ECONÒMIC entre els tres polígons considerats

Aquesta delimitació no impedeix que en el UA 1G-Polígons 2 l'execució de les obres d'urbanització abastin també l'adequació de la part del carrer Heemstede que connecta amb el "cul de sac" i alguna part de vial exterior al polígon quan es justifiqui en base a la pròpia lògica constructiva o unitat de les partides d'obra.



*Tram de carrer Heemstede que s'adequarà dins de les obres d'urbanització.*

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.

## 6 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

L'UA 1G-Polígon 1 comprèn el 3,5553 % de la superfície total de l'àmbit de la UA 1G, el UA 1G-Polígon 2 comprèn el 1,4175 % de la superfície total de l'àmbit de la UA 1G i el UA 1G Polígon 3 comprèn el 95,0272 %. (A la taula següent s'han arrodonit a dos decimals)

<b>SUP SÒL</b>		
<b>Polígon</b>	<b>Sup sòl</b>	<b>% Sup</b>
UA 1G-Polígon 1	10.825	3,56%
UA 1G-Polígon 2	4.316	1,42%
UA 1G-Polígon 3	289.333	95,03%
<b>TOTAL:</b>	<b>304.474</b>	<b>100%</b>

### Aprofitament

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

<b>APROFITAMENT</b>	<b>Sup. Zones</b>	<b>Edif.</b>	<b>Sostre</b>	<b>%St</b>
<b>UA 1G-Polígon 1</b>	8.208	0,40	3.283	3,36%
<b>UA 1G-Polígon 2</b>	3.209	0,40	1.284	1,31%
<b>UA 1G-Polígon 3</b>	215.113	0,43	93.241	95,33%
<b>Total:</b>	<b>226.530</b>		<b>97.808</b>	<b>100%</b>

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 als polígons UA 1G-Polígon 1(3,36%) i UA 1G-Polígon 2 (1,31%) és inferior al que li correspondria per percentatge de superfície, però aquests polígons assumeixen 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:

**COSTOS D'URBANITZACIÓ**

	<b>Despeses Calc.</b>	<b>Despeses S/DP</b>	<b>%</b>	<b>Dif %</b>
UA 1G-Polígon 1	85.379,83 €	80.640,00 €	3,36%	-5,55%
UA 1G-Polígon 2	34.055,86 €	32.985,00 €	1,37%	-3,14%
UA 1G-Polígon 3	2.282.247,30 €	2.288.058,00 €	95,27%	0,25%
<b>Total:</b>	<b>2.401.683,00 €</b>	<b>2.401.683,00 €</b>	<b>100%</b>	

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 que correspon al polígon UA 1G – Polígon 1 és (3,36 % < 3,56 %) i el que li correspon al polígon UA 1G – Polígon 2 és (1,37 % < 1,42%) en tots dos casos les diferències, 5,55 % i 3,14 % son inferiors al 15%.

**Cessions**

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

**CESSIONS**

	<b>Cessions S/DP</b>	<b>Cessions calc</b>	<b>%</b>	<b>Dif %</b>
UA 1G-Polígon 1	2.617,00	2.617,00	3,36%	0,00%
UA 1G-Polígon 2	1.107,00	1.107,00	1,42%	0,00%
UA 1G-Polígon 3	74.220,00	74.220,00	95,22%	0,00%
<b>Total:</b>	<b>77.944,00</b>	<b>77.944,00</b>	<b>100%</b>	

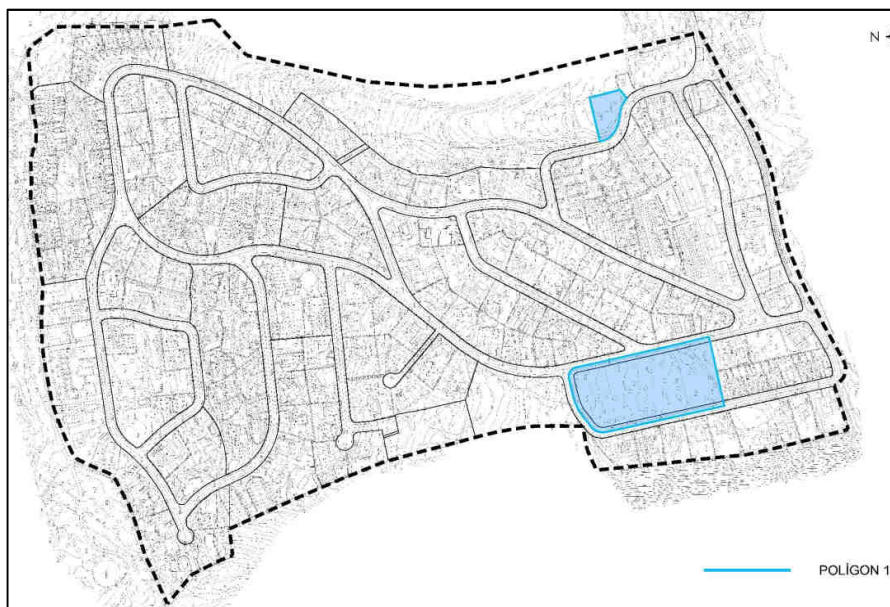
Amb aquesta finalitat es delimiten els polígons UA 1G-Polígon 1 i UA 1G-Polígon 2, ambdós , discontinus, que incorporen un terreny qualificat com a zona verda i el UA 1G-Polígon 3 que correspon a la resta de la UA 1G.

Aquesta divisió poligonal permetrà 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.

## 7 FITXES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ

### UA 1G –POLIGON 1



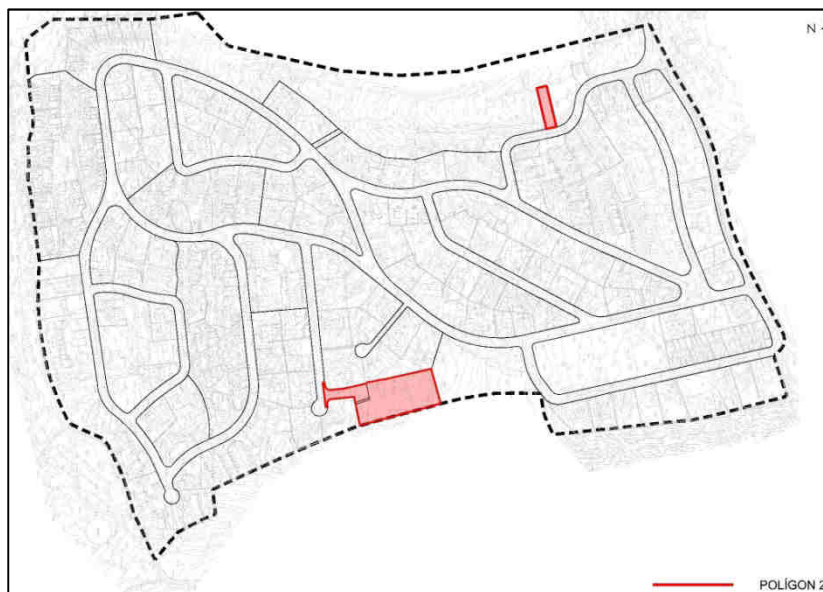
<b>Delimitació</b>	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G al Pla General de 1983
<b>Qualif. Zonals</b>	Zona X10 "Parcel·lacions de xalets"
<b>Superfície total</b>	10.825 m <sup>2</sup>
<b>Densitat</b>	7,5 habitatges/ha
<b>Nombre màx. Habitatges</b>	8 habitatges
<b>Sostre edificable</b>	3.283 m <sup>2</sup>
<b>Sup. Espais Públics</b>	
Viari	1.492 m <sup>2</sup> (13,8%)
Espais lliures	1.125 m <sup>2</sup> (10,4%)
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica.

**Observacions:** L'objectiu d'aquest polígon es la cessió de les zones verdes i solventar les diferències 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. El UA 1G-Polígon 1 es farà carrec de l'asfaltat de la calçada completa dels trams inclosos en aquest àmbit.

#### Expedients urbanístics relacionats de la UA 1G "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 al 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 al CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

## UA 1G –POLIGON 2

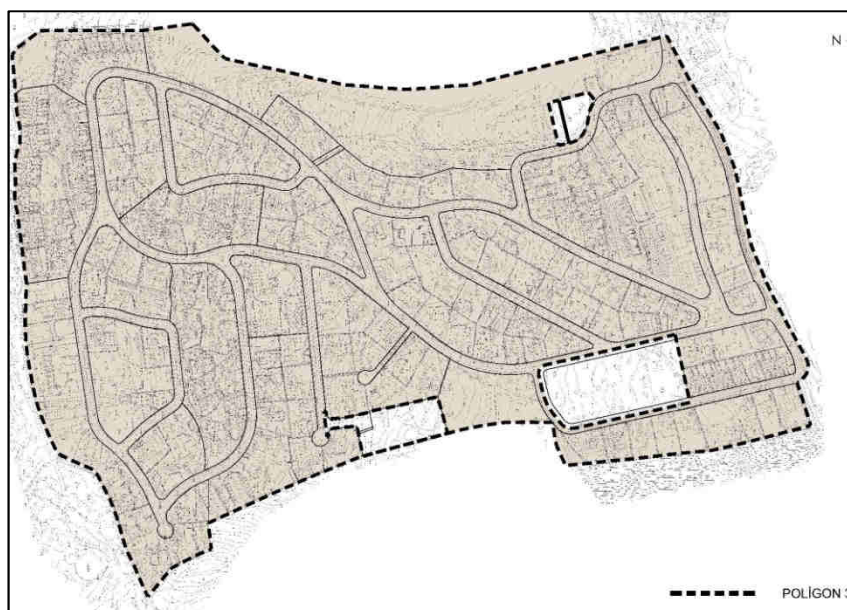


<b>Delimitació</b>	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G al Pla General de 1983
<b>Qualif. Zonals</b>	Zona CC5 “Condominis de blocs”
<b>Superfície total</b>	4.316 m <sup>2</sup>
<b>Densitat</b>	9,3 habitatges/ha
<b>Nombre màx. Habitatges</b>	4 habitatges
<b>Sostre edificable</b>	1.284 m <sup>2</sup>
<b>Sup. Espais Públics</b>	
Viari	597 m <sup>2</sup> (13,83 %)
Espais lliures	510 m <sup>2</sup> (11,82 %)
<b>Sistema d’actuació</b>	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Observacions:** L’objectiu d’aquest polígon es la cessió de les zones verdes i solventar les diferències 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. El UA 1G- Polígon 2 es farà càrrec de l’adequació del tram fins al “cul de sac” del carrer Heemstede .

### Expedients urbanístics relacionats de la UA 1G “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 al 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 al CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

**UA 1G –POLIGON 3**

<b>Delimitació</b>	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G al Pla General de 1983
<b>Qualif. Zonals</b>	Zona X10 “Parcel·lacions de xalets” Zona CC5 “Condominis de blocs”
<b>Superfície total</b>	289.333 m <sup>2</sup>
<b>Densitat</b>	16,35 habitatges/ha
<b>Nombre màx. Habitatges</b>	473 habitatges
<b>Sostre edificable</b>	93.241 m <sup>2</sup>
<b>Sup. Espais Públics</b>	
Viari	42.346 m <sup>2</sup> (14,64%)
Espais lliures	31.874 m <sup>2</sup> (11,01%)
<b>Sistema d’actuació</b>	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Observacions:** L’objectiu d’aquest polígon es la cessió de les zones verdes i solventar les diferències 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.

**1 Expedients urbanístics relacionats de la UA 1G “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 al 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 al CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

Torroella de Montgrí, 01 de gener de 2020

*Laura Corsunsky Zeitune*  
*Advocada*

*Josep Massó i Aceña*  
*Enginyer de Camins, Canals i Ports*



**CRITERI.EU**

Enginyeria i Urbanisme

---

# **DOCUMENT N° 02: PLÀNOLS**





## 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

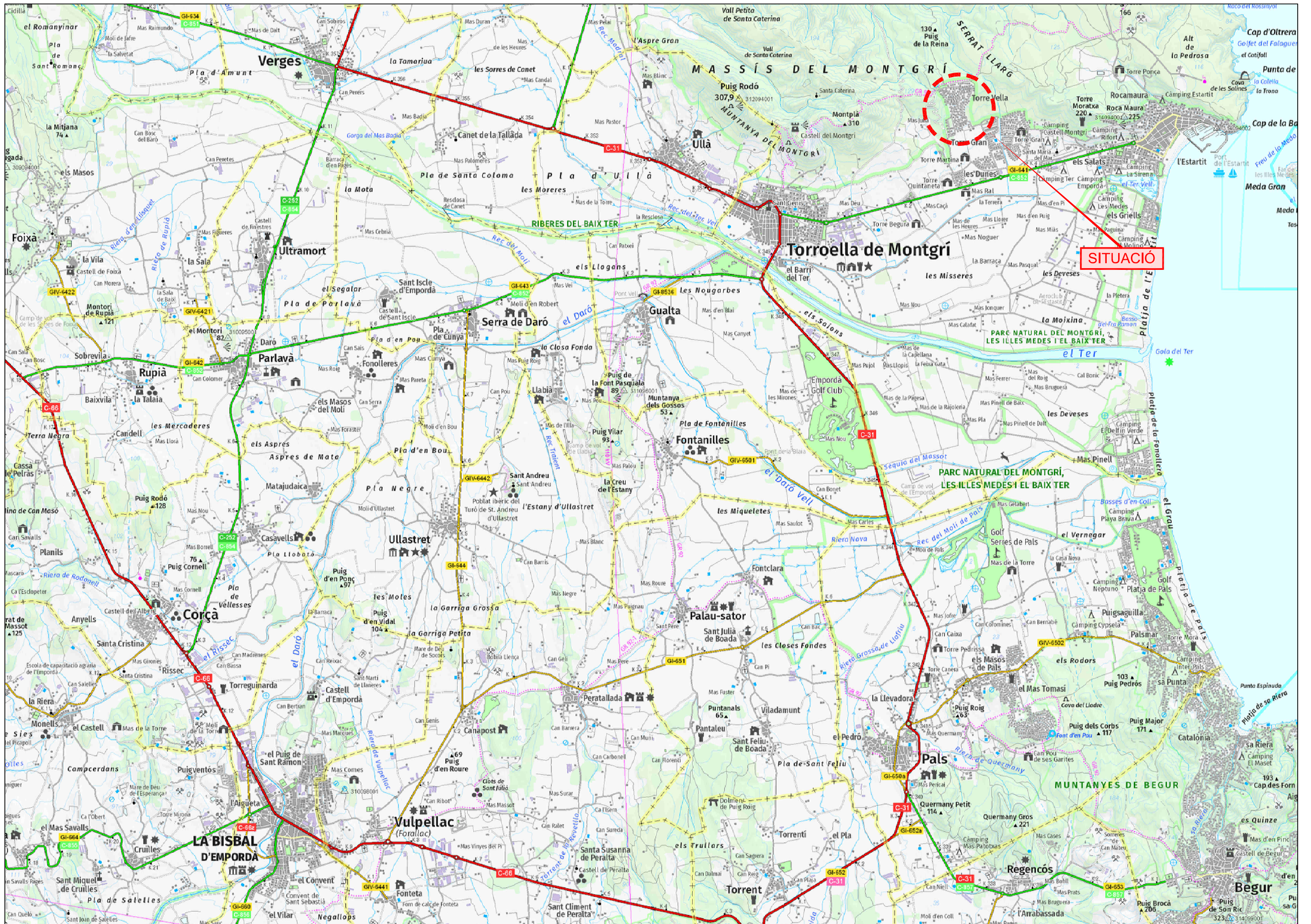
*Fulla 01: Delimitació Polígons*

Plànol 9 Quadre comparatiu

*Fulla 01: Quadre comparatiu*

Plànol 10 Proposta de zonificació

*Fulla 01: Proposta de zonificació*



PROMOTOR:  
MR PROPERTIES SPAIN S.L.

TORROELLA DE MONTGRÍ  
GENER 2020

PROPOSTA DE 2ª DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL"  
(TORRE VELLA), AL TERME MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ

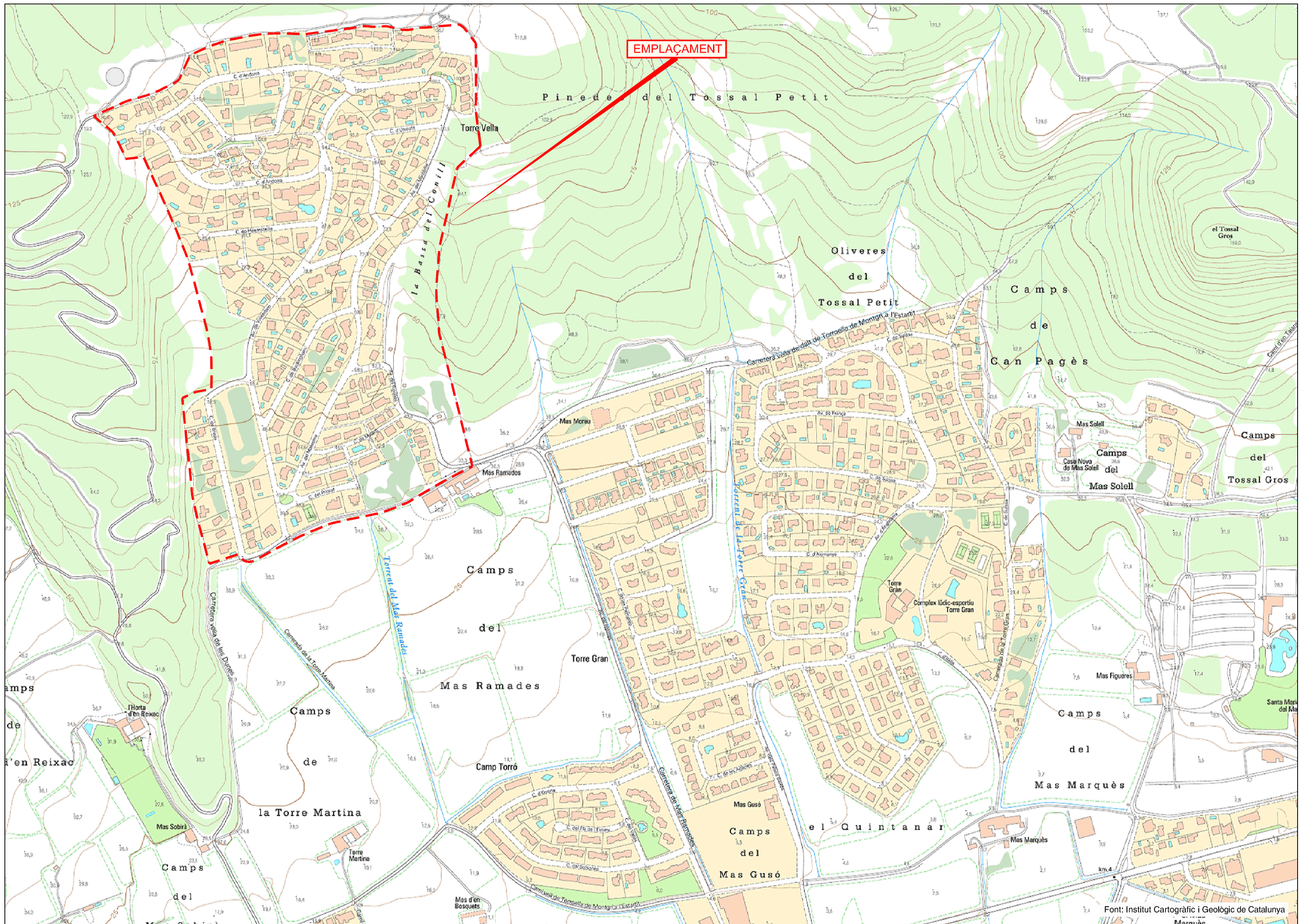
CONSULTOR:

CONSERVATERIEU  
TEL. 972 200 546  
www.criteriu.com

L'ENGINYER DE C.C.  
I PORTS:  
JOSEP MASSÓ I ACENA  
NÚM. COL·LEGIAT 6.737

ESCALES:  
E:1/50.000

SITUACIÓ  
1  
1 DE 1



**EMPLAÇAMENT**

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

PROMOTOR:  
MR PROPERTIES SPAIN S.L.

TORROELLA DE MONTGRÍ  
GENER 2020

**PROPOSTA DE 2ª DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL" (TORRE VELLA), AL TERME MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ**

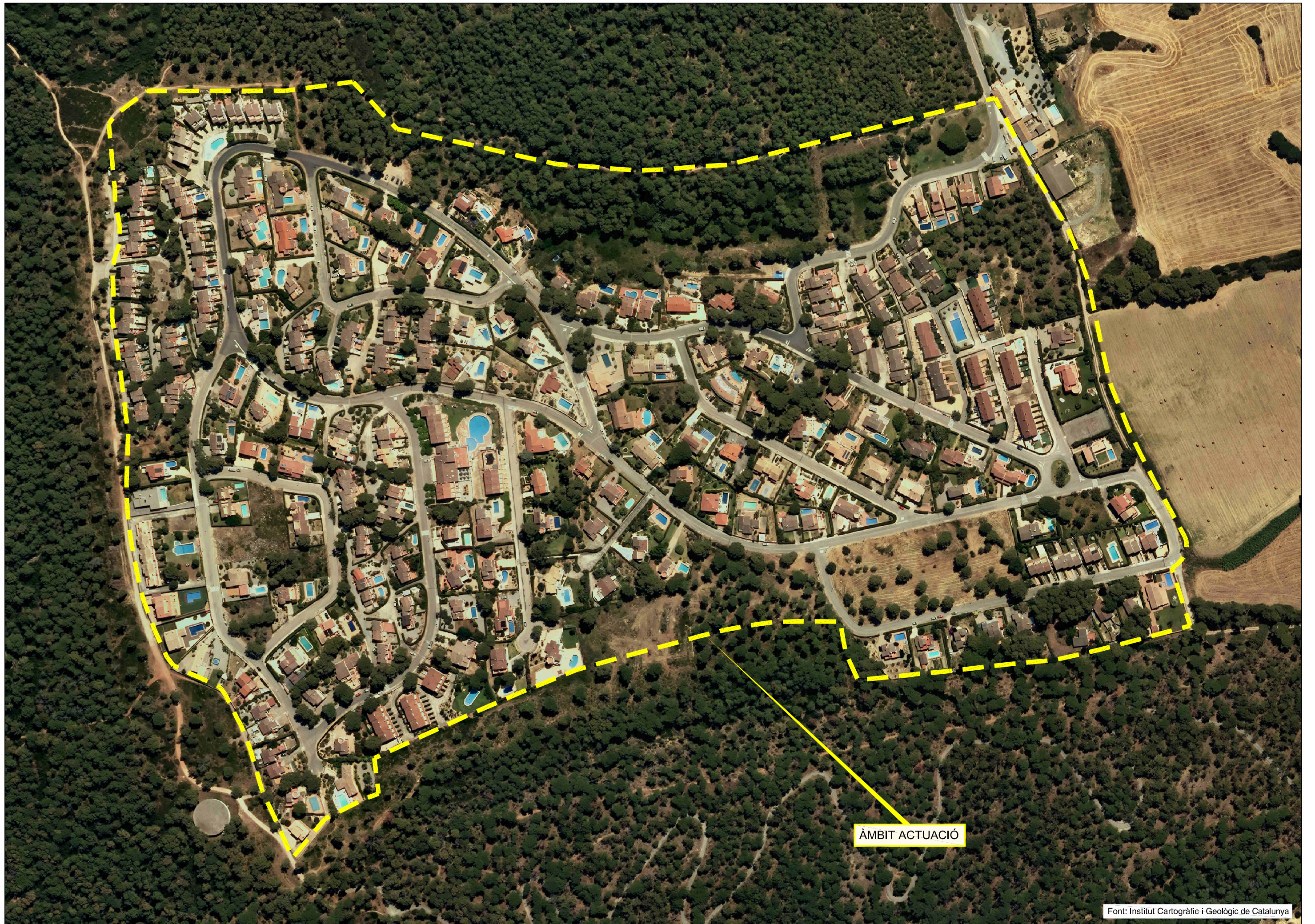
CONSULTOR:  
CATERIEU  
TEL. 972 200 546  
www.caterieu

L'ENGINYER DE C.C.  
I PORTS:  
JOSEP MASSÓ I ACENA  
NÚM. COL·LEGIAT 6.737

ESCALES:  
E:15.000  
0 100

**EMPLAÇAMENT**

2  
1 DE 1



ÀMBIT ACTUACIÓ

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

PROMOTOR:  
MR PROPERTIES SPAIN S.L.

TORROELLA DE MONTGRÍ  
GENER 2020

PROPOSTA DE 2ª DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL"  
(TORRE VELLA), AL TERME MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ

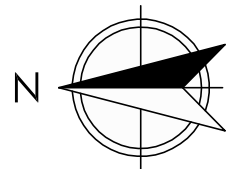
CONSULTOR:  
C. I T E R I E U  
TEL. 972 200 546  
www.citerieu.com







L'ENGINYER DE C.C.  
I PORTS:  
JOSEP MASSÓ I ACENA  
NÚM. COL·LEGIAT 6.737

ESCALES:  
E:1/2.500  
0 50

ORTOFOTOPLÀNOL

3  
1 DE 1



-  POLÍGON UA1G-1
-  POLÍGON UA1G-2
-  ESPAIS LLIURES
-  VIARI
-  ZONA X10
-  ZONA CC5 / CC5\*


PROMOTOR:  
MR PROPERTIES SPAIN S.L.

TORROELLA DE MONTGRÍ  
GENER 2020

**PROPOSTA DE 2ª DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL"  
(TORRE VELLA), AL TERME MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ**

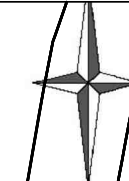
CONSULTOR:  
 CRITERIU  
TEL. 972 200 546  
www.criteriu

L'ENGINYER DE C.C.  
I PORTS:  
JOSEP MASSÓ I ACENA  
NÚM. COL·LEGIAT 6.737

ESCALES:  
E:1/2.500  


PLANEJAMENT VIGENT

4  
1 DE 1



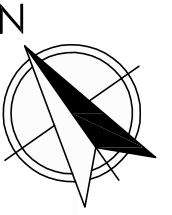
# CARTOGRAFÍA CATASTRAL



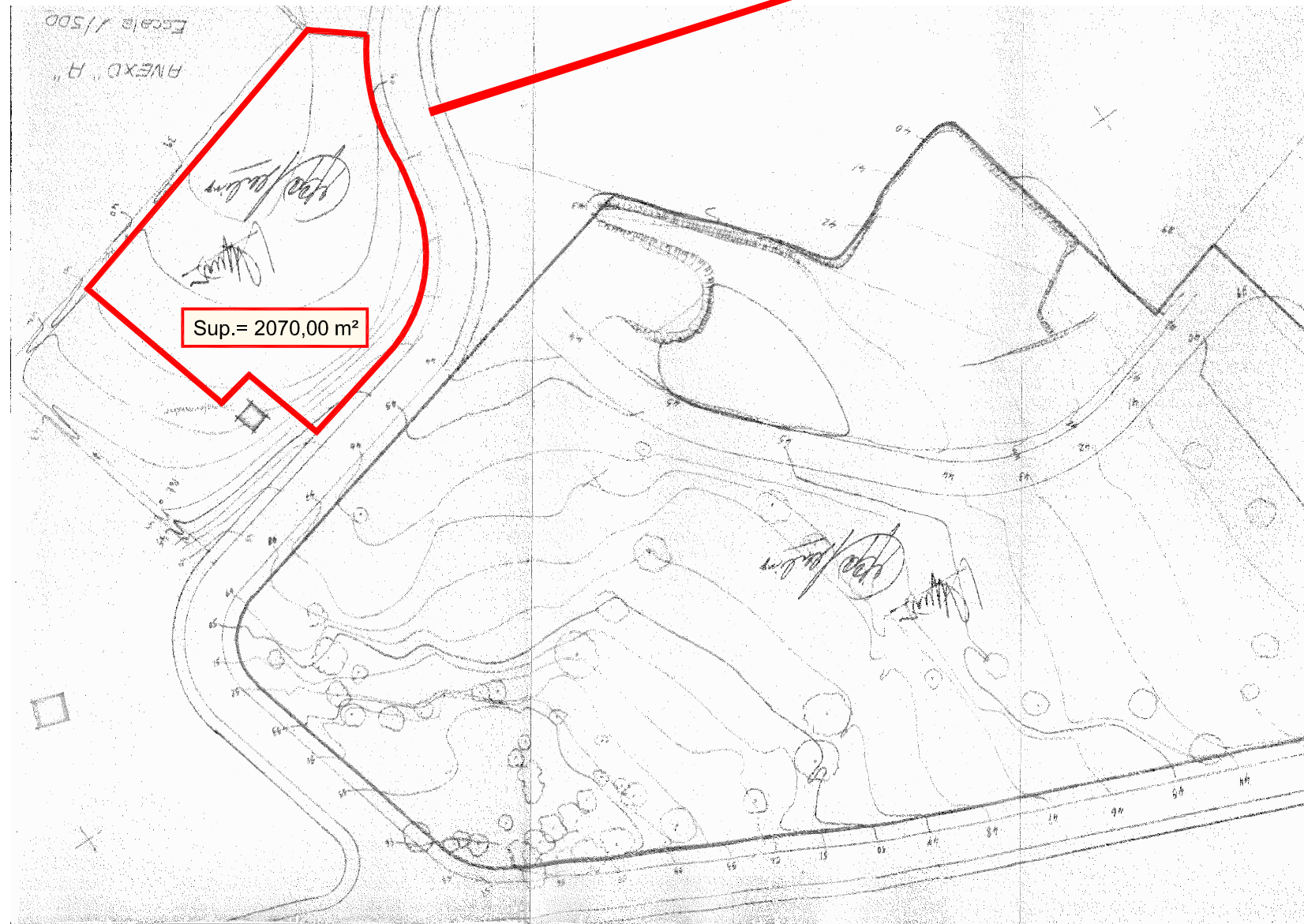
656,086

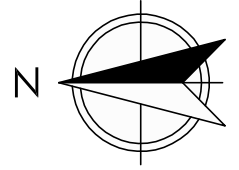
Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 14/11/17



Antiga parcel·la qualificada  
d'Espais Lliures d'on es  
segreguen les cessions dels  
nous polígons discontinus





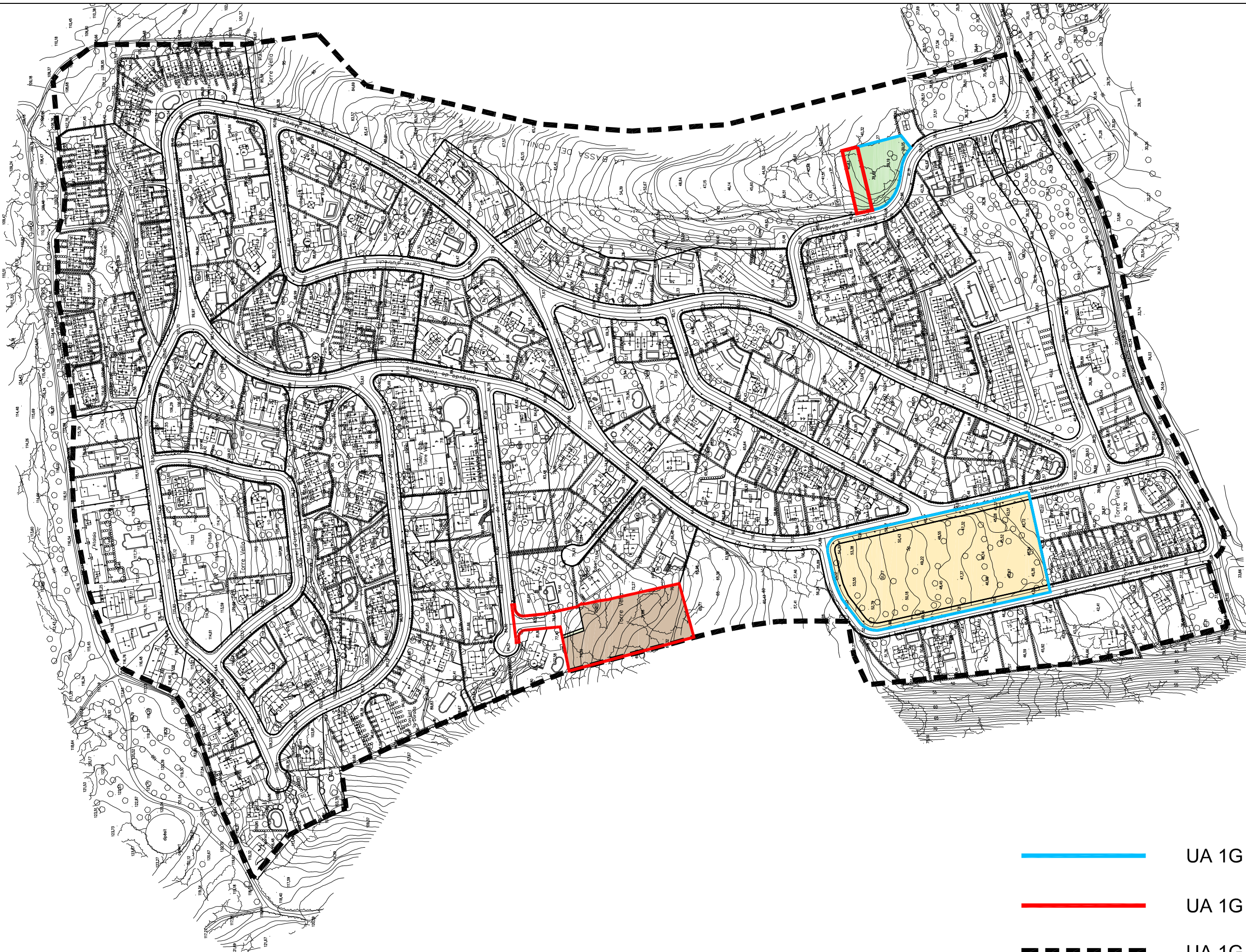
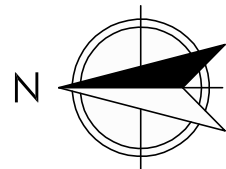
CESSIÓ CORRESPONENT  
AL UA 1G - POLÍGON 2  
Sup.= 479,00 m<sup>2</sup>

CESSIÓ CORRESPONENT  
AL UA1G - POLÍGON 1  
Sup.= 1.125,00 m<sup>2</sup>

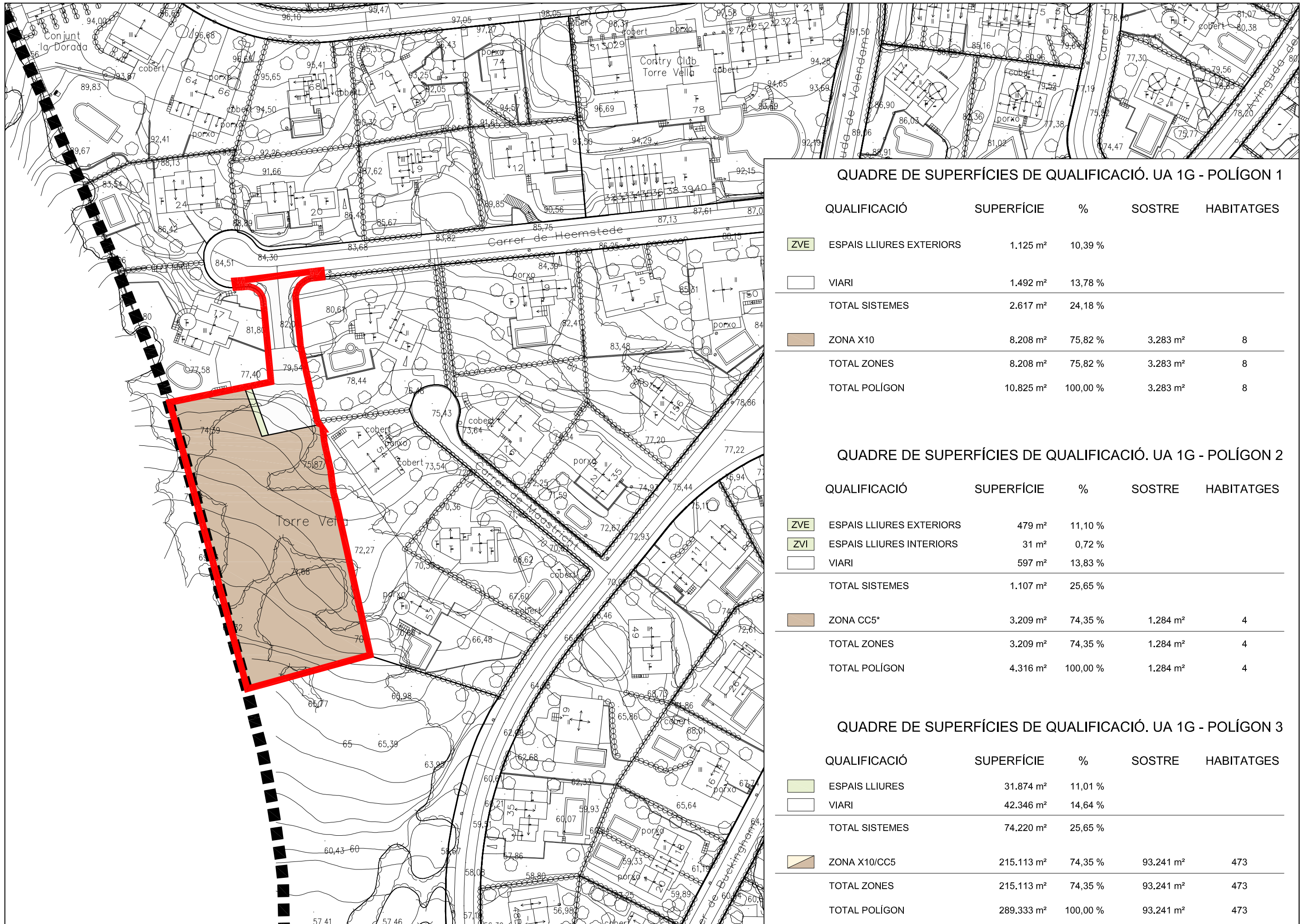
SUPERFÍCIE RESIDUAL  
Sup.= 466,00 m<sup>2</sup>

POLÍGON UA1G - POLÍGON 2





-  UA 1G - POLÍGON 1
-  UA 1G - POLÍGON 2
-  UA 1G - POLÍGON 3



**QUADRE DE SUPERFÍCIES DE QUALIFICACIÓ. UA 1G - POLÍGON 1**

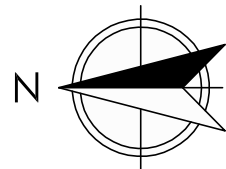
QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	%	SOSTRE	HABITATGES
ZVE	ESP AIS LLIURES EXTERIORS	1.125 m <sup>2</sup>	10,39 %	
	VIARI	1.492 m <sup>2</sup>	13,78 %	
TOTAL SISTEMES		2.617 m <sup>2</sup>	24,18 %	
	ZONA X10	8.208 m <sup>2</sup>	75,82 %	3.283 m <sup>2</sup> / 8
TOTAL ZONES		8.208 m <sup>2</sup>	75,82 %	3.283 m <sup>2</sup> / 8
TOTAL POLÍGON		10.825 m <sup>2</sup>	100,00 %	3.283 m <sup>2</sup> / 8

**QUADRE DE SUPERFÍCIES DE QUALIFICACIÓ. UA 1G - POLÍGON 2**

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	%	SOSTRE	HABITATGES
ZVE	ESP AIS LLIURES EXTERIORS	479 m <sup>2</sup>	11,10 %	
ZVI	ESP AIS LLIURES INTERIORS	31 m <sup>2</sup>	0,72 %	
	VIARI	597 m <sup>2</sup>	13,83 %	
TOTAL SISTEMES		1.107 m <sup>2</sup>	25,65 %	
	ZONA CC5*	3.209 m <sup>2</sup>	74,35 %	1.284 m <sup>2</sup> / 4
TOTAL ZONES		3.209 m <sup>2</sup>	74,35 %	1.284 m <sup>2</sup> / 4
TOTAL POLÍGON		4.316 m <sup>2</sup>	100,00 %	1.284 m <sup>2</sup> / 4

**QUADRE DE SUPERFÍCIES DE QUALIFICACIÓ. UA 1G - POLÍGON 3**

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	%	SOSTRE	HABITATGES
	ESP AIS LLIURES	31.874 m <sup>2</sup>	11,01 %	
	VIARI	42.346 m <sup>2</sup>	14,64 %	
TOTAL SISTEMES		74.220 m <sup>2</sup>	25,65 %	
	ZONA X10/CC5	215.113 m <sup>2</sup>	74,35 %	93.241 m <sup>2</sup> / 473
TOTAL ZONES		215.113 m <sup>2</sup>	74,35 %	93.241 m <sup>2</sup> / 473
TOTAL POLÍGON		289.333 m <sup>2</sup>	100,00 %	93.241 m <sup>2</sup> / 473



- UA 1G - POLÍGON 1
- UA 1G - POLÍGON 2
- UA 1G - POLÍGON 3
- ESPAIS LLIURES
- VIARI
- ZONA X10
- ZONA CC5 / CC5\*


PROMOTOR:  
MR PROPERTIES SPAIN S.L.

TORROELLA DE MONTGRÍ  
GENER 2020

**PROPOSTA DE 2ª DIVISIÓ POLIGONAL DE LA UA 1G-2, "ESTARTIT RESIDENCIAL"  
(TORRE VELLA), AL TERME MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ**

CONSULTOR:  
 CRITERIU  
TEL. 972 200 546  
www.criteriu.eu

L'ENGINYER DE C.C.  
I PORTS:  
JOSEP MASSÓ I ACENA  
NÚM. COL·LEGIAT 6.737

ESCALES:  
E:1/2.500  


PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ

10  
1 DE 1