



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025



Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

ASSUMPTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE TORROELLA DE MONTGRÍ, PER LA DELIMITACIÓ D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA AL C/ TAMARIU – C/ TERMES DE CALA MONTGÓ.

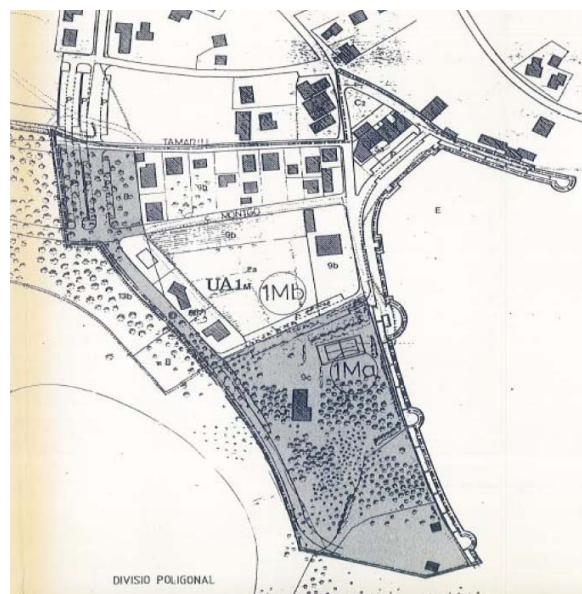
1. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE LA UA1M DE CALA MONTGÓ.

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

El Pla municipal del 26.06.1990 aprova un pla especial de divisió polygonal de la UA1M (expedient 334/1989, G-13), situant el límit entre els dos sub-sectors (A i B) a l'eix del C/ dels Joncs:



Pla General del 1983



divisió polygonal del 1990

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

Sistema de gestió urbanística:	
UA1Ma	Reparcel·lació per compensació bàsica
UA1Mb	Reparcel·lació per cooperació

En data 27.01.1993, el Ple de l'Ajuntament va acceptar la cessió dels espais públics cedits per la Sra. MR, deixant pendents 170 m² del giratori del final del carrer (sector A). Aquests 170 m² són o eren propietat del Sr. JPG.

Les cessions que fa la Sra. MR són les següents:

1. l'aparcament situat entre els carrers del Terme, Tamariu i Punta Milà, i l'Equipament del Carrer Milà i els vials (4.560 m²),
2. el futur carrer Punta Milà (2.770 m²) i
3. la meitat (inclosa dinis el sub-sector A) del carrer Jonc (900 m²),



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 1 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025

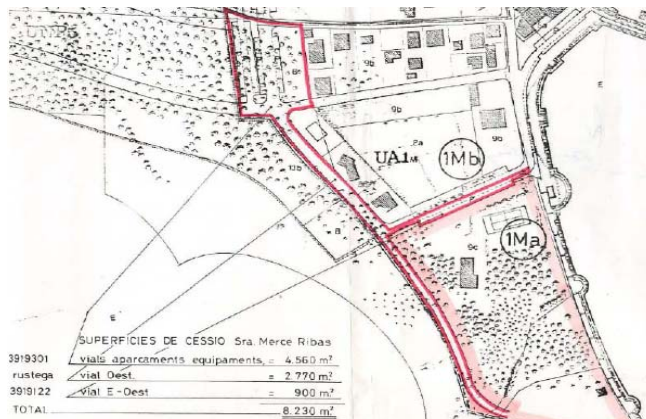


Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

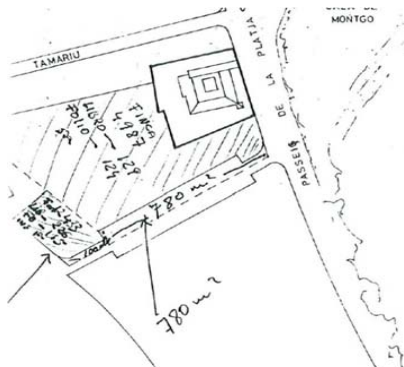
Urbanisme

Expedient 128192W



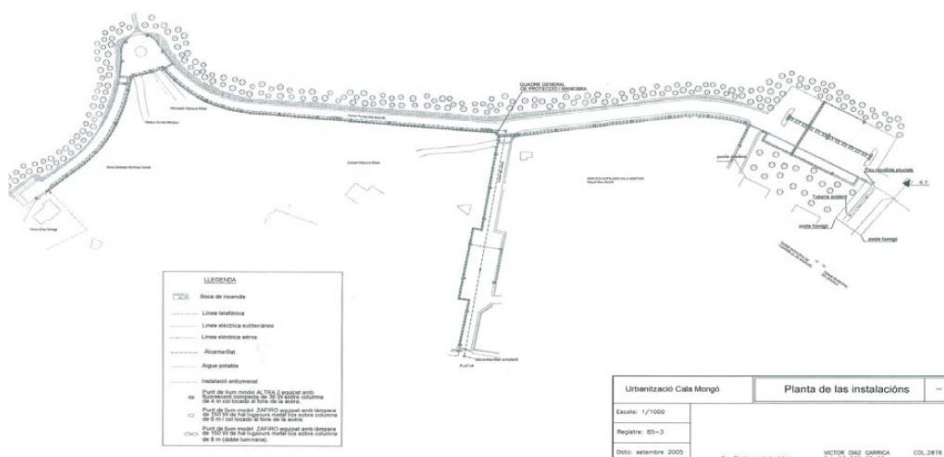
Imatge del plànol de la cessió de la Sra. MR

El 18 de desembre de 2001, l'ajuntament accepta la cessió unilateral de 100 m² + 780 m² de vialitat per part del Sr. MR. Aquests 880 m² de vialitat cedits per el Sr. MR, es corresponen a la meitat nord del C/ del Jonc que pertany al polígon B de la UA1M.



El Ple celebrat el 25 de novembre de 1998 aprova definitivament el projecte d'urbanització del polígon A de la UA1M.

Les obres d'urbanització del polígon A de la UA1M es recepcionen per silenci administratiu segons dació de compte de la recepció de les obres acordada per el Ple de 12 de desembre de 2007. I el 28 de febrer de 2008 l'ajuntament retorna l'aval dipositat per aquestes obres d'urbanització.



Plànol as-buit de les obres d'urbanització presentat amb el certificat final d'obres i la sol·licitud de recepció de les obres



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 2 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

Abans d'aquesta dació de compte de la recepció de les obres d'urbanització de la UA1Ma, es va aprovar el Text Refós de la Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació de Torroella de Montgrí (2002), segons el qual, desapareixia la delimitació dels dos polígons de la UA1M.

Concretament, a la memòria d'ordenació del pla general, en relació a aquesta unitat d'actuació es diu:

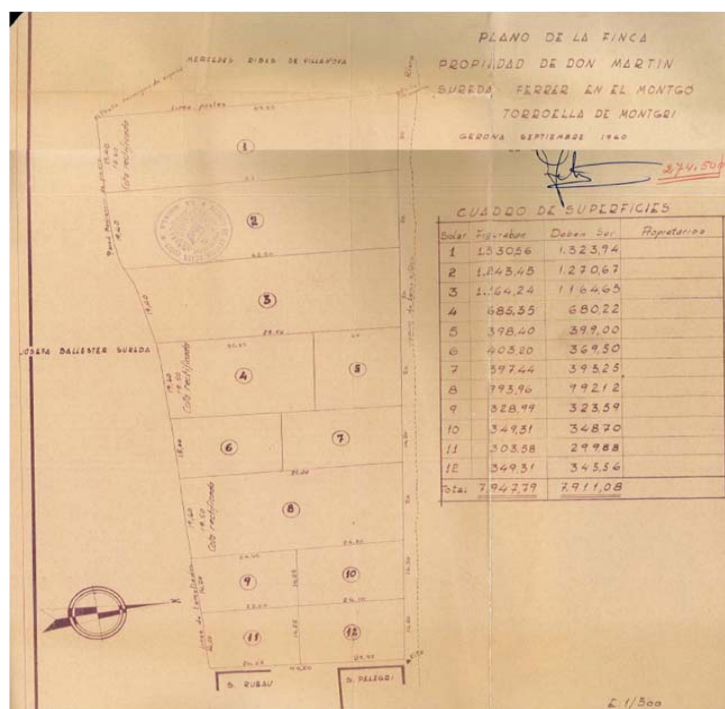
4. L'ordenació de Cala Montgó

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

En aquest moment, es va obviar que el polígon b de la UA1M no s'havia desenvolupat (no consta ni projecte de reparcel·lació ni projecte d'urbanització). I actualment ens trobem en la següent situació:

1. Que no consta feta la cessió del C/ Tamariu previst com a sistema viari d'acord amb el PGMO del 1983 i el PGMO del 2002.

Val a dir que l'ajuntament ha consultat la descripció d'algunes finques registrals que tenen façana al C/ Tamariu, i en el seu límit sud no hi consta el C/ Tamariu, sinó la Sra.JBS, tal com constava en el plànol cadastral l'any 1960:



2. Que ni el C/ Tamariu ni el C/ dels Termes s'han urbanitzat mai, i ambdós eren objecte d'urbanització dins de la UAMb.
3. Que els propietaris de la UA1Mb no han complert mai amb les seves obligacions urbanístiques, i el Text Refós de la Revisió del PGMO del 2002 els hauria dispensat de complir-les.

Per tot això, l'ajuntament vol promoure una modificació puntual amb l'objectiu de recuperar la delimitació del polígon b de la UAM1, que el Text Refós del PGMO de l'any 2002 va suprimir sense que els propietaris haguessin complert amb les seves obligacions i càrregues urbanístiques.

L'ajuntament de Torroella encarrega la redacció d'aquesta modificació puntual del Pla General a l'equip REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP.

El 2.08.2024 (RE 12992/2024) REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP entrega a l'ajuntament una primera versió de la modificació puntual, la qual és revisada pels SSTMM de Torroella de Montgrí.

El 20.12.2024 (RE 21277/2024) REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP entrega a l'ajuntament un text refós de la modificació puntual amb esmenes.

L'objecte del present informe, és la supervisió dels documents presentats el 20.12.2024 (RE 21277/2024).



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 3 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025



Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

2. FONAMENTS DE DRET I/O NORMATIVA APLICABLE.

2.1. Planejament Territorial.

Pla Territorial Parcial de els Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament el 14.09.2010 (DOGC núm. 5735 del 15.10.2010).

Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament el 28.01.21 (DOGC núm. 8341 del 15.02.2021).

2.2. Planejament urbanístic municipal vigent.

Text refós de la Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació (PGMO) de Torroella de Montgrí, aprovat definitivament per la CTUG celebrada el 5 d'abril de 2002 (DOGC núm. 3654 de l'11.06.2002), i llurs modificacions puntuals.

2.3. Legislació urbanística aplicable.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RPUC).

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, del 22 de febrer, i llurs modificacions (TRLUC).

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

2.4. Altra legislació aplicable.

Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre del 2011, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Reial Decret 849/1986, de l'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Reial Decret 665/2023, de 18 de juliol, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La modificació plantejada es concreta en els següents aspectes:

1. **La modificació dels paràmetres de regulació de les zones urbanístiques afectades per fer front adequadament al risc d'inundació: modificació del articles 86, 88, 95, 142, i 186 de les normes urbanístiques del PGMO:**

Article 86. Adaptació topogràfica i moviment de terres

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

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

[...]

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

[...]

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

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



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 4 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025



Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

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

[...]

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

- a. El tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada.
- b. Parcel·la mínima: 8.000 m²
- c. Intensitat edificació neta: 0,35 m² sostre/m²sòl
- d. Intensitat edificació neta complementària: 0,15 m² sostre/m²sòl
- e. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 60% de la superfície total del solar.
- f. La densitat màxima de llits hotelers en relació a la superfície del solar serà d'un llit per cada 60 m² de solar.
- g. Solament, es permet l'ús hotelier en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotelera. **A les claus amb risc hidrològic identificades amb el subíndex "h" no s'admeten habitacions en planta baixa.**
- h. L'Estudi de detall o el Pla especial concretarà l'ordenació i fixarà la resta de paràmetres en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.

[...]

Article 186. Usos permesos.

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

[...]

2. L'establiment dels instruments de gestió que garanteixin l'equidistribució de beneficis i càrregues en el procés de completar la urbanització dels carrers dels Termes i del Tamariu: delimitació del polígon d'actuació urbanística "PAU-Carrer Tamariu".



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 5 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025



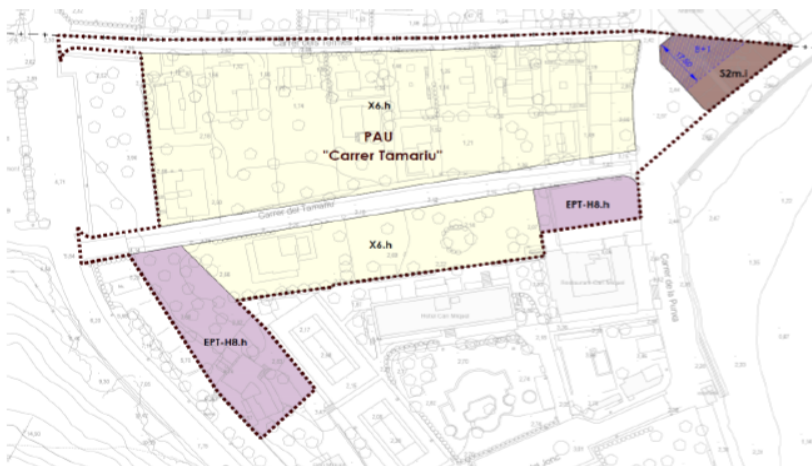
Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

FITXA PAU CARRER TAMARIU



Delimitació	Comprèn els terrenys amb façana als carrers dels Termes del Tamaríu i de la Punxa identificats gràficament als plànols d'ordenació.
Qualif. zonals	Zona "Parcel·lacions per a xalets", Clau X6.h Zona d'exemples suburbans a Completar, Clau S2m.i Zona "Equipaments turístics per a usos hotelers". Clau EPT-H8.h
Superfície total	15.962,90 m2
Nombre màx. habitatges	Els que resultin de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Sostre edificable	El que resulti de l'aplicació dels paràmetres de les Zones urbanístiques
Superfície espais públics	Viari 2.952,83 m2.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de cooperació
Condicions de gestió	El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es realitzarà mitjançant l'aprovació dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. A través del projecte de reparcel·lació es practicarà anotació registral indicant que els terrenys estan en zona de flux preferent o zona inundable. El projecte d'urbanització haurà de preveure un sistema de bombeig de les aigües plujanes (inclòs grup electrògen) per impulsar les aigües cap al mar.

3. **Modificacions gràfiques: delimitació del "PAU – Carrer Tamaríu", incorporació del subíndex "h" i "i" a les claus urbanístiques, precisió d'alineacions i rasants, i incorporació d'esquemes de xarxes de serveis (a desenvolupar en els corresponents projectes d'urbanització).**



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 6 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

4. CONSIDERACIONS.

4.1. EN RELACIÓ A JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La modificació plantejada no està inclosa en cap dels supòsits previstos a l'art. 97.2 del TRLUC segons el qual caldria fer una valoració negativa. Per tant, **la valoració que es fa de la iniciativa, la oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats és favorable.**

4.2. EN RELACIÓ A LA JUSTIFICACIÓ CONFORME NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.

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

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

D'acord amb l'exposat, queda palès que **no ens trobem davant de cap actuació que estigui sotmesa a una revisió del Pla General.**

En conseqüència, **ens trobem en un supòsit de modificació puntual del Pla General d'acord amb l'establert a l'article 3 del PGMO, a l'article 96 i següents del TRLUC i a l'article 117 i 118 del RLUC.**

4.3. EN RELACIÓ A LA SUFICIÈNCIA DE LA DOCUMENTACIÓ PRESENTADA.

La documentació de la present modificació ve regulada pels articles 59 del TRLUC, i 118.1 i 118.4 del RLUC, on s'estableix que han d'incorporar la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

L'art. 96 del TRLUC determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

D'acord amb tot això, la present modificació conté la següent documentació:

- I. MEMÒRIA:
 - a. Introducció
 - b. Anàlisi
 - c. Diagnosi
 - d. Descripció i justificació de la modificació
 - e. Document comprensiu (document independent)
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Es considera que el contingut de la modificació puntual s'adequa a la mínima necessària establerta al TRLUC i al RLUC.

El document comprensiu conté té la informació mínima establerta a l'art. 8.5.a) del TRLUC.

4.4. EN RELACIÓ A LA INNECESSARIETAT DE LA REDACCIÓ D'UNA MEMÒRIA SOCIAL.

En tractar-se d'una modificació d'abast molt limitat que incideix exclusivament en determinar els instruments de gestió mantenint l'ordenació detallada del planejament vigent amb l'ajust d'algun paràmetre d'implantació de l'edificació per evitar el risc d'inundació, **no s'escau incorporar cap memòria social al document.**

D'altra banda, la modificació incorpora un apartat de criteris adoptats i mesures incorporades amb perspectiva de gènere.

4.5. EN RELACIÓ A LA INNECESSARIETAT DE LA REDACCIÓ D'UN ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

La modificació no inclou tampoc un estudi de la mobilitat generada, perquè no és preceptiu d'acord amb el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de desembre.



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 7 de 8



SIGNAT PER

Anna Sánchez Soler
Arquitecta
3/2/2025



Ajuntament de
Torroella de Montgrí

NIF: P1721200B

Urbanisme

Expedient 128192W

4.6. EN RELACIÓ A L'AVALUACIÓ AMBIENTAL.

Es tracta d'una modificació puntual no subjecte a avaluació ambiental d'acord amb l'apartat 6.e) de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol.

De totes maneres, **per donar més garanties jurídiques a la tramitació de l'expedient, es proposa sol·licitar un informe de no subjecció a avaluació ambiental a la OTAAG prevista a l'apartat 6.e) de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol.**

4.7. EN RELACIÓ A LA LLEI DE COSTES.

En compliment de l'art. 117 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, **abans de l'aprovació inicial de la modificació puntual, caldrà sol·licitar l'informe al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General del Dominio Público Marítimo-Terrestre.**

4.8. EN RELACIÓ A L'ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES (PTPCG).

L'àmbit de la modificació comprèn terrenys que formen part del sistema d'assentaments, àrees especialitzades d'ús residencial. El PTPCG no preveu cap estratègia de desenvolupament per al nucli urbà de Cala Montgó.

La proposta de modificació puntual no contradiu les determinacions del PTPCG.

5. CONCLUSIONS.

D'acord amb allò exposat als apartats anteriors, s'**INFORMA FAVORABLEMENT** la documentació presentada per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP el 20.12.2024 (RE 21277/2024).

Abans de procedir amb l'aprovació inicial de la modificació puntual, caldrà:

1. **Requerir a REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS SLP una versió en llengua castellana dels documents presentats el 20.12.2024 (RE 21277/2024).**
2. **Obtenir la declaració de no efectes ambientals per part de la OTAAG prevista a l'apartat 6.e) de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol (adjuntant a la sol·licitud el document de la modificació puntual).**
3. **Obtenir l'informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Dirección General de la Costa y el Mar, Subdirección General del Dominio Público Marítimo-Terrestre, previ a l'aprovació inicial, previst a l'art. 117 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.**



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Codi Segur de Verificació: HECA AKR4 H7WE XQ23 N4RH

informe tècnic favorable - SEFYCU 85886

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://torroellademontgri.sedipualba.es/>

Pàg. 8 de 8