

PGOU DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Premi Catalunya d'Urbanisme 2003

# EQUIP REDACTOR

**Direcció:**

**Ricard Pié**

**Rosa Barba (1948-2000)**

**Josep M. Vilanova, arquitectes**

**Coordinació:**

**Purificación Díaz, arquitecte**

**Assessors:**

**Joan Angelet, economista**

**Romá Miró, advocat**

**Robert Vergés, enginyer de camins**

**Anna Zahonero, biòloga**

**Col·laboradors:**

**Patricia Pérez, paisatgista**

**Juan Pablo Saucedo, arquitecte**

**Roser Vives, enginyer agrícola**

**Carlota Sanz, Anna Pujol**

**Maite Massana, estudiants d'arquitectura**

**Clara Gilibets, administrativa**

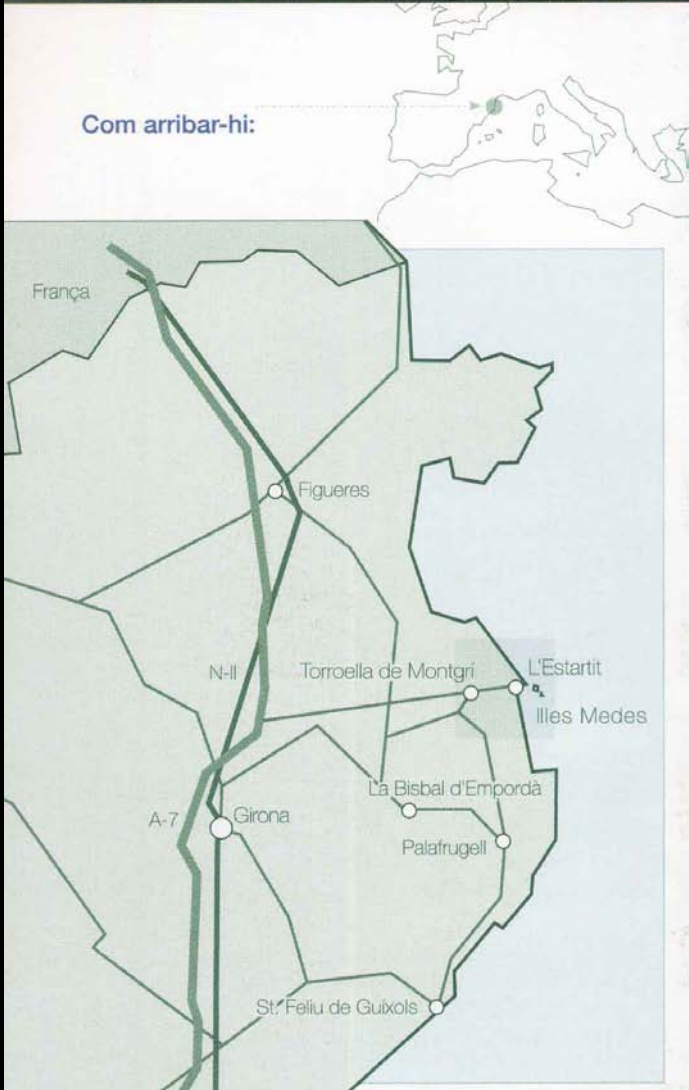
**Sergi Obon, filòleg**

**CRPP. UPC**

**Equip EARHA**



Com arribar-hi:





orig



origen

1988

1988



1989

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PORT DE L'ESTARTIT

Ports de la Generalitat

Equip BCPN s.L. Maig 2001

A.4.2

Plànols informatius

Seqüència històrica: fotografies de la dècada dels 80



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PORT DE L'ESTARTIT











El turisme de sol i platja dels anys 60-70 era un turisme:

- depredador
- urbanísticament especulatiu
- territorialment desordenat

Els plans dels primers ajuntaments democràtics van ser:

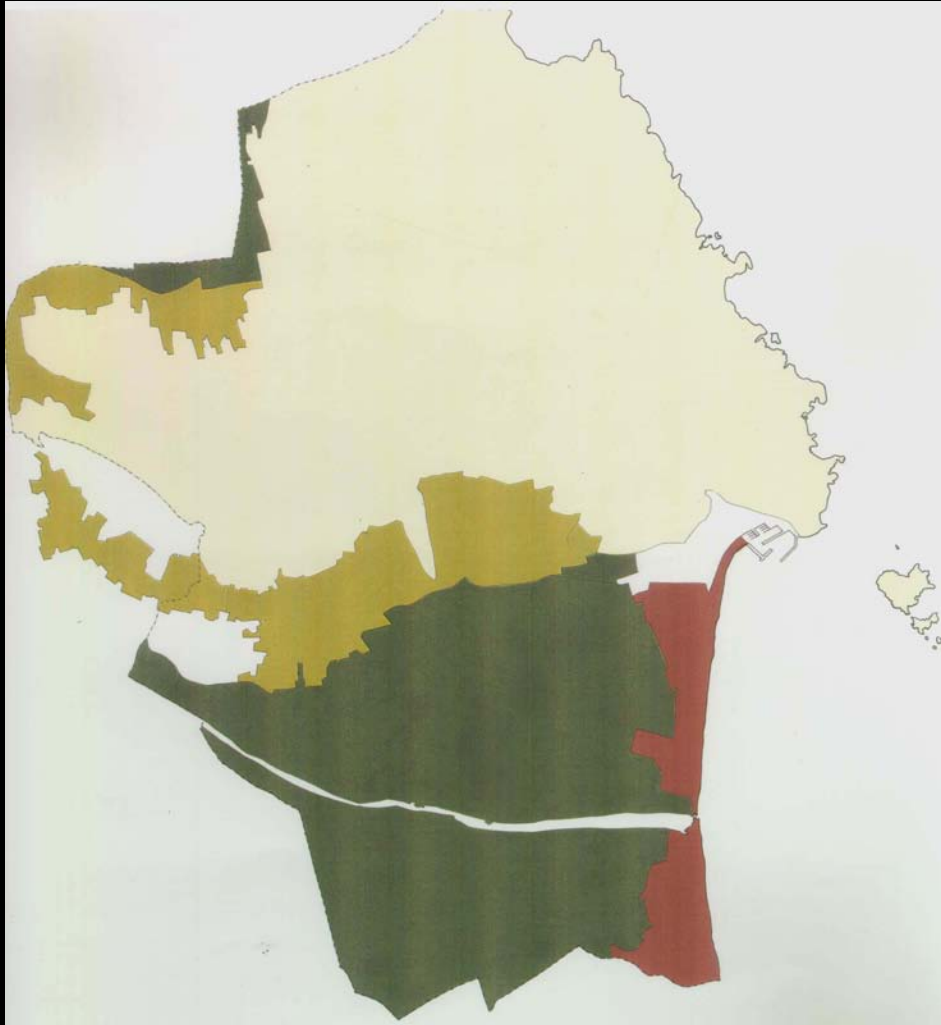
- plans d'autodefensa contra la destrucció especulativa del territori i de lluita contra els dèficits urbanístics
- plans que posen l'urbanisme al servei de una població que havia perdut l'estima per al seu territori

Presentació

Vint anys després, aquells plans són insuficients per afrontar un desenvolupament sostenible i competitiu, el paisatge no està contemplat en els termes d'identitat que reclama la societat i l'activitat turística no està plantejada com un motor per reconstruir el medi i millorar l'entorn.

Per això, l'any 1997 l'Ajuntament de Torroella de Montgrí promou la revisió del PGOU perquè vol un nou document que valori la qualitat paisatgística i ecològica del municipi i formuli una nova ordenació urbanística amb criteris de sostenibilitat.

Presentació



La revisió del Pla es fonamenta en la reivindicació dels valors naturals i paisatgístics dels quatre sistemes territorials que componen el terme municipal:

- el front marítim de la platja i els aigüemolls i salobrars
- la plana agrícola
- els terraprims on es situen els assentaments històrics
- el massís del Montgrí

Els sistemes territorials

El relleu il·lustra les diferències orogràfiques d'aquests quatre sistemes

Clinometria i ipsometria del terme





La vegetació descriu les característiques bàsiques de cada sistema

La vegetació dominant





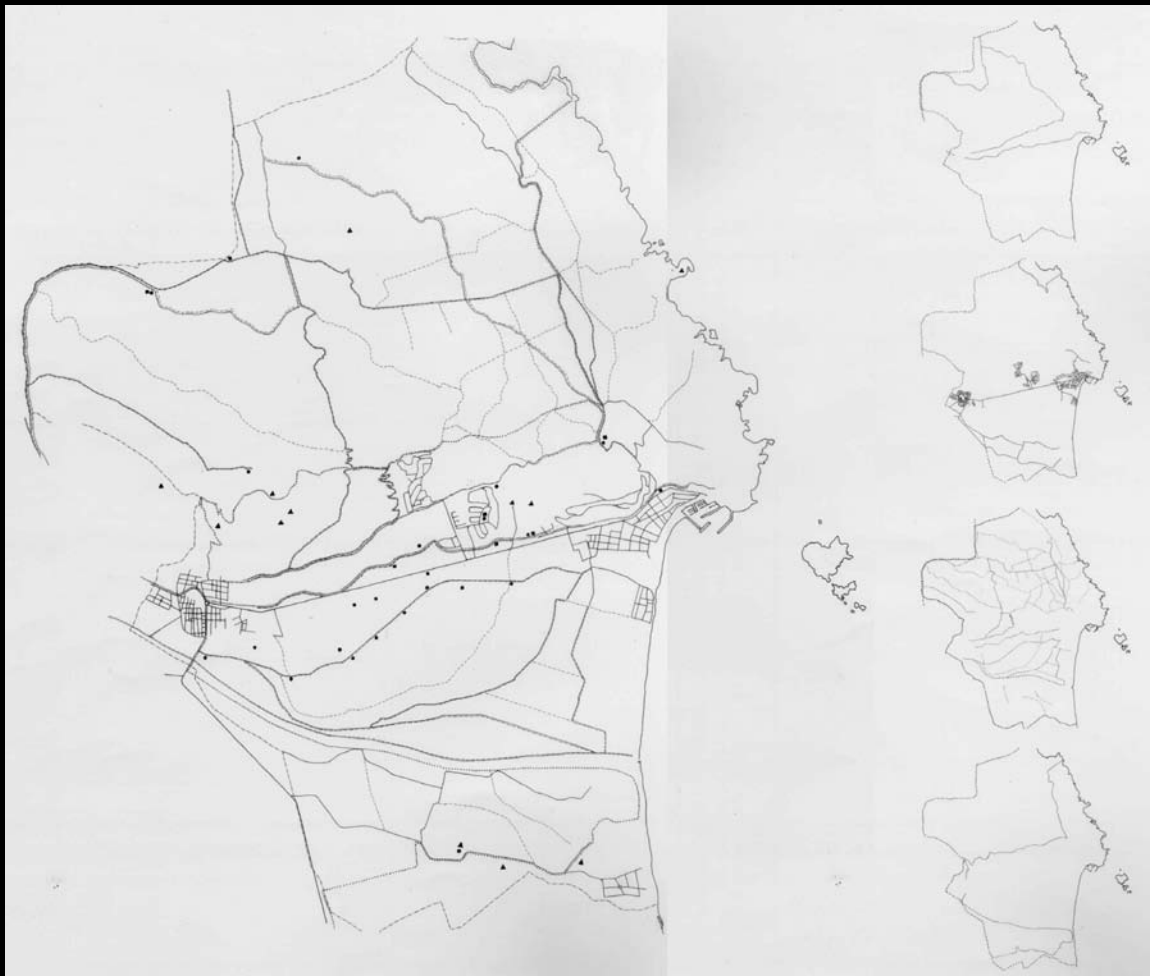
L'aigua i el mar: la hidrografia - les lleres del Ter, la xarxa de regadiu i els desaigües del Montgri a través de torrents, rieres i cadenyys- i el sistema costaner - els aiguamolls, salobrars i platja-, dibuixen l'entramat bàsic del paisatge

El mar i els camins de l'aigua



El cadastre rural és el recordatori de les transformacions agrícoles del paisatge i de les característiques de cada indret

L'estructura de la propietat rural



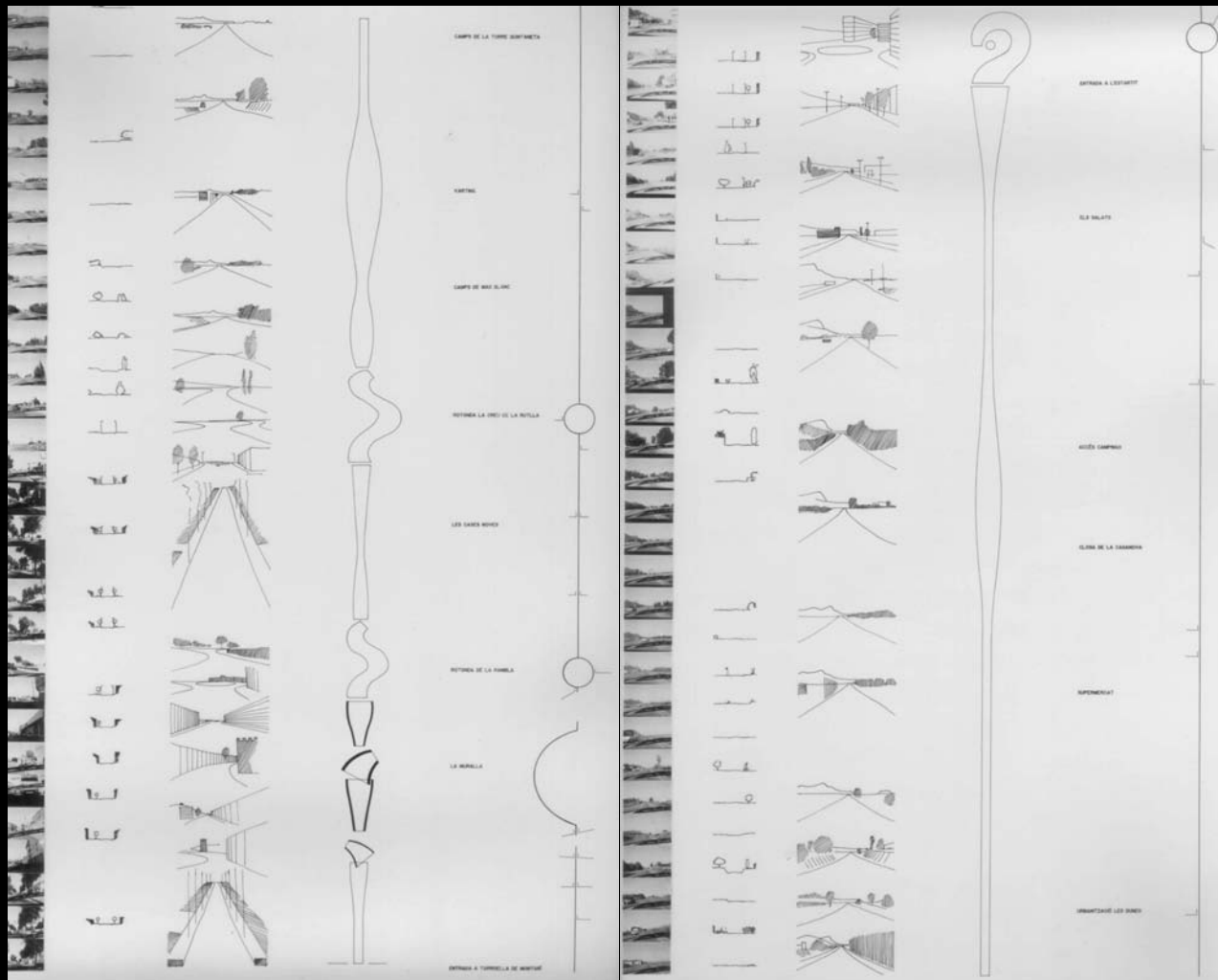
Els camins i el sistema de masies marquen quines han estat les pautes del poblament històric

El poblament i la xarxa de camins

Visualment, el massís del Montgrí  
presideix i enmarca la plana

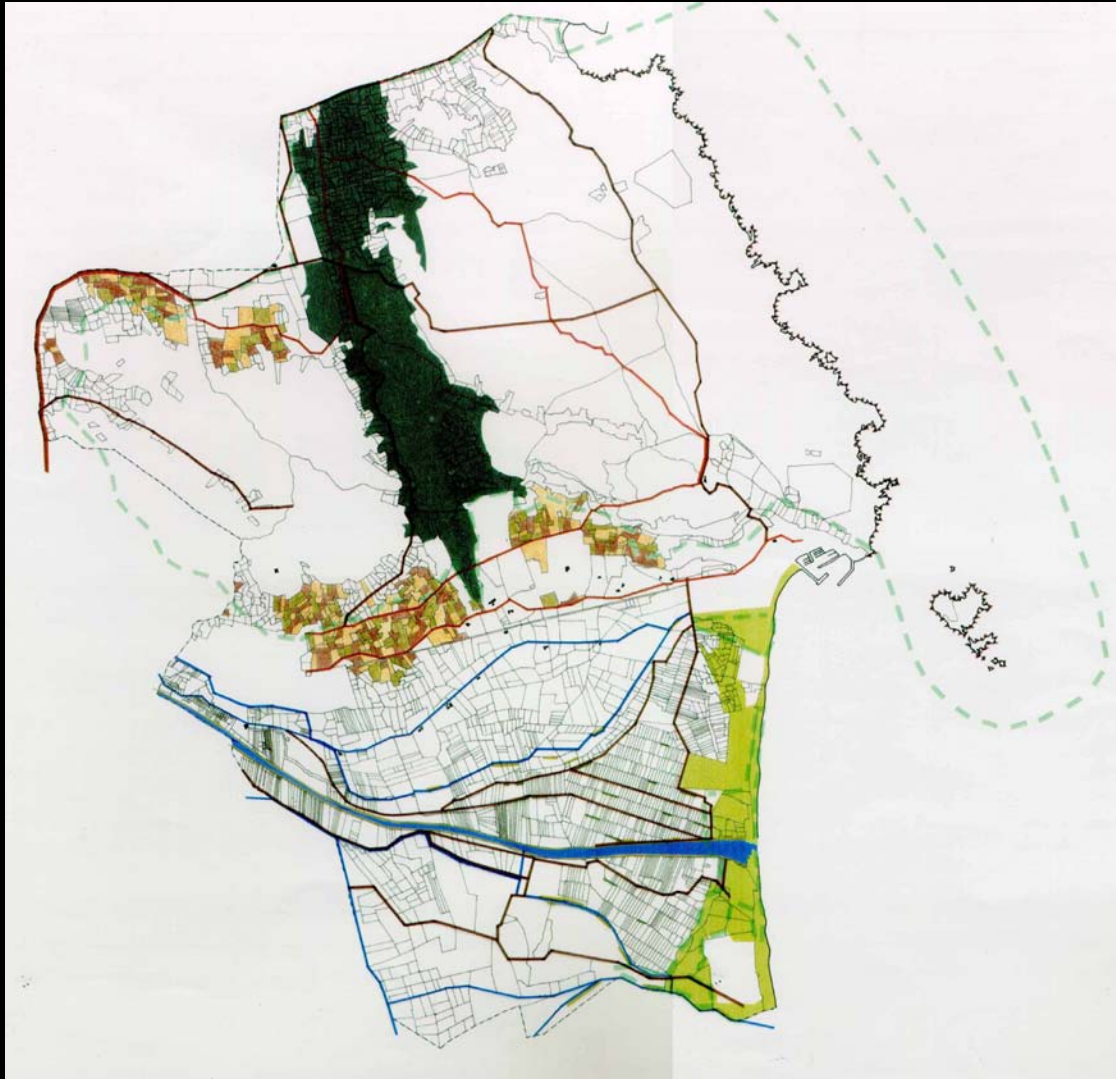
Estudis visuals





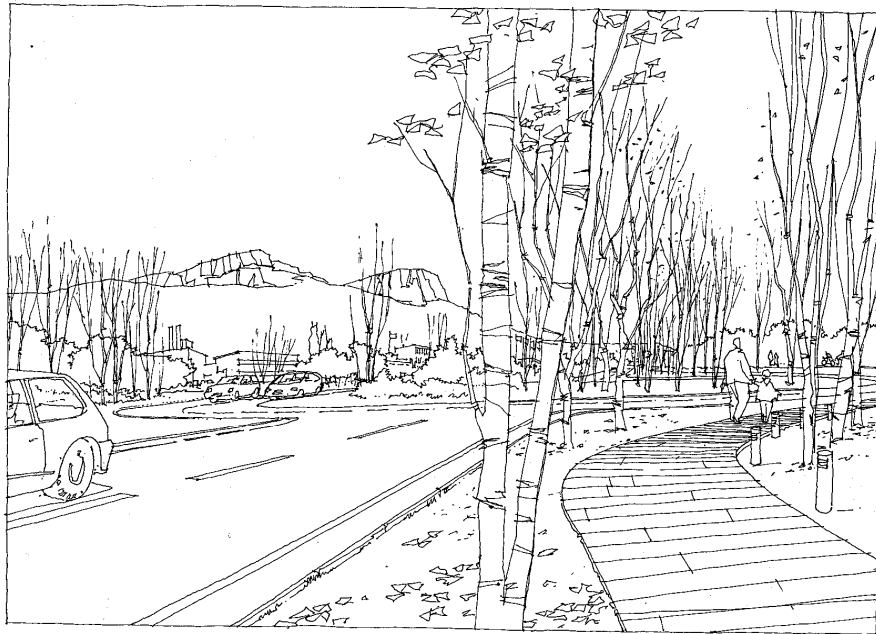
La carretera, situada en la línia de trobada del massís amb la plana és el recorregut des d'on es presenta el paisatge, des de l'interior a les illes Medes.

Percepció visual del territori des de la carretera Torroella-L'Estartit



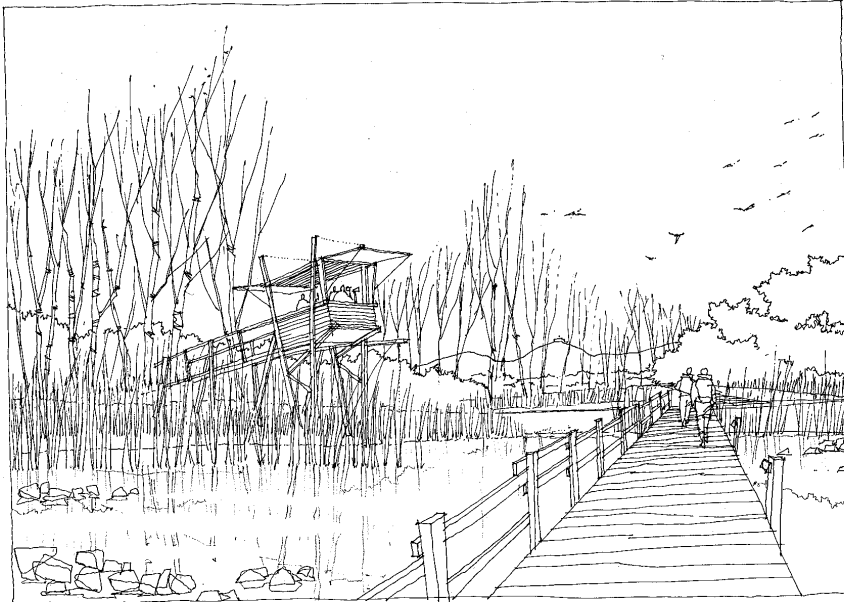
El paisatge apareix com un mosaic que s'ha de tractar des de la lògica de les seves peces, no solament protegint els seus valors, sino posant cada cosa al seu lloc, respectant l'estructura del conjunt i les capacitats de cada part

El mosaic territorial

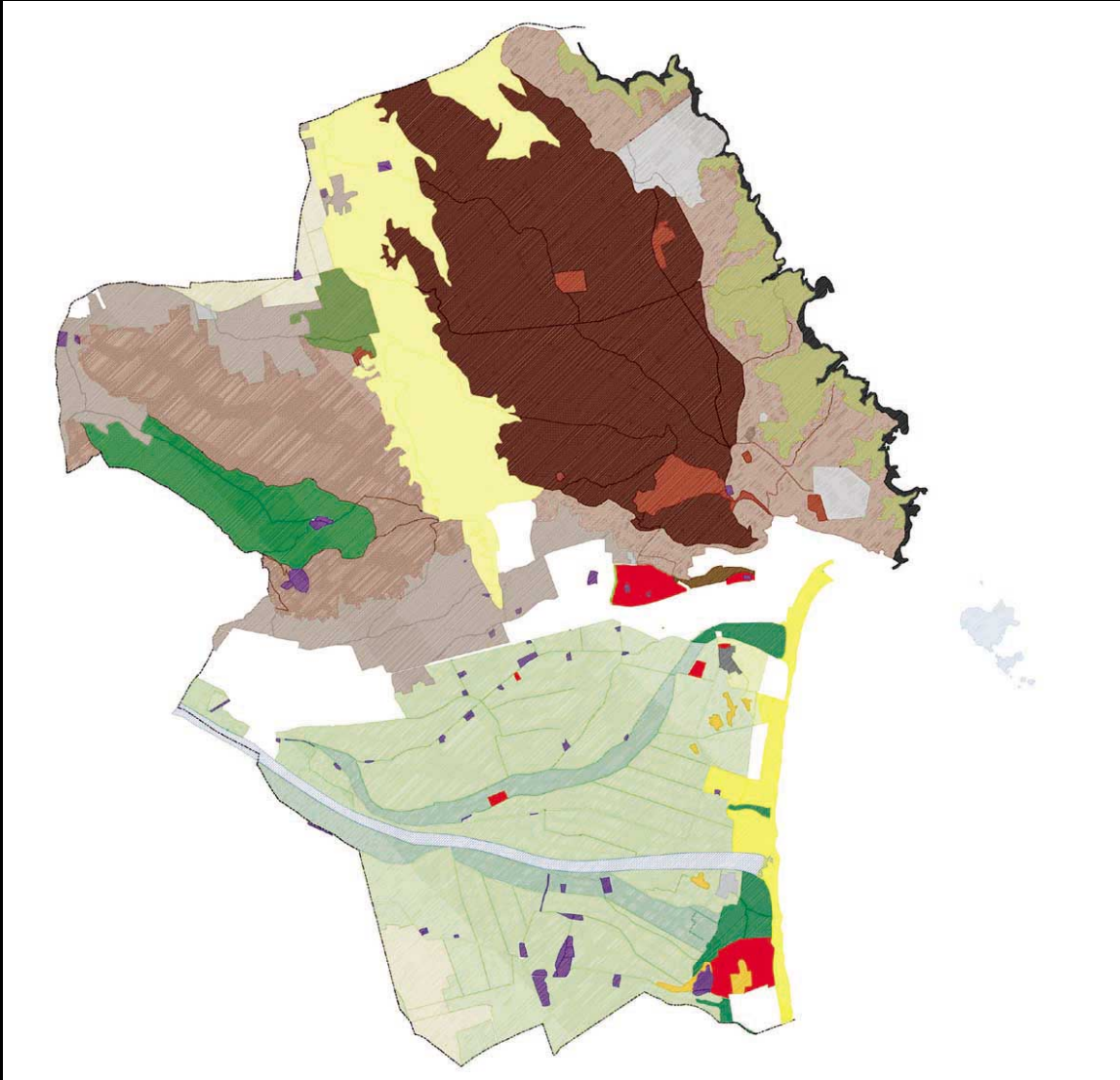


L'ordenació del municipi amb criteris mediambientals i paisatgístics passa per:

- protegir i rehabilitar el canamàs de suport del paisatge: els camins i les xarxes de l'aigua
- protegir i ordenar el sòl rural
- resaltar els perfils que enmarquen les panoràmiques
- reestructurar la taca urbana seguint la carretera
- lliberar i desurbanitzar el front de mar
- convertir el paisatge en el motor per millorar el turisme



L'ordenació territorial amb criteris paisatgístics

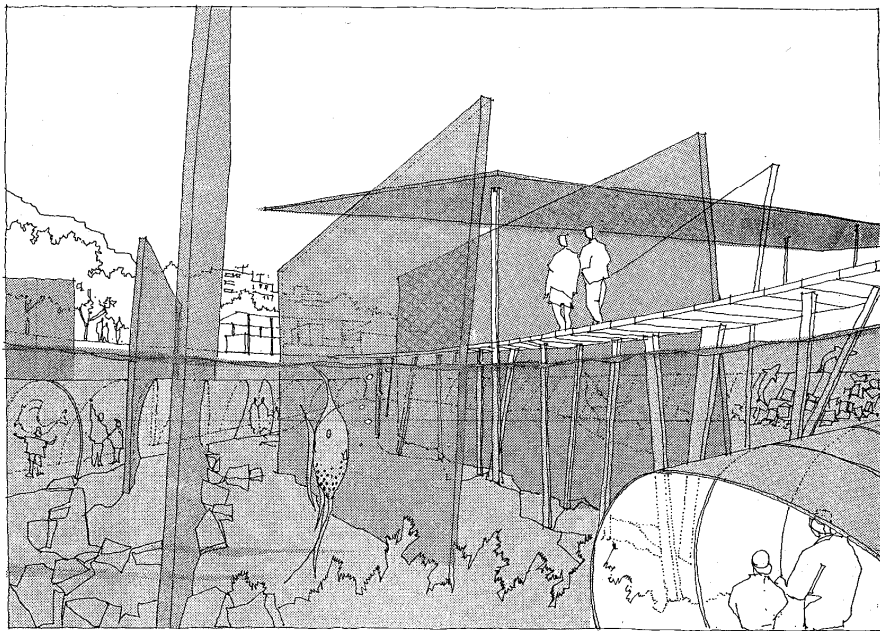


El sòl rural s'ordena segons tres polítiques de protecció:

- de conservació estricta, quasi arqueològic (massís del Montgrí o els salobrars de la Pletera i la Gola)
- de potenciació de l'activitat agrícola de la plana aluvial
- de defensa del valor paisatgístic dels terra prims, perquè és el paisatge proper, en el qual històricament s'han situat el poblament

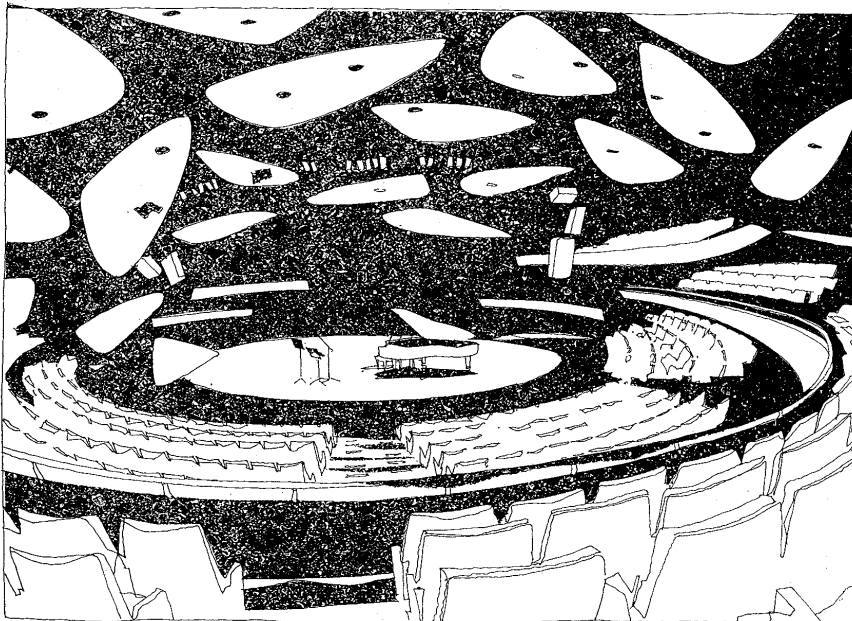
L'ordenació del sòl rural





Per millorar el turisme es proposa reservar sòls per a dos grans equipaments públics i la promoció d'equipaments turístics privats:

- a L'Estartit, un Aquàrium als terrenys del port, com a complement al que ofereixen les illes Medes
- a Torroella, on es celebra un dels grans festivals de música clàssica del circuit europeu, un Auditori al costat del pont del Ter



Els grans equipaments turístics

Les reserves de sòls per a equipaments turístics privats es destinen a:

- nous hotels, amb un estàndard de qualitat equivalent al que s'aplica a les Illes Balears (60m<sup>2</sup> de parcel·la per plaça)

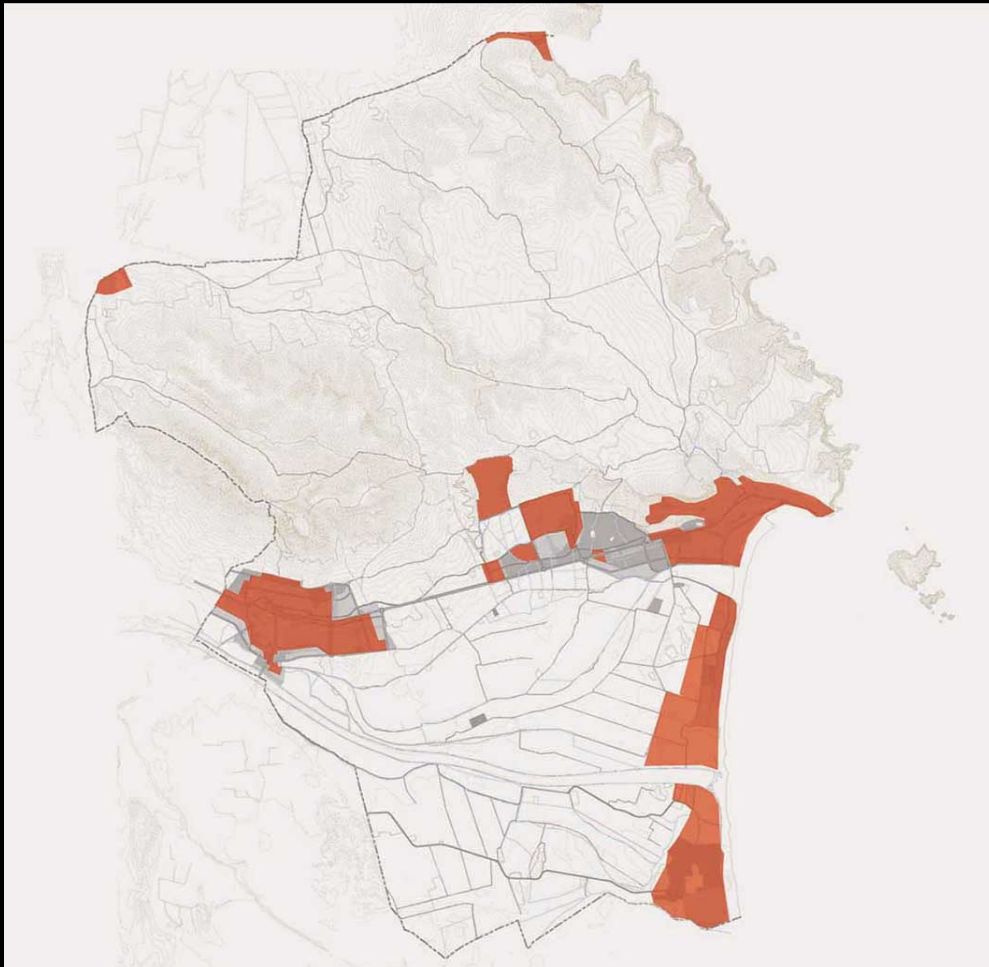
- activitats lúdiques, que se situen estratègicament sobre la carretera

Paral·lelament, es preveu reordenar els càmpings per evitar que es perpetuïn com illots independents dins del municipi

Els equipaments turístics privats

En el Pla de l'any 83, els dos nuclis del municipi s'ordenen separatament:

- el nucli de Torroella, com a ciutat residencial
- el de L'Estartit, com a espai turístic



Les extensions de cada nucli es resolen:

- a Torroella, amb un petit eixample
- a L'Estartit, amb la urbanització de tot el front de mar

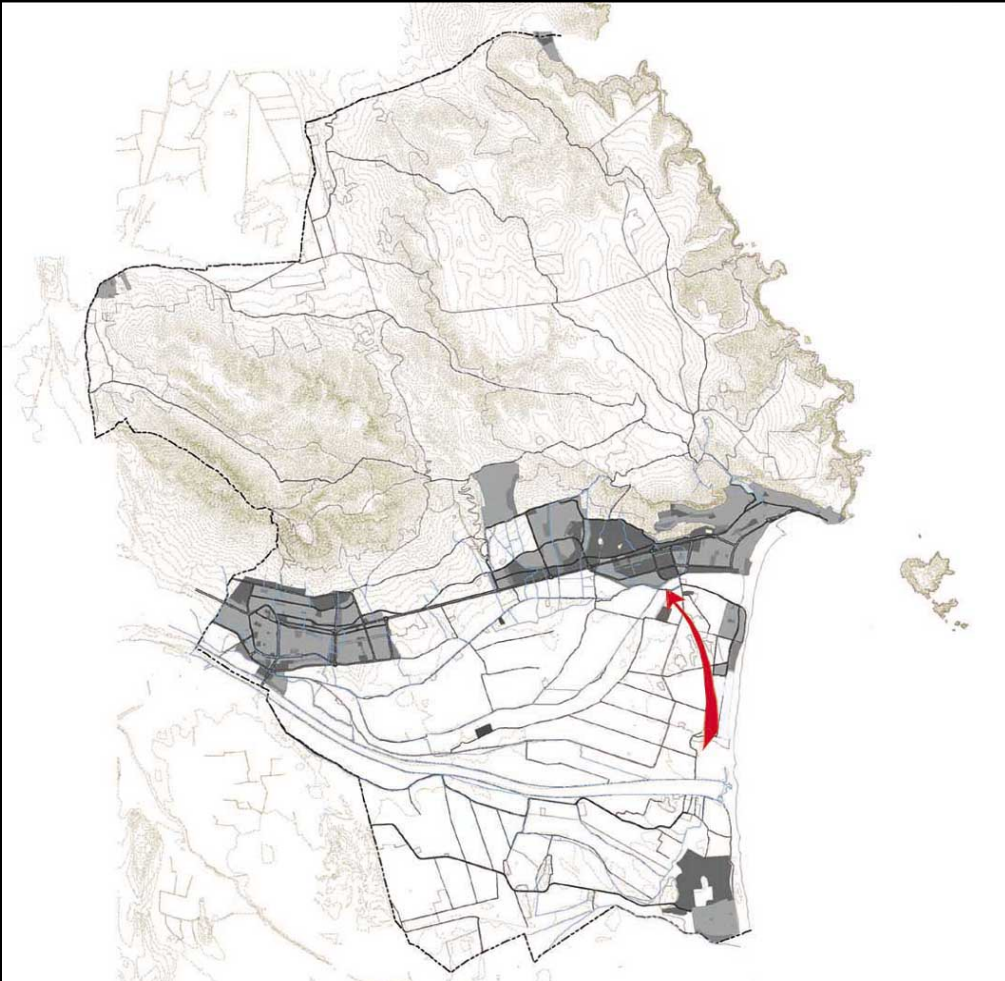
Les urbanitzacions del centre, per una altra banda, s'ordenen com a enclaus independents

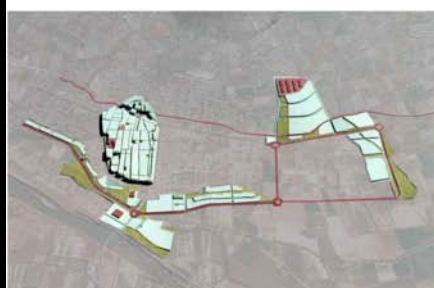
L'ordenació del sòl edificable: Pla 1983

El nou Pla reconsidera l'esquema, pren la carretera com l'eix d'articulació del conjunt i relliga els nuclis i les urbanitzacions al llarg d'aquesta via. Això permet:

- redissenyar la carretera històrica com un eix urbà equipat sobre el qual es recolza tot el sistema
- resituar els futurs creixements en els terrenys de transició entre la muntanya i la plana on s'havien situat els assentaments històrics
- establir un sistema territorial que articuli els dos nuclis principals entre si

L'ordenació del sòl edificable: Nou Pla





## Les actuacions principals en el nucli de Torroella són:

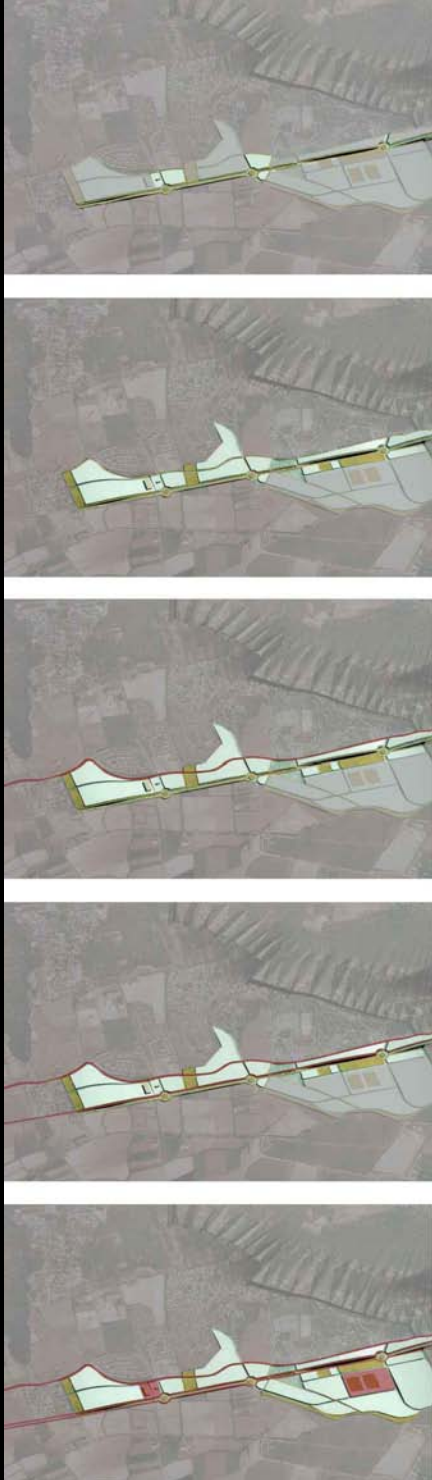
- la revitalització i rehabilitació del nucli històric com a centre urbà per a la població de la costa i l'interior
- obrir una via de circumval.lació a prop del riu, pel trànsit de pas cap a l'interior i l'Estartit i reservar el terreny al costat del pont per un futur Auditori
- completar el sòl industrial
- ampliar l'àrea residencial al nord-est del nucli amb habitatges de baixa densitat

Les actuacions al nucli de Torroella

Les actuacions a les urbanitzacions entre Torroella i l'Estartit són:

- doblar les entrades a les urbanitzacions, connectar-les entre si i resoldre els girs des de la carretera amb vàries rotondes
- reservar els sòls al costat de la carretera per a equipaments turístics i instal.lacions hoteleres
- situar un gran equipament i una zona d'aparcaments a l'entrada de L'Estartit

Les actuacions a les urbanitzacions



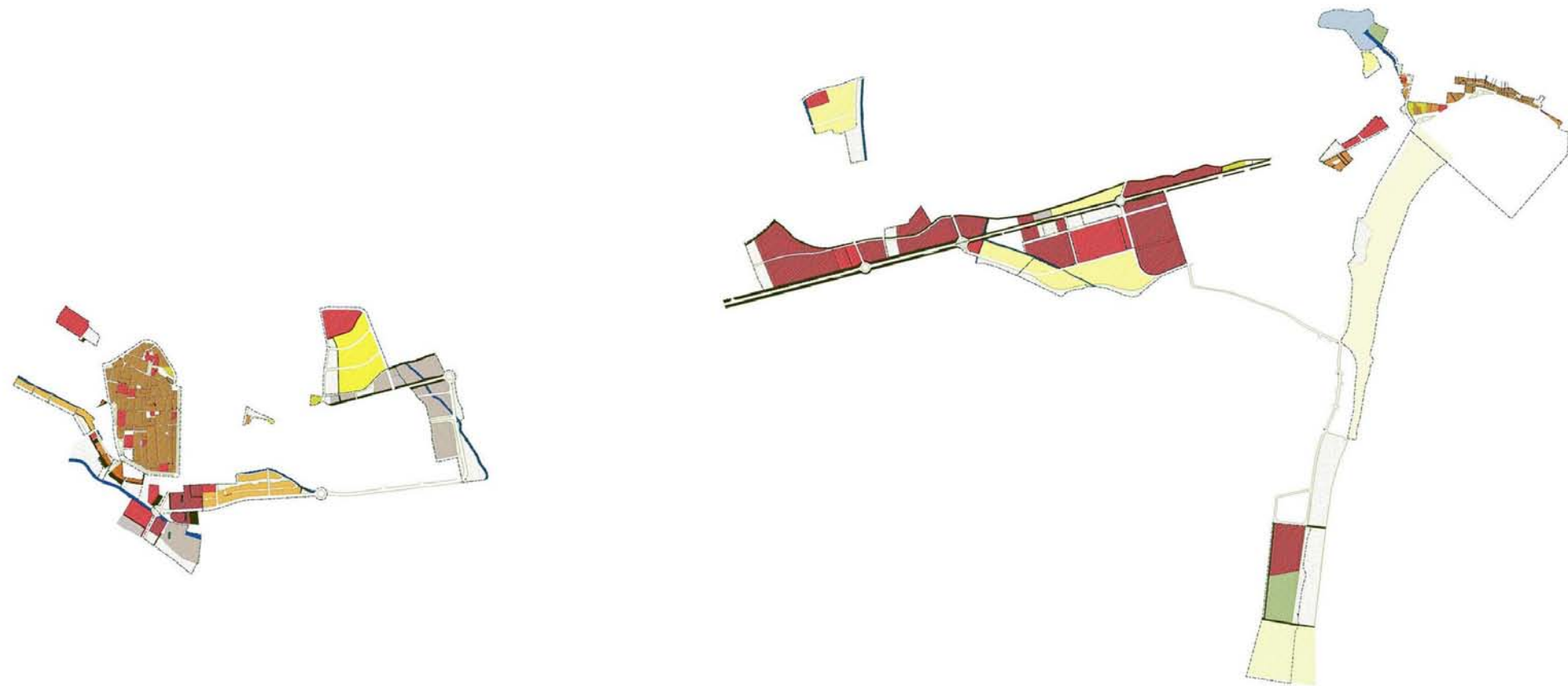
## Les actuacions a l'Estartit són:

- rehabilitar el nucli històric i reordenar el port per integrar-lo a l'Estartit
- millorar la façana marítima i reordenar la platja
- reordenar la xarxa hidràulica i dels cadenyys
- regenerar el cor urbà
- desclassificar i desurbanitzar els salobrars de la Pletera i de la Gola per lliberar d'edificació tot el front marítim

Les actuacions a L'Estartit







Avanç : Desembre 1997  
 Aprovació inicial : Desembre 1998  
 Aprovació provisional  
 Aprovació definitiva

**SISTEMA DE COMUNICACIONS VÀRIES**  
 V VARI  
 W VARI DE VIANANTS  
 VB VARI DE BICICLETES  
 VR VARI RURAL  
 VA VARI APARCAMENT  
 ELL, ZV SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES I ZONES VERDES

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS**  
 E EQUIPAMENT PÚBLIC  
 EP EQUIPAMENT PRIVAT  
 EPT EQUIPAMENT PRIVAT TURÍSTIC  
 SL, SC, SM, PO SISTEMA LITORAL  
 ST SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

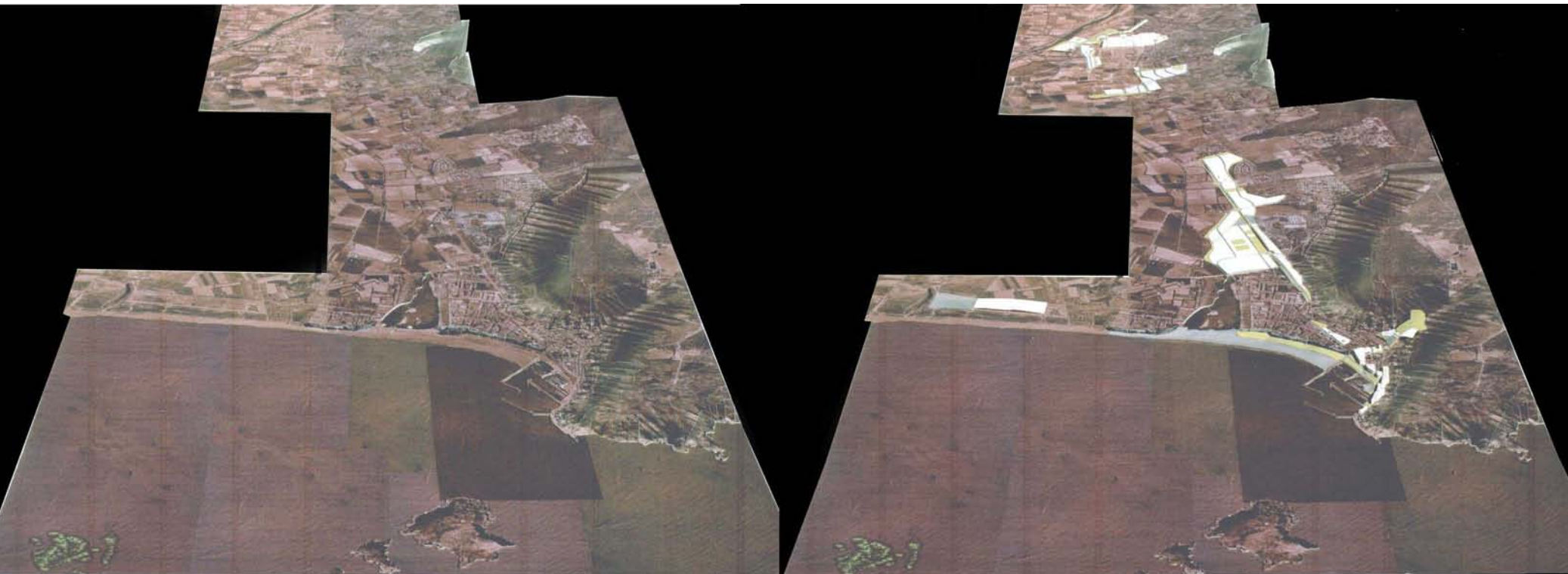
HI, HC, HR, HD, SISTEMA HIDROLÒGIC  
**ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE**  
 AH ÀREES HISTÓRIQUES  
 S EXAMPLES SUBURBANS  
 F CASES EN FILEIRA  
 PC PARCEL·LACIONS DE CASES AMB JARDÍ

X  
 CC  
 CR  
 PB  
 GI, IM, IA, FI  
 MA  
 JP

PARCEL·LACIONS DE XALETS  
 CONDOMINI DE CASES UNIFAMILIARS  
 CONDOMINI DE BLOCS  
 PARCEL·LACIONS DE BLOCS  
 PARCEL·LACIONS DE INDÚSTRIES  
 PARCEL·LACIONS DE MAGATZEMS-APARADOR  
 JARDINS PRIVATS

**AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ**  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Memoria Full 1 de 1 Actuacions del Pla Escala 1:20.000  
 EQUIP REDACTOR : ROSA BARBA & RICARD PIE, arquitectes, SCP, JOSEP M. VILANOVA, dr. arquitecte







Normativament, el pla ordena l'edificació segons els usos: residencial, turístic, industrial, etc. i criteris morfològics, segons tipologies referides a:

- el carrer; com les àrees històriques, els eixamples suburbans, les cases en filera o les cases amb jardí

- la parcel·la; com els xalets, els condominis de cases o de blocs

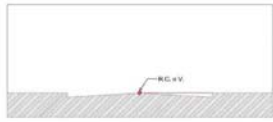
El nom de cada zona respon a aquest criteris i als processos urbans en el que està inmers.

Els criteris normatius de caràcter general

# Les àrees històriques a conservar i millorar

Aquesta zonificació afecta als núclis antics de Torroella i l'Estartit. La conservació i la rehabilitació de l'edificació existent preval davant de les demandes d'enderroc i substitució.

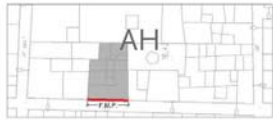
L'edificació es regula en relació a la parcel·la, entenent que cada edifici ha de perseguir de forma individual el seu sanejament i millora.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



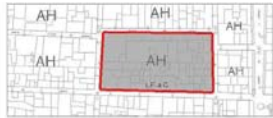
Front mínim de parcel·la



Profunditat de parcel·la



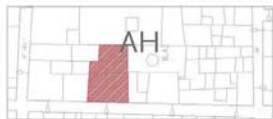
Superfície de la parcel·la



Línia de façana a carrer



Porcentatge mínim de patis a les plantes residencials



Ocupació de la planta baixa no residencial



Ocupació de les plantes residencials

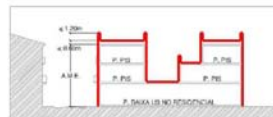
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Títol: Paràmetres normatius  
 Àrees històriques a conservar i millorar (Clau AH-1)

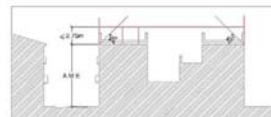
Memòria: Full 1

EQUIP REACTOR ROSA BARRA & RICARTE, PE, arquitectes, SLP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitecte

TEXT: 10/03/05



Gal·lib secció de l'edificació amb coberta plana



Elements tècnics en cobertes planes



Gal·lib secció de l'edificació amb coberta inclinada



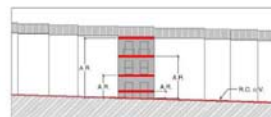
Elements tècnics en cobertes inclinades



Finestres i lluernaris en cobertes inclinades



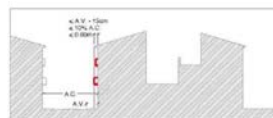
Alçada màxima de l'edificació



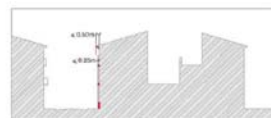
Alçada reguladora



Planta baixa de l'edifici



Cossos sortints



Elements sortints

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Títol: Paràmetres normatius  
 Àrees històriques a conservar i millorar (Clau AH-1)

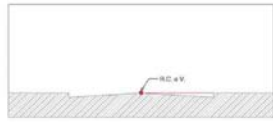
Memòria: Full 2

EQUIP REACTOR ROSA BARRA & RICARTE, PE, arquitectes, SLP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitecte

TEXT: 10/03/05

# Els eixamples suburbans que s'han de completar

Aquesta zonificació afecta als eixamples dels dos nuclis. Cada edifici es considera una peça d'una illa que ha d'assegurar les millors condicions urbanes per a totes les parcel·les. L'ordenació es fa en relació al carrer i al pati d'illa.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Front mínim de parcel·la



Profunditat de parcel·la



Superfície de la parcel·la



Línia de façana a carrer



Línia de façana posterior o a pati



Pati d'illa

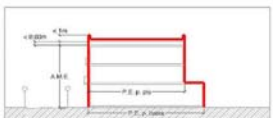


Profunditat edificable

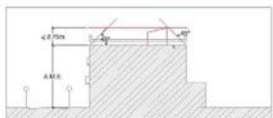


Pati de parcel·la

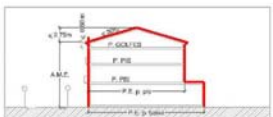
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normatius  
 Exemples suburbans a completar (Clau S)  
 Memòria Full 1  
 EQUIP REDACTOR ROSA SARRÀ & ROIG IRENE PÉREZ ARISTÓN, SOF. JOSEP M. VILANOVA & ASSOCIATS  
 TEXT REFOS



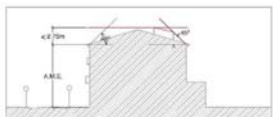
Gàlib secció de l'edificació amb coberta plana



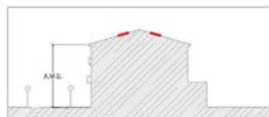
Elements tècnics en cobertes planes



Gàlib secció de l'edificació amb coberta inclinada



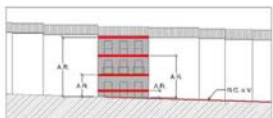
Elements tècnics en cobertes inclinades



Finestres i lluernaris en cobertes inclinades



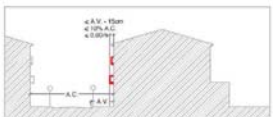
Alçada màxima de l'edificació



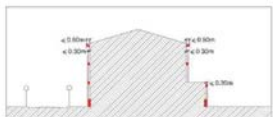
Alçada reguladora



Planta baixa de l'edifici



Cossos sortints

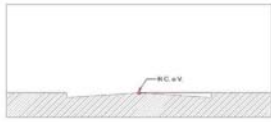


Elements sortints

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normatius  
 Exemples suburbans a completar (Clau S)  
 Memòria Full 2  
 EQUIP REDACTOR ROSA SARRÀ & ROIG IRENE PÉREZ ARISTÓN, SOF. JOSEP M. VILANOVA & ASSOCIATS  
 TEXT REFOS

# Les promocions de cases en filera

Aquesta zonificació afecta a promocions modernes d'habitatges suburbans unifamiliars. L'ordenació substitueix alguns criteris d'intensitat d'edificació que s'ha donat en algunes ordenacions per criteris més semblants als tradicionals de l'edificació suburbana històrica, perquè es tal com es projecten



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Front mínim de parcel·la



Profunditat de parcel·la



Superfície de la parcel·la



Línia de façana a carrer



Línia de façana posterior o pati

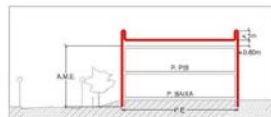


Profunditat edificable

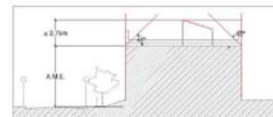


Pati de parcel·la

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normals  
 Promoció de cases en filera (Clau F.)  
 Memòria F.1  
 IGPB REMACOR ROSA BARRA & RICAR PE, arquitectes, SCP, ZIBEP M. VILANOVA, d'enginyers  
 TEXT 18/05



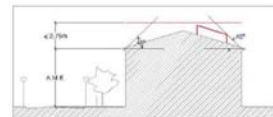
Gàlib secció de l'edificació amb coberta plana



Elements tècnics en cobertes planes



Gàlib secció de l'edificació amb coberta inclinada



Elements tècnics en cobertes inclinades



Finestres i lluernaris en coberta inclinada



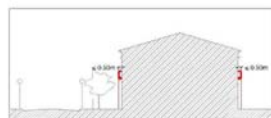
Alçada màxima de l'edificació



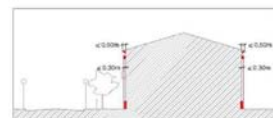
Alçada reguladora



Planta baixa de l'edifici



Cossos sortints

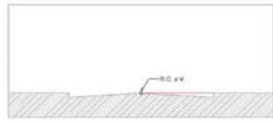


Elements sortints

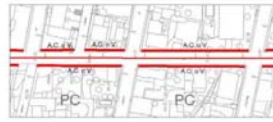
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normals  
 Promoció de cases en filera (Clau F.)  
 Memòria F.2  
 IGPB REMACOR ROSA BARRA & RICAR PE, arquitectes, SCP, ZIBEP M. VILANOVA, d'enginyers  
 TEXT 18/05

# Les parcel·lacions per a cases amb jardí

Aquesta zonificació afecta a una part de les extensions de Torroella en les que s'ha edificat un híbrid entre l'edificació aïllada unifamiliar i l'edificació entre mitjeres. L'ordenació estableix unes regles que assegurin la solució més adequada segons la grandaria de cada parcel·la.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Front mínim de parcel·la



Profunditat de parcel·la



Superfície de la parcel·la



Línia de façana a carrer



Ocupació màxima de l'edificació



Profunditat edificable



Situació de l'edificació separada dels líndars



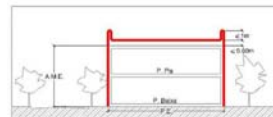
Situació de l'edificació aparellada

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

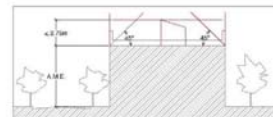
Títol: Parametres normatius  
 Parcel·lacions per a cases amb jardí (Clau PC)

Memòria Full 1

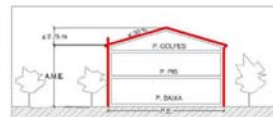
EQUIP RECTOR ROSA SARRÀ & ROSA RE, arquitectes, SCP, JOSEP M. VILANOVA, & associats  
 TEXT REVISIÓ



Gàlib secció de l'edificació amb coberta plana



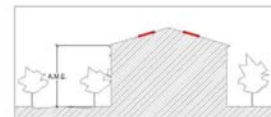
Elements tècnics amb coberta plana



Gàlib secció de l'edificació amb coberta inclinada



Elements tècnics amb coberta inclinada



Finestres i llumaires a les cobertes inclinades



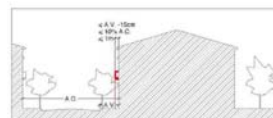
Alçada màxima de l'edificació



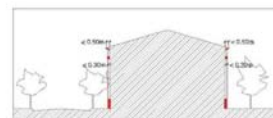
Alçada reguladora



Planta baixa de l'edifici



Cossos sortints



Elements sortints

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Títol: Parametres normatius  
 Parcel·lacions per a cases amb jardí (Clau PC)

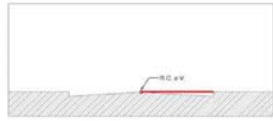
Memòria Full 2

EQUIP RECTOR ROSA SARRÀ & ROSA RE, arquitectes, SCP, JOSEP M. VILANOVA, & associats  
 TEXT REVISIÓ

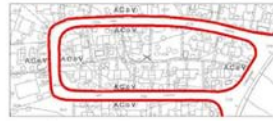


# Les parcel·lacions per a xalets

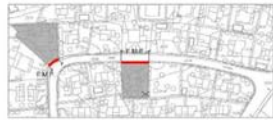
Aquesta zonificació ordena i sistematitza tots els tipus d'habitatge unifamiliar aïllat que es desplegan en el municipi. El Pla introdueix nous criteris inspirats en la tradició dels grans mestres anglesos per facilitar solucions de parcel·la, edificació, etc. menys estandars.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



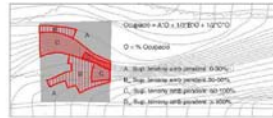
Front mínim de parcel·la



Superfície de parcel·la



Ocupació dins la parcel·la



Ocupació en parcel·la amb pendent



Sòl lliure d'edificació

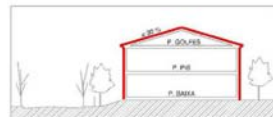


Separacions mínimes

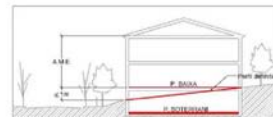


Parcel·les aparellades

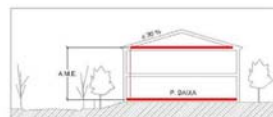
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normatius  
 Parcel·lacions per a xalets (Clau X)  
 Memòria: Full 1  
 EQUIP REDACTOR: AGA BARBA & RIGAU PE arquitectes SCP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitecte  
 TEXT: REDACTOR



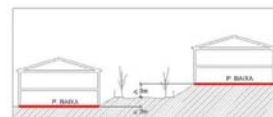
Gàlib secció de l'edificació



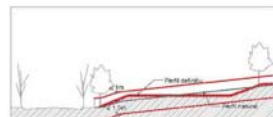
Planta baixa i planta soterrani



Alçada màxima de l'edificació



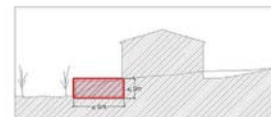
Planta baixa de l'edifici referit a la rasant del carrer



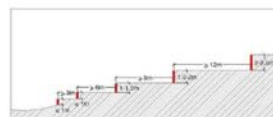
Adaptació del perfil topogràfic



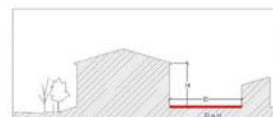
Tal·lís màxim artificial



Edificació per aparcament



Separació mínima entre murs a l'interior de la parcel·la



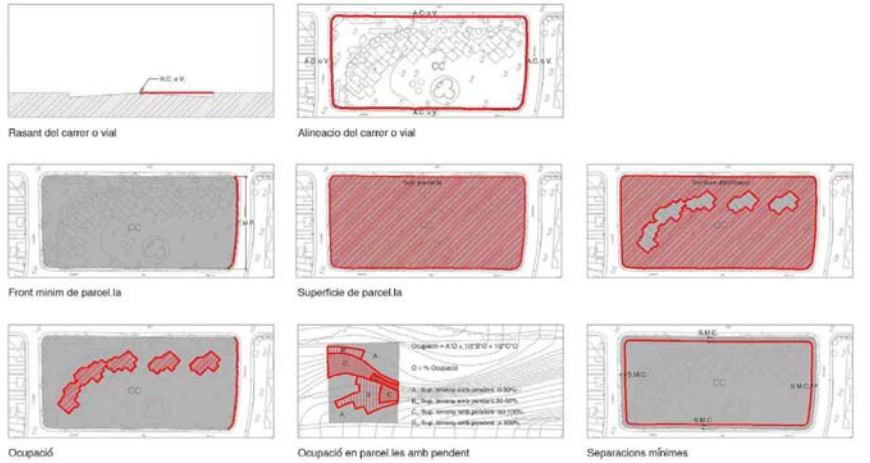
Separacions entre edificis a l'interior de la parcel·la

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRI  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normatius  
 Parcel·lacions per a xalets (Clau X)  
 Memòria: Full 2  
 EQUIP REDACTOR: AGA BARBA & RIGAU PE arquitectes SCP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitecte  
 TEXT: REDACTOR

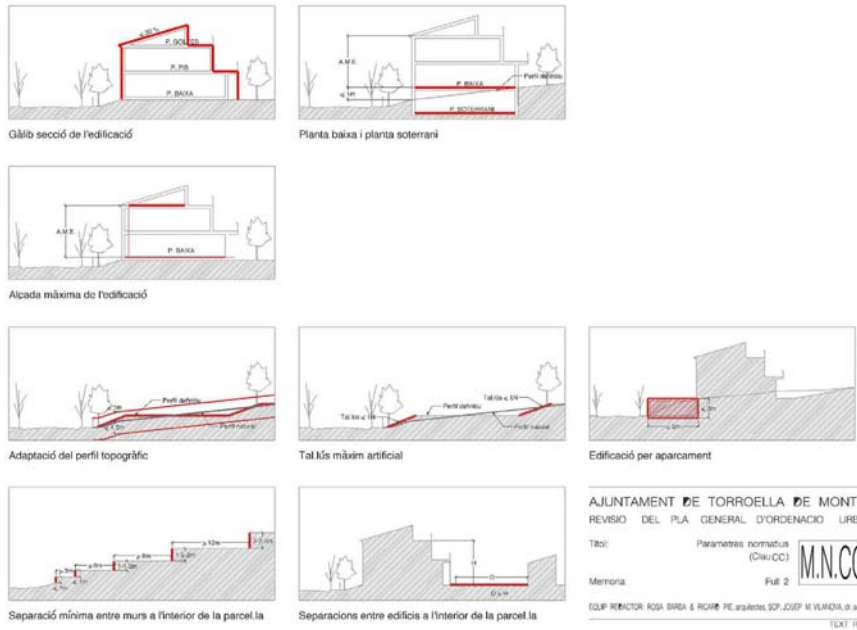
# Les promocions de condominis de cases

Aquesta zona regula les promocions d'habitatges unifamiliars dins d'una parcel·la única amb jardí i serveis comuns, normalment dedicats al turisme i a la segona residència.

L'ordenació es condiona a un projecte arquitectònic de conjunt (ED) i a la la gestió mancomunada de tota la propietat - aquesta te la consideració de propietat horitzontal-. Es prohibeix la parcel·lació i segregació dels habitatges que componen una promoció.



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Parametres normatius (Clau CC)  
 Memòria: Full 1  
 EQUIP REDACTOR: ROSA BARRA & ROSA, PE, arquitectes, SCP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitectes  
 TEXT REDACTOR

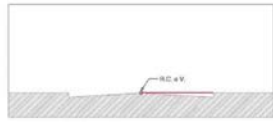


AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Parametres normatius (Clau CC)  
 Memòria: Full 2  
 EQUIP REDACTOR: ROSA BARRA & ROSA, PE, arquitectes, SCP, JOSEP M. VILANOVA, d'arquitectes  
 TEXT REDACTOR

# Les promocions de condominis de blocs

Aquesta zona ordena les promocions de blocs aïllats dins d'una única parcel·la amb jardí i espais comuns, normalment dedicats al turisme i a la segona residència. L'ordenació es condiona a un projecte arquitectònic de conjunt (ED) i a la gestió mancomunada de tota la propietat - aquesta té la consideració de propietat horitzontal-.

En els anys en què no es va controlar la densitat, es va tendir a esgotar el sostre d'aquesta zona i, a més, a incrementar-lo amb terrasses i balcon. El Pla fixa nous paràmetres per evitar aquests abusos.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Front mínim de parcel·la



Superfície de la parcel·la



Ocupació de l'edificació



SM lliure d'edificació



Separacions mínimes

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

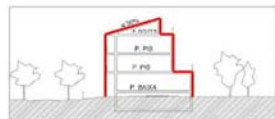
Títol: Paràmetres normatius  
 Promoció de condominis de blocs (Clau:CB)

Memòria Full 1

EQUIP REDACTOR: ROSA SARRÀ & ROSA RE, arquitectes, S.O.P., JOSEP M. VILANOVA, & associats

TEXT REFOS

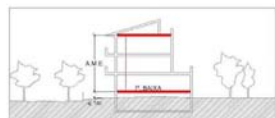
M.N.CB.1



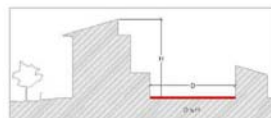
Gàlib secció de l'edificació



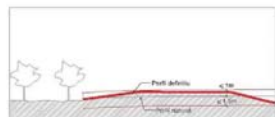
Planta baixa i planta soterrani



Alçada màxima de l'edificació



Separació mínima entre edificis dins la parcel·la



Adaptació del perfil topogràfic



Tal·lís màxim artificial

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Títol: Paràmetres normatius  
 Promoció de condominis de blocs (Clau:CB)

Memòria Full 2

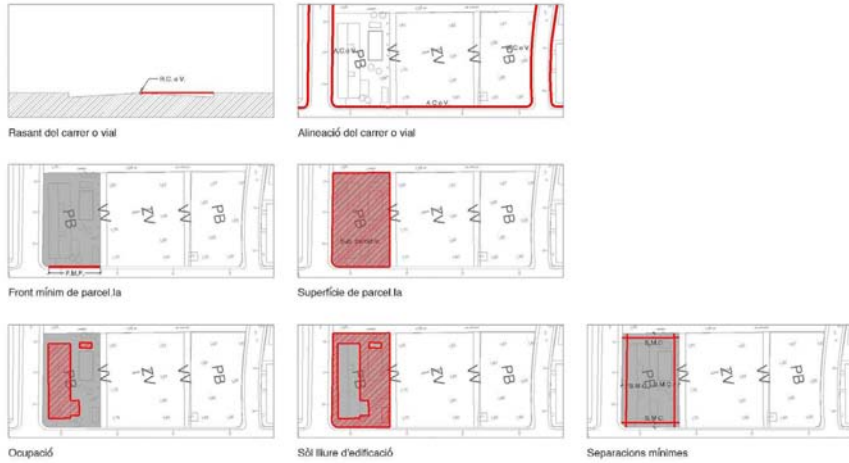
EQUIP REDACTOR: ROSA SARRÀ & ROSA RE, arquitectes, S.O.P., JOSEP M. VILANOVA, & associats

TEXT REFOS

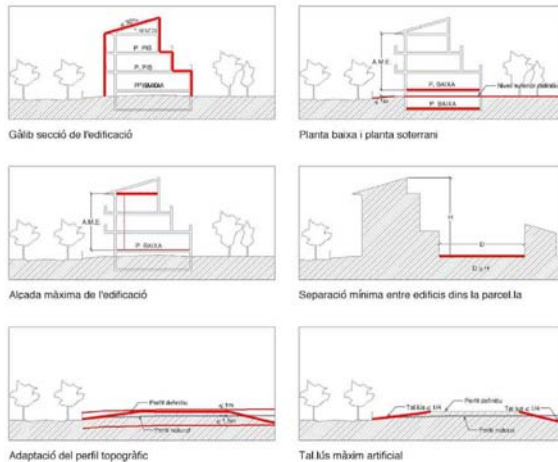
M.N.CB.2

# Les parcel·lacions per a blocs

Aquesta zona ordena l'edificació en bloc en relació a la parcel·la en les zones turístiques. A l'igual que ha passat en les promocions de condominis de blocs, en els anys en què no es va controlar la densitat, es va tendir a esgotar el sostre d'aquesta zona, i, a més a més, a incrementar-lo amb terrasses i balcons que van densificar aquestes zones fins a perdre les característiques especials amb les quals van ser creades. El Pla fixa nous paràmetres per evitar aquest abusos.



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normals  
 Parcel·lacions per a blocs (Clau PB)  
 Memòria Full 1  
 EQUIP REDACTOR: ROGA BARBA & ROGA PE arquitectes, SOP JOSEP M. VILANOVA D'arquitectes  
 TEXT REVISIÓ



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Paràmetres normals  
 Parcel·lacions per a blocs (Clau PB)  
 Memòria Full 2  
 EQUIP REDACTOR: ROGA BARBA & ROGA PE arquitectes, SOP JOSEP M. VILANOVA D'arquitectes  
 TEXT REVISIÓ

# Les parcel·lacions industrials

Les parcel·lacions industrials recullen quatre zones diferents:

- magatzems aparador
- petita indústria
- indústria mitjana
- gran indústria

El Pla introdueix dues modificacions importants:

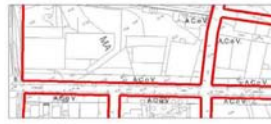
- l'obligació que les tasques de càrrega i descàrrega es facin a l'interior de la finca
- la introducció d'un índex d'intensitat de l'edificació referida al volum per donar una resposta homogènia a totes les zones.

# Les parcel·lacions per a magatzems aparador

Aquesta zona ordena l'edificació de magatzems industrials situats davant d'un eix viari important.. El Pla regula com s'ha d'executar l'edificació per millorar la seva relació amb l'espai públic.



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Superfície de la parcel·la



Front mínim de parcel·la



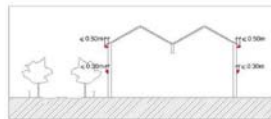
Posició de la línia de façana a carrer



Profunditat edificable

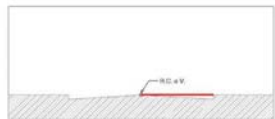


Alçada màxima de l'edificació



Elements sortints

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Parcel·lacions per a Magatzem-aparador  
 Memòria: F. 1  
 Paràmetres normals (Clau MA)  
**M.N.MA.1**  
 EQUIP REDACTOR ROSA SIBISA & RICARD FERRER, S.L. amb col·laboració de M. VILANOVA, arquitec  
 TEXT REDACTOR



Rasant del carrer o vial



Alineació del carrer o vial



Superfície de la parcel·la



Front mínim de parcel·la



Posició de la línia de façana a carrer



Ocupació planta baixa i planta pis



Planta baixa de l'edifici



Típic secció de l'edificació

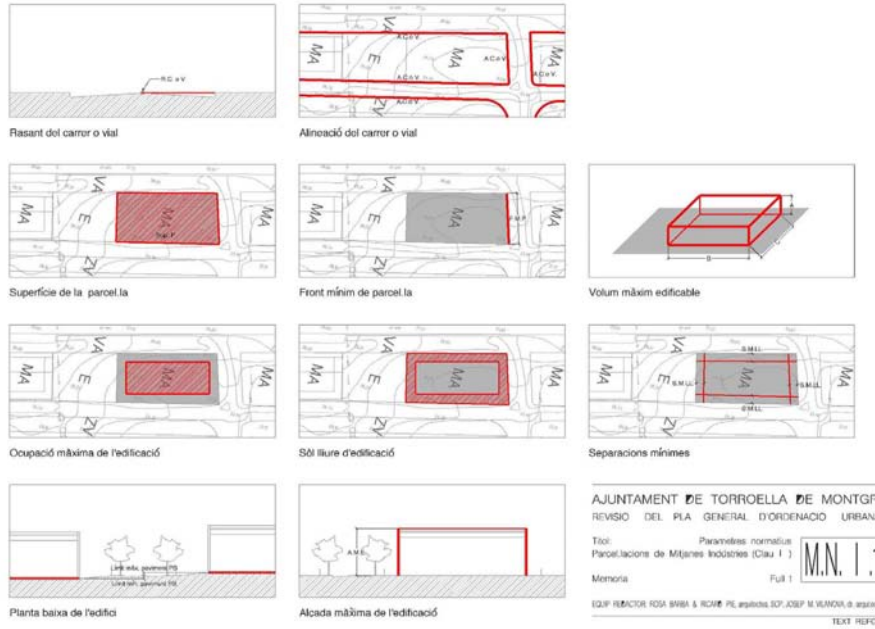
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ  
 REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
 Títol: Parcel·lacions de Petites Indústries  
 Memòria: F. 1  
 Paràmetres normals (Clau PI)  
**M.N.PI.1**  
 EQUIP REDACTOR ROSA SIBISA & RICARD FERRER, S.L. amb col·laboració de M. VILANOVA, arquitec  
 TEXT REDACTOR

# Les parcel·lacions de petites indústries

Ordena les construccions industrials de petit tamany compatible amb l'ús residencial.. El Pla regula la forma i usos d'aquestes àrees per poder compatibilitzar els usos permesos.

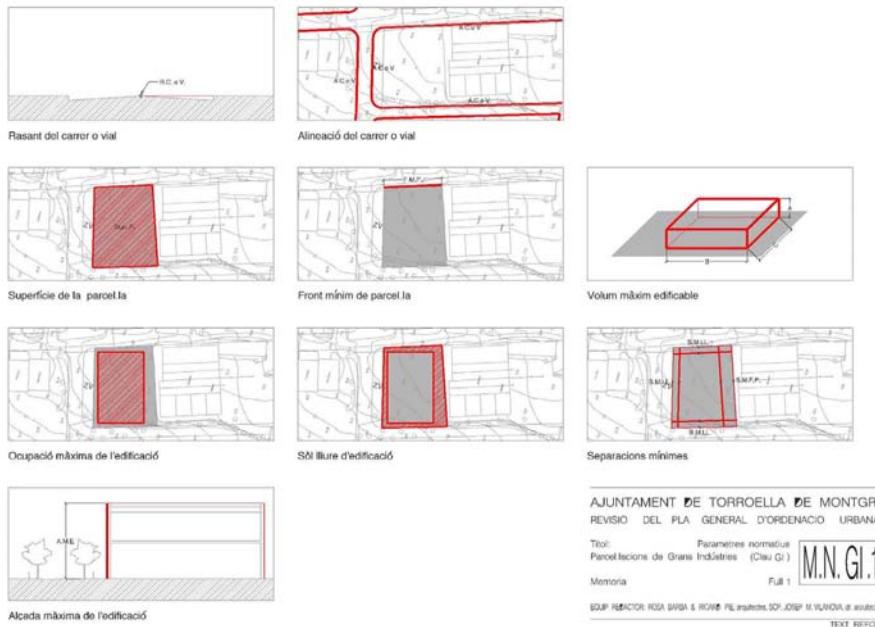
## Les parcel·lacions per a indústries mitjanes

Aquesta zona ordena instal·lacions industrials de grandària mitjana situades, majoritàriament, al polígon industrial. Es regula l'ordenació interna de cada parcel·la i la seva relació amb l'espai públic.



## Les parcel·lacions per a grans indústries

Ordena les instal·lacions industrials que ocupen grans superfícies. A l'igual que a la zona anterior, el Pla regula l'ordenació interna de cada parcel·la i la seva relació amb l'espai públic.



Les condicions del lloc, a vegades, han estat violentades per la urbanització, que ha ocupat terrenys inundables i ha edificat en terrenys geològicament poc estables, el que ha obligat a introduir alguns criteris per afrontar aquests problemes:

- a les zones inundables, l'obligació dels privats de retenir l'aigua que recullen durant els temporals per laminar la seva evacuació

- a les zones amb riscos geològics, garanties dels privats per evitar que es repeteixin els esllavissaments que es van produir a Cap de la Barra o a Torre Moratxa

Criteris normatius per a les zones amb riscos especials



# Tickets



# Rè Retòls Retòls



PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL PORT DE L'ESTARTIT

Ports de la Generalitat  
Equip BCPN s.l. Maig 2001

A.16.2

Plànols informatius  
Paisatge urbà: Rètols i tendals



PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL PORT DE L'ESTARTIT

Ports de la Generalitat  
Equip BCPN s.l. Maig 2001

A.16.4

Plànols informatius  
Paisatge urbà: mobiliari urbà



# Cadires



PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL PORT DE L'ESTARTIT

Ports de la Generalitat  
Equip BCPN s.l. Maig 2001

A.16.3

Plànols informatius  
Paisatge urbà: cadires

Resumint, en aquest pla es proposa una manera d'entendre el territori i el paisatge en la qual:

- descriure el territori i el paisatge és descobrir i reivindicar el medi, per protegir-lo i gestionar-lo

- cosir i refer la taca urbanitzada és donar una altra escala al sistema urbà, fent-lo solidari entre si i capaç de regenerar-se

- recuperar els cicles naturals esdevè argument per rehabilitar la urbanització heretada i integrar naturalesa i assentament humà

Conclusions

En definitiva, plantejar-se i ordenar el territori i el paisatge des de la idea de sostenibilitat i integració mediambiental porta a:

- plantejar un pla en el que es busca l'equilibri mediambiental entre les seves diferents parts:

infraestructures, urbanització, sòl lliure i espais naturals

- formular una estratègia paisatgística que converteixi el territori en el motor per dinamitzar el turisme i augmentar la seva qualitat (una estrella)

Conclusions