

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE d'1 d'abril de 2019, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de l'Escala.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 20 d'juny de 2018 i 13 de febrer de 2019, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reproduïx a continuació:

Exp.: 2016 / 060019 / G

Modificació del Pla general en l'àmbit dels carrers Puigmal - Salpatx, al terme municipal de L'Escala

Acord de 13 de febrer de 2019

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general en l'àmbit dels carrers Puigmal – Salpatx promoguda i tramesa per l'Ajuntament de l'Escala en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 20 de juny de 2018

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 20 de juny de 2018 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 20 de juny de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla general en l'àmbit dels carrers Puigmal-Salpatx, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de l'Escala, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

El nou redactat de l'article 107 haurà de tenir en compte el redactat de la Modificació puntual del Pla general per a la regulació dels usos hotelers, tramitada simultàniament.

Les determinacions de l'article 2 s'hauran d'incloure a l'article 25 del Pla general tenint en compte el redactat que s'estableix a la Modificació puntual del Pla general per a la regulació dels usos hotelers.

Les determinacions de l'article 3 s'hauran d'incloure a la disposició addicional del Pla general tenint en compte el redactat que s'estableix a l'esmentada Modificació puntual del Pla general per a la regulació dels usos hotelers.

-2 Comunicar-ho a l'ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la

CVE-DOGC-A-19091052-2019

Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2016/60019/G&set-locale=ca>

Girona, 1 d'abril de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació del Pla general en l'àmbit dels carrers Puigmal - Salpatx, de L'Escala.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa_cat.pdf](#)

(19.091.052)

Annex

Normes urbanístiques de la modificació del Pla general en l'àmbit dels carrers Puigmal – Salpatx del municipi de l'Escala

Article 1. Nova redacció de l'article 107:

Art. 107.- ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS AÏLLADES. CLAU 7.

1- Tipus d'edificació i normes generals.

Correspon a les àrees on es poden fer edificis d'habitatge plurifamiliar amb una implantació lliure, és a dir, desvinculada de l'alineació de carrers i de les mitgeres amb els veïns.

2 - Es preveuen 10 subtipus. Les claus són 7b, 7c, 7d, 7d_(A), 7e, 7h, 7h_(A), 7h', 7t₁ i 7t₂.

		7b	7c	7d	7d _(A)	7e	7h ⁽³⁾	7h _(A)	7h'	7t ₁	7t ₂
3- Parcel·la											
Parcel·la mínima	m ²	1.200	600	400	400	400	600	400	600	400 ⁽⁵⁾	600 ⁽⁵⁾
4- Aprofitament											
Densitat neta	1viv./m ²	300	180	90	0	60	180	0	180	90	180
Edificabilitat ⁽¹⁾	m ² st/m ²	0,3	0,5	1,0	0,6	1,5	0,6	0,6	0,6	1,131	0,6
Edificabilitat ús hotels en categoria 4 estrelles o superior per sobre de PB	m ² st/m ²									1,331 ⁽⁴⁾	0,72 ⁽⁴⁾
5- Edificació											
Ocupació total	%	20	30	35	60	40	40	60	40	35	40
Separació a carrer ⁽²⁾	m	H/2 3	H/2 3	H/2 3	3	0	H/2 3	3	H/2 3	H/2 3	H/2 3
Separació veïns ⁽²⁾	m	H/2 3	H/2 3	H/2 3	3	H/2 3	H/2 3	3	H/2 3	H/2 3	H/2 3
Separació entre edificis ⁽²⁾	m	H 3	H 3	H 3	3	H 3	H 3	3	H 3	H 3	H 3
Alçada màxima	m	9,6	9,6	9,6	5,6	12,5	9,6	5,60	7,3	9,6	9,6
Nombre màxim plantes	m	PB+2	PB+2	PB+2	PB	PB+3	PB+2	PB	PB+1	PB+2	PB+2

6- Estètica.

Prohibit l'aplacat de pedra plana irregular imitant pedra no treballada en edificis plurifamiliars.

7- Usos permesos.

Habitatge unifamiliar en parcel·la sencera .

Habitatge plurifamiliar de superposició (art. 51b).

Habitatge plurifamiliar d'agregació només en zona 7h.

Hotels. (En aquest cas el nombre de llits màxim serà el resultat de multiplicar per 4 el nombre d'habitatges possibles.

Limitat només a la planta baixa es permetran els usos d'Oficines i Comercial. A les claus 7d_(A) i 7h_(A) l'ús comercial és l'únic ús admès

Equipaments comunitaris, sempre que s'hi dediqui una parcel·la sencera.

Aparcament col·lectiu.

8- Aparcament.

Obligatòria la previsió dins de la parcel·la de com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge, coberta o descoberta.

En el cas d'hotels, una plaça d'aparcament per cada 3 llits.

NOTES

(1) Cal veure l'article 62 sobre les reduccions per pendent de la parcel·la.

(2) H= La separació serà igual a la meitat de l'alçada de l'edifici, i com a mínim 3 metres.

(3) En la subzona 7h s'admet l'edificació plurifamiliar d'agregació. La llargada màxima de blocs serà de 40 m., i el projecte haurà d'abastar com a mínim una ordenació de 600 m². mínima, que respectarà els paràmetres de separació de parcel·la que s'assenyalen en els articles precedents. En aquest cas, no es fixa parcel·la mínima que serà la resultant d'aplicar dins de cada promoció, la densitat establerta d'un habitatge per cada 180 m². de parcel·la.

(4) L'eficàcia de la llicència d'obres quedarà condicionada a:

La cessió del 15% d'increment d'aprofitament amb destí al fons de patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

La reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics fixada a l'article 100 del TRLUC. Per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament destinarà a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La inscripció al registre de la propietat de la condició de permanència de l'ús hoteler mentre no s'enderroqui el sostre edificat en major proporció que la resta d'usos, sense dret a recuperar els pagaments en concepte de 15% d'increment d'aprofitament ni dotació de fons per a zones verdes si s'ha assolit l'obertura de l'establiment.

(5) Per a les claus 7t1 i 7t2, per a l'aplicació de les edificabilitats superiors de l'ús d'hotel en categories de 4 estrelles o superior, la parcel·la mínima serà de 5.000 m².

A la subzona 7h', s'admet una llargària de bloc de 52 metres i una alçària màxima de 7,30 m, referida a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal, tal com detalla l'article 60.4 del vigent PGOU i sobre aquesta alçària la construcció serà normada per l' article 54.3.

Article 2. Nova redacció de l'article 25

1- En el sòl urbà el Pla delimita i numera Unitats d'Actuació Urbanística, amb l'objecte de fragmentar la gestió del buits urbans i facilitar la compensació per les cessions de sistemes (ultra el viari).

Són condicions prèvies a l'atorgament de Llicències d'edificació, dins de les Unitats d'Actuació:

a- Cessió formal a domini públic, prèvies les operacions internes necessàries de compensació, de tots els sistemes inclosos dins de la Unitat d'Actuació.

b- Redacció i tramitació, amb caràcter obligatori per a zones 9, i facultatiu per a la resta de zones d'un Estudi de Detall que concreti l'Ordenació de Volums.

c- Redacció i tramitació d'un Projecte d'Urbanització per a tota l'àrea, tenint en compte que les vies han de pavimentar-se en la totalitat de la seva calçada, encara que la divisòria d'Unitat d'Actuació passi pel mig del vial.

d- Execució prèvia de la urbanització (o simultània, d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió), amb l'oportuna fiança.

e- Subscripció dels compromisos que l'Ajuntament cregui escaients respecte a la conservació de la urbanització. El Pla General delega en l'Ajuntament la facultat discrecional de creació d'Entitats de Conservació, d'acord amb allò que assenyala l'article 68 del Reglament de Gestió.

La iniciativa per a l'execució d'una Unitat d'Actuació podrà ser privada, i en aquest cas es considerarà suficient la sol·licitud de propietaris d'un 60% del Sòl de la Unitat d'Actuació per a engegar el procediment, que serà vinculant per a la resta de propietaris, tot seguint un camí assimilable al d'execució per Compensació d'un Polígon, previst al Reglament de Gestió als articles 159, 160 i posteriors.

2- En el cas de les Unitats d'actuació núm. 108, corresponent al Pla Parcial Camp dels Pilans; núm. 125 corresponent al Pla Parcial Muntanya d'en Pastor i núm. 175, corresponent al Pla Parcial Punta Montgó, el règim serà el de Sòl Urbanitzable en execució, en el sentit que són vigents els compromisos adquirits pels promotors en el seu dia, i recauen sobre ells les obligacions referents a cessions i urbanització.

3- En el cas de la Unitat d'Actuació núm. 102 situada a Empúries que abasta la propietat on hi ha emplaçat Hotel Empúries, s'estableix el següent:

a. Quant a l'ordenació territorial.

a.1 Es classifica com a Sòl Urbà, Zona Hotelera 11f, la parcel·la grafiada en el Plànol corresponent, de una superfície de 7.900 m².

a.2 Sobre aquesta parcel·la s'inclourà l'equipament públic, anomenat en el Pla Equipament Central; amb una superfície mínima de 350 m².

a.3 La resta de propietats quedarà qualificada de Sòl No Urbanitzable, amb destí a Zona Lliure Pública amb possibilitat d'aparcament, menys la part situada a ponent de la carretera del Museu que quedarà com a Clau 20.

a.4 S'haurà de realitzar el vial que es proposa, que tant servirà per a l'hotel com per a la zona d'aparcament públic.

a.5 Serà preceptiva la prospecció arqueològica en tot l'àmbit de la parcel·la edificable.

a.6 Es realitzarà un Estudi de Detall d'alineacions, rasants i volums, que justifiqui la solució adoptada.

b. Quant als paràmetres d'edificació.

b.1 Es restaurarà i conservarà la volumetria de l'edifici qualificat com a 1.a, enderrocant-se la construcció adossada a aquest.

b.2 Els paràmetres d'aplicació a l'edificació Hotelera seran els següents:

Parcel·la única: 7.900 m².

Edificabilitat : 0,5 m²/m².

Densitat: 1 llit/25 m² de sostre.

Alçada : Planta Baixa, amb l'excepció de l'ala sud, amb el 50 % en Planta i Pis.

- Usos: Hotel·er i Equipament.

- Aparcament: una plaça cada dos llits en aparcament públic.

b.3 L'Equipament ocuparà en planta baixa el volum que quedarà de l'enderroc de l'annex.

c. Gestió Urbanística.

Es delimitarà la Unitat d'Actuació U.A. 102, que tindrà com a objecte la regulació de les cessions dels terrenys, vialitat i equipaments.

La reglamentació de l'ús de la dotació d'equipament, s'establirà per conveni entre les parts, que s'inclourà dins el Projecte de Compensació que s'haurà de formalitzar prèviament a l'execució de la U.A. 102 i en el qual s'establiran les fórmules de finançament i d'utilització de l'equipament que s'ha de construir sobre l'espai públic destinat a tal fi.

4- Es crea la Unitat d'Actuació 101 que per la seva especial delimitació mereix una explicació a part. Aquesta U.A. té separades físicament les cessions del terreny on es permet d'edificar. Això és així per causa d'un conveni a què es va arribar amb els propietaris de les finques, a partir de la conveniència d'adquirir els terrenys que toquen a la carretera de Sant Martí d'Empúries.

5- Les característiques de la unitat d'actuació UA-134 són les següents:

Cessions per sistemes:

Sistema viari Clau A: 728 m²

Sistema d'espais lliures Clau B: 1.066,49 m²

Condicions per al sòl d'aprofitament privat:

Densitat: 20 habitatges

Façana mínima per habitatge: 6 m

Ocupació: 1.568,78 m²

Sostre: 3.137,56 m² st

6- Fitxa normativa de les característiques de la unitat d'actuació 143:

1. Superfícies		
Total superfície de la UA-143	44.180 m ²	100,00%
Zones		
Sòl d'aprofitament privat , clau 5d	440 m ²	1,00%
Sòl d'aprofitament privat , clau 11d	4.562 m ²	10,33%
Sòl d'aprofitament privat , clau 0	596 m ²	1,35%
Total zones	5.598 m ²	12,67%
Sistemes		
Sistema viari, aparcament, clau A	2.517 m ²	5,70%
Sistema d'espais lliures, clau By	35.480 m ²	80,31%
Sistema d'espais lliures, clau Bx	585 m ²	1,32%
Total sistemes	38.582 m ²	87,33%

2. Cessió d'aprofitament. La unitat d'actuació estarà subjecta al 10% de cessió d'aprofitament urbanístic.

3. Gestió. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. Si en el termini d'un any no s'ha aprovat el projecte de reparcel·lació es podrà realitzar un canvi de sistema a reparcel·lació per cooperació.

4. El projecte d'urbanització haurà de respectar els criteris següents:

Els espais lliures incorporaran l'arbrat actualment existent.

Millorar mitjançant el disseny dels espais públics la integració paisatgística i la qualitat estètica de la nova construcció destinada a l'ús hotel·ler.

Evitar l'increment de superfície a impermeabilitzar, preservant al màxim possible totes les superfícies sense pavimentar.

Introducció de criteris de biodiversitat en la concepció i d'espais a reforestar, amb la plantació d'arbres i arbusts autòctons diversos i de baixa inflamabilitat, com també establint la prohibició de la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores, tant en l'espai de les pròpies construccions com dels vials.

Es disposaran hidrants a peu d'accés viari i en contacte amb la superfície forestal del sòl no urbanitzable. Totes les edificacions establertes en el Pla disposaran en la seva proximitat d'un hidrant. Es disposarà en les respectives unitats constructives previstes, d'extintors tipus ABC de 6 kg. Les edificacions disposaran en la zona que pren contacte amb la superfície forestal d'una franja de seguretat de 10m neta a sòl mineral, o com alternativa, aquesta podrà ser ocupada amb plantes de jardineria de regadiu que no siguin piròfiles, i a continuació d'aquesta, s'establirà una franja de protecció de 25 m, que defineix el Decret 123/2005, de 14 de juny. La localització de contenidors de brossa, papereres, etc., serà en clarianes i separats 10 m de la superfície forestal. En les zones properes a la superfície forestal, s'alertarà del risc d'incendi forestal amb la col·locació de cartells informatius.

5. Es tindrà en compte en les edificacions el Reglament RD 2267/2004, de 3 de desembre, contra incendis en els establiments industrials per a activitats properes a la superfície forestal.

7- Condicions de disposició de la vialitat i dels espais lliures públics de la UA 163 al tram del carrer Mallols, al terme municipal de l'Escala.

No es permet l'accés a vehicles per la zona verda a les finques edificables amb la façana en aquest espai lliure.

Quadre resum de superfícies

Zona verda (By): 2.240 m²

Vials: 4.476 m²

Total: 7.016 m²

8- Les característiques del PAU-205 "Puigmal" són les següents:

Superfície de l'àmbit	2.465 m ²
Sistema viari	1.084,51 m ²
Sòl d'aprofitament privat	1.380,49 m ²
Sostre edificable màxim	1.329,70 m ²
Núm. Màxim d'habitatges	11

Gestió: El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. El termini per a la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació serà de 2 anys a partir de l'entrada en vigor del planejament modificat. Passat aquest termini es podrà canviar el sistema d'actuació a la modalitat de reparcel·lació per cooperació. El projecte d'urbanització preveurà una vorera de 6,50 metres d'amplada al costat est de la prolongació del carrer Puigmal. Aquesta vorera s'enjardinarà amb alzines i cinerària.

Disposicions addicionals

Primera. SERVITUDS AERONÀUTIQUES.

D'acord amb el plànol de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona s'estableixen les línies de nivell de les superfícies limitadores, les quals determinen les alçades que no poden sobrepassar les construccions.

Cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.),

modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc), ni el gàlib de viari, podrà sobrepassar les zones de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona.