

AJUNTAMENT DE L'ESCALA  
Aprovat inicialment pel  
Ple de l'ajuntament  
de data 19 de setembre de 2016



EL SECRETARI



Ajuntament de l'Escala

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

“Regulació dels usos hotelers”

Setembre 2016

Exp. 2016/3819

El present document de Modificació Puntual “Regulació dels usos hotelers”, ha estat redactat pels serveis tècnics municipals, i subscrit pels arquitectes Joaquim Ginesta i Meritxell Fontclara.

L’Escala, octubre de 2016

AJUNTAMENT DE L’ESCALA  
Aprovat inicialment pel  
Ple de l’ajuntament  
de data 19 de setembre de 2016



EL SECRETARI

## ÍNDIX

<b>I.</b>	<b>MEMÒRIA</b>	<b>4</b>
0.	INTRODUCCIÓ	4
0.1.	Antecedents	4
0.2.	Iniciativa	4
0.3.	Oportunitat de la modificació puntual	4
0.4.	Contingut i determinacions	5
0.5.	Avaluació ambiental	5
0.6.	Legislació aplicable	7
	Condicions especials que afecten a les modificacions puntuals de planejament	7
0.7.	Documents.	9
1.	OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	9
2.	ANÀLISI	10
2.1.	Anàlisi del sector turístic al municipi.	10
2.2.	Categories del Parc hoteler del municipi	13
2.3.	Anàlisi del planejament vigent	14
3.	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	15
3.1.	Increment de l'oferta de places hoteleres	15
3.2.	Millora qualitativa de l'oferta de places hoteleres	15
3.3.	Compatibilitat d'usos	16
4.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL	16
4.1.	Àmbit.	16
4.2.	Criteris de la regulació proposada per la modificació puntual.	16
	Accessibilitat de les plantes coberta destinades a serveis associats als establiments hotelers i hostals.	16
	Ocupació de les plantes soterrani.	17
	Increment d'edificabilitat en les claus 7 i 8	18
	Adaptació de les normes urbanístiques a la normativa sectorial	18
	Adaptació de la disposició transitòria primera a la Llei d'urbanisme i als criteris de la modificació puntual	19
4.3.	Compromisos addicionals per als casos d'increment d'aprofitament.	19
4.4.	Intervenció al patrimoni arquitectònic	19
4.5.	Mobilitat sostenible.	19
4.6.	Informe mediambiental.	19
4.7.	Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta.	20
<b>II.</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>21</b>
5.	NORMATIVA VIGENT	21
6.	NORMATIVA MODIFICADA	26

# I. MEMÒRIA

## 0. INTRODUCCIÓ

### 0.1. Antecedents

La Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de 2 de juny de 1993, va aprovar definitivament i donar conformitat al text refós del Pla general d'ordenació Urbana de L'Escala. L'acord es va publicar al DOGC de data 14 de juliol de 1993 i les Normes urbanístiques es van publicar al BOP núm. 109 de 4 de setembre de 1993 i al DOGC 4965 de data 10 de setembre de 2007.

Amb la finalitat de facilitar la implantació d'establiments hotelers, des de la seva entrada en vigor el Pla general ha sigut objecte de les següents modificacions:

- El conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 9 de desembre de 2013 (DOGC Núm. 6814 de 19 de febrer de 2015), va aprovar definitivament la modificació del Pla general d'ordenació urbana de l'Escala per adaptar els terrenys de la Clota-les Planasses. Entre altres determinacions, aquesta modificació va convertir els usos residencials en hotelers.
- En sessió celebrada el 2 de juny de 2015, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Escala, que modificava l'article 103 de les Normes urbanístiques amb la finalitat d'eliminar les restriccions de superfície dels establiments hotelers del nucli antic. L'acord es va publicar al DOGC 6898 de data 23 de juny de 2015.
- Actualment hi ha en tràmit una modificació puntual que té per objectiu la incorporació d'usos hotelers a la unitat d'actuació UA-107.

Amb l'aprovació del Catàleg de masies i cases rurals de l'Escala, per acord de data 26 de març de 2014, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona s'ha determinat la possibilitat que els masos de major dimensió es destinin a ús hotelers.

### 0.2. Iniciativa

La iniciativa de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana per a la "Regulació dels usos hotelers a la zona del Nucli Antic" és de l'ajuntament de l'Escala.

### 0.3. Oportunitat de la modificació puntual

L'oportunitat de la iniciativa per part de l'ajuntament de la modificació de la normativa urbanística del Pla general de l'Escala està justificada per les següents circumstàncies:

- Primer. Malgrat les mesures adoptades per adaptar el planejament urbanístic de l'Escala amb la finalitat de potenciar els usos turístics en la modalitat hotelera, actualment el municipi continua disposant d'un nombre insuficient de places hoteleres en comparació a altres modalitats majoritàries com els habitatges turístics, els apartaments turístics i els càmpings, conformant una oferta desequilibrada.
- Segon. L'aprovació del Pla estratègic de turisme de Catalunya 2013-2016 i les Directrius nacionals de turisme justifiquen l'oportunitat de modificar el

planejament urbanístic general per adaptar-lo als seus objectius de millora de l'oferta.

- Tercer. El mes de març de 2014 es va redactar el Pla estratègic en l'àmbit del desenvolupament econòmic local i l'ocupació a l'Alt Empordà. Aquest Pla va ser una iniciativa del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, els Ajuntaments de Figueres, Roses, l'Escala, Castelló d'Empúries, La Jonquera, Llançà i Avinyonet de Puigventós, l'Associació Empordà Turisme i el Consorci Salines-Bassegoda. El Pla analitza el paper del sector turístic en l'economia comarcal, ressalta el dèficit d'oferta hotelera a l'Escala i defineix estratègies per a potenciar-lo com ara l'increment en la qualitat de les instal·lacions hoteleres.
- Quart. L'abril de 2014 es va redactar el Pla d'Acció Sectorial en l'àmbit del desenvolupament turístic també a iniciativa del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, els Ajuntaments de Figueres, Roses, l'Escala, Castelló d'Empúries, La Jonquera, Llançà i Avinyonet de Puigventós, l'Associació Empordà Turisme i el Consorci Salines-Bassegoda. Aquest pla amplia l'anàlisi del sector turístic i compara l'oferta en la modalitat hotelera dels 9 municipis costaners evidenciant que l'Escala té una oferta de places molt reduïda en relació a la seva potencialitat.
- Cinquè. La normativa del Pla General d'Ordenació Urbana no conté mesures per a incentivar els usos hotelers davant de la implantació d'altres usos compatibles en les diferents zones urbanístiques del municipi.
- Sisè. La configuració urbana de part del municipi és molt compacta i limita la possibilitat d'adequació d'espais exteriors al servei dels establiments hotelers a les plantes coberta, que cal fer accessibles per ascensor si es volen utilitzar al servei de l'establiment hotelier. Les normes urbanístiques vigents no precisen suficientment la regulació volumètrica d'aquests elements tècnics per sobre de l'alçada reguladora màxima.

#### **0.4. Contingut i determinacions**

El contingut analític de la modificació puntual comprèn:

- L'anàlisi del sector turístic i del parc hotelier al municipi.
- L'anàlisi del planejament vigent.

El contingut normatiu de la modificació puntual de PG conté:

- La normativa d'aplicació.

#### **0.5. Avaluació ambiental**

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, ni correspondre a cap dels supòsits previstos als articles 7 i 8 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental:

*Article 7*

*Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental*

*1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

#### Article 8

*Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental*

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.

b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Els plans directores urbanístics.

d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.

e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.

g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

[...]

## 0.6. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic de la modificació puntual és el que estableixen pels següents textos legals:

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- El Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
- El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

### Condicions especials que afecten a les modificacions puntuals de planejament

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost estableix la següent regulació de les modificacions de planejament urbanístic, que la modificació puntual adopta:

#### *Article 96*

##### *Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:*

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, es subjecten al procediment que estableix l'article 98 i en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

#### *Article 99*

*Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos*

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

- a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions*

*expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.*

*b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.*

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

*2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 tenen els efectes i resten també subjectes a les particularitats següents:*

*a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, prèviament a la seva tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han de estar convenientment explicats en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.*

*b) Requereixen l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, previ a l'aprovació definitiva de l'expedient, quan d'acord amb l'apartat 3 estableixen un percentatge de cessió de sòl amb aprofitament superior al 15%, o quan l'òrgan competent per a l'aprovació de l'expedient consideri necessari establir-lo. En aquest darrer cas, l'òrgan competent per a la resolució definitiva ha de suspendre la tramitació de la modificació fins a disposar de l'informe esmentat.*

*c) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per iniciar o per acabar les obres d'urbanització o per edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.*

*3. Si les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament han d'establir, amb caràcter general, el percentatge de cessió del 15% d'acord amb els articles 43.1 i 45.1.a. Aquest percentatge es pot incrementar fins al 20%, de manera proporcionada i justificada, si el valor de les parcel·les resultants de la modificació, un cop descomptades les càrregues urbanístiques imputades, és sensiblement superior al valor mitjà de la resta de sòls de l'entorn de la mateixa categoria que la proposada. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva ha de valorar l'adequació del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament establert i determinar-ne la modificació, dins dels límits esmentats, tant si el considera desproporcionat com si considera que no comporta una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues generades. L'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió amb aprofitament, en la part que correspon a l'excés del percentatge respecte el 10%, pot ésser destinat, totalment o parcialment, a pagar el cost d'obtenció i execució de sistemes urbanístics no imputables a cap àmbit d'actuació urbanística.*

#### *Article 100*

*Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*

*1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100*



*m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.*

*2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.*

*3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.*

*4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:*

*a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*

*b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*

*c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.*

La modificació puntual proposada no comporta un major nombre d'habitatges però sí un increment d'edificabilitat.

## **0.7. Documents.**

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'Escala estarà composta pels següents documents:

- Memòria
- Normativa urbanística

## **1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

- Diversificar l'oferta turística al municipi reequilibrant les diferents modalitats en què es desenvolupa a través de potenciar l'hotelera per ser la més minoritària.
- Facilitar tant la nova construcció com la renovació dels establiments preexistents i l'increment de categoria.
- Afavorir modalitats i ofertes que permetin una major durada de la temporada turística.
- Incrementar les activitats econòmiques al municipi.

## 2. ANÀLISI

### 2.1. Anàlisi del sector turístic al municipi.

L'evolució de la capacitat en la modalitat hotelera en funció de les categories dels establiments al municipi de l'Escala és la del quadre següent:

Places hoteleres Escala, l'.								
	Hotels					Total	Hostals i pensions	Total
	d'1 estrella	de 2 estrelles	de 3 estrelles	de 4 estrelles	de 5 estrelles			
2015	207	0	150	126	0	483	276	759
2014	207	0	150	126	0	483	276	759
2013	207	0	150	0	0	357	363	720
2012	207	0	219	0	0	426	363	789
2011	207	0	219	0	0	426	363	789
2010	207	0	219	0	0	426	363	789
2009	207	0	219	0	0	426	363	789
2008	207	0	219	0	0	426	374	800
2007	207	0	219	0	0	426	374	800
2006	207	0	219	0	0	426	358	784
2005	207	0	219	0	0	426	395	821
2004	207	0	219	0	0	426	395	821
2003	186	0	219	0	0	405	423	828

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Coneixement.

De les dades anteriors es dedueix una reducció del nombre de places però un increment apreciable de la categoria de l'oferta. Aquesta evolució és coherent amb les característiques de la demanda, que valora i exigeix un estàndard més alt de qualitat i una oferta de serveis més àmplia. Es preveu que aquesta tendència es mantingui i s'intensifiqui per la qual cosa es pot produir el tancament d'una part dels establiments de menor categoria i generar alguna iniciativa o bé de transformació d'establiments amb increment de la categoria o bé de construcció de nous establiments hotelers.

Els establiment en la modalitat de càmping es concentren a les categories primera i segona amb una evolució lleugerament a l'alça d'acord amb les dades del quadre següent:

Places de càmpings Escala, l'.					
	Luxe	Primera	Segona	Tercera	Total
2015	0	3.255	2.706	0	5.961
2014	0	3.255	2.706	0	5.961
2013	0	3.645	2.706	0	6.351
2012	0	3.645	2.706	0	6.351
2011	0	3.645	2.706	0	6.351
2010	0	3.038	2.255	0	5.293
2009	0	3.038	2.255	0	5.293
2008	0	3.038	2.255	0	5.293
2007	0	3.038	2.255	0	5.293
2006	0	3.038	2.255	0	5.293
2005	0	3.038	2.255	0	5.293
2004	0	3.133	2.255	0	5.388
2003	0	3.133	2.255	0	5.388

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Coneixement.

Nota: A partir de l'any 2011, a l'article 49 del Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic, la capacitat d'allotjament d'un càmping en nombre de places s'obté multiplicant per tres el nombre total d'unitats d'acampada. Aquest canvi comporta un trencament de la sèrie que n'impedeix la comparació interanual, ja que per als anys anteriors el nombre de places d'un càmping s'obtenia multiplicant per dos i mig el nombre total d'unitats d'acampada.

Pel que fa als establiments de turisme rural, la seva incidència és molt petita en el municipi, ja que solament hi ha un establiment en funcionament:

Places de turisme rural Escala, l'.					
	Casa de poble compartida	Casa de poble independent	Masia	Masoveria	Total
2015	0	0	0	12	12
2014	0	0	0	12	12
2013	0	0	0	12	12
2012	0	0	0	12	12
2011	0	0	0	12	12
2010	0	0	0	12	12
2009	0	0	0	12	12
2008	0	0	0	12	12
2007	0	0	0	12	12

Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Coneixement.

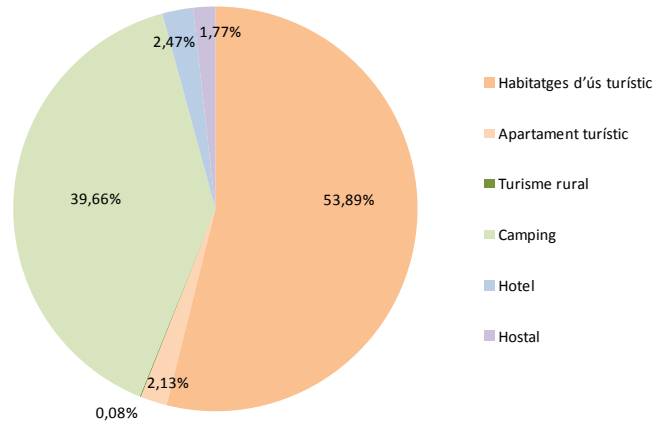
En qualsevol cas, al municipi de l'Escala la principal modalitat turística no es dona en cap de les tres modalitats anteriors (establiments) sinó que es produeix amb les modalitats d'habitatge d'ús turístic, amb un nombre de 2.025 legalitzats i d'apartament turístic amb 64 immobles.

El quadre següent, actualitza amb dades pròpies<sup>1</sup> i resumeix l'oferta del municipi de l'Escala en 6 modalitats diferenciades:

TIPOLOGIA	CATEGORIA	NOM ESTABLIMENT	PLACES/HABITACIONS	CAPACITAT	TOTAL
Habitatges d'ús turístic	Sense categoritzar		2025 donats d'alta	8.100	8.100
Apartament turístic	Sense categoritzar	Can Roura	6	12	
	Sense categoritzar	Zodiàc	28	78	
	Sense categoritzar	L'Escala resort	30	230	320
Turisme rural	Turisme rural	Mas Peraquintana	6	12	12
Camping	Camping 1ª	Cala Montgó	693	2079	
	Camping 1ª	Illa Mateua	392	1176	
	Camping 2ª	L'Escala	214	642	
	Camping 2ª	Maite	460	1380	
	Camping 2ª	Riells	228	684	5961
Hotel	Hotel 4*	Hostal Empúries	53	126	
	Hotel 2*	Hotel l'Escala Centre	18	48	
	Hotel 1*	Rallye	16	30	
	Hotel 1*	Bonaire	12	21	
	Hotel 1*	Reina	11	10	
	Hotel 1*	Cal Català	40	76	
	Hotel 1*	Riomar	33	60	371
Hostal	Hostals	La vinya	24	48	
	Hostals	Vista Alegre	16	30	
	Hostals	Roser	22	43	
	Hostals	Poch	7	14	
	Hostals	Farandola	8	16	
	Hostals	Solivent	13	29	
	Hostals	Myriam	14	28	
	Hostals	Mediterrà	21	42	
	Hostals	Torrent	13	16	266
Total					15.030

<sup>1</sup> Les dades de l'IDESCAT no reflecteixen encara el tancament de l'Hotel Nieves Mar, que era el de major capacitat al municipi, amb 80 habitacions.

**L'Escala**  
**Oferta turística - capacitat per modalitats**



De les dades anteriors es constata que l'oferta en places hoteleres és solament del 2,47% sobre la totalitat de places del municipi, percentatge que amb tota probabilitat és encara inferior en no haver-se completat el procés de legalització d'habitatges d'ús turístic<sup>2</sup> (l'any 2014 constaven 1.400 habitatges d'ús turístic).

Observant els percentatges d'oferta en la modalitat hotelera es pot constatar que el cas de l'Escala és el més extrem:

Roses:	19.575 hab.	45 hotels	6.878 places hoteleres	35 %
Palamós:	17.911 hab.	12 hotels	1.038 places hoteleres	5,8 %
Lloret:	37.618 hab.	121 hotels	29.591 places hoteleres	79 %
Blanes:	39.132 hab.	20 hotels	3.576 places hoteleres	9 %

## 2.2. Categories del Parc hotelier del municipi

D'acord amb les dades actualitzades de l'oficina de turisme de l'ajuntament de l'Escala, l'oferta hotelera es concreta en 5 establiments d'1 estrella, 1 establiment de 2 estrelles i 1 establiment de 4 estrelles.

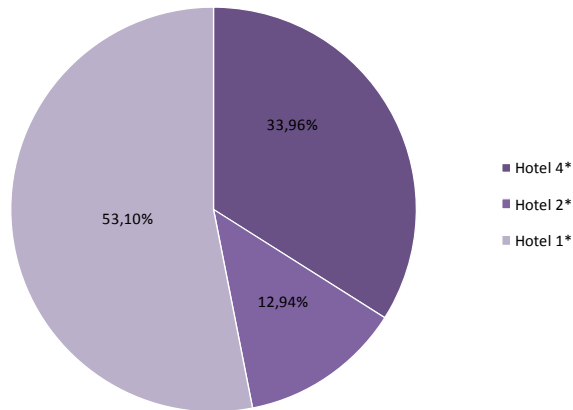
La dimensió dels establiments és en general petita, ja que solament n'hi ha 2 que tinguin més de 20 habitacions: solament Cal Català amb 40 i l'Hostal Empúries amb 53 habitacions tenen una dimensió mitjana.

El gràfic següent mostra la proporció de les categories dels establiments hotelers en funció del nombre de places.

---

<sup>2</sup> Els dos darrers anys s'han legalitzat 625 habitatges d'ús turístic

**L'Escala**  
**Oferta hotelera - capacitat per categories**



Com es pot observar, dos terços de l'oferta de places dels establiments hotelers són de categoria baixa o molt baixa.

### **2.3. Anàlisi del planejament vigent**

El planejament vigent de l'Escala determina una zona urbanística d'ús hotelier, que queda regulada a l'article 111 de les Normes urbanístiques amb la denominació de "Zona de serveis hotelers, clau 11". Els usos permesos en aquesta zona són l'hotelier, el comercial limitat al 50% de la planta baixa, els equipaments comunitaris i els equipaments privats d'esbarjo. Aquesta zona s'assigna a una part molt minoritària del sòl urbà i coincideix solament en 2 casos amb establiments efectivament destinats a aquest ús:

- Hostal Empúries, clau 11f.
- Hotel Riomar, clau 11d.

La resta d'establiments en funcionament estan implantats en zones urbanístiques que no són exclusivament hoteleres:

- Hotel l'Escala Centre, clau 2.
- Hotel Rallye, clau 4.4.
- Hotel Bonaire, clau 2.
- Hotel Reina, clau 6.
- Hotel Cal Català, clau 4.4.

L'ús hotelier està admès en la majoria de les zones urbanístiques. En el quadre següent, que resumeix la compatibilitat dels usos del Pla general, es remarquen les zones en les quals l'ús hotelier és compatible.

	CLAU 1	CLAU 2	CLAU 3	CLAU 4			CLAU 5	CLAU 7		CLAU 8	CLAU 9	CLAU 10	CLAU 11	CLAU 12
1 HABITATGE UNIFAMILIAR	(*)			4.1	4.2-4.3	4.2*	4.4-4.5	Sa-Sb-Sc	Sd	7b-7c-7d-7e	7h			
2 HABITATGE PLURIFAMILIAR	(*)					2 habitatges planta pis				parcel·la sencera	parcel·la sencera			
3 OFICINES, DESPATKOS PROFESSIONALS	(*)			només planta pis			només planta pis			plurifamiliar d'aparcament: 4 hab	només superpisos		només planta pis	-7.08
4 COMERCIAL	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa			tram carrer Palau planta baixa	només planta baixa	només planta baixa	PP en ús exclusiu	-7.08
5 HOTELS	(*)									tram carrer Palau planta baixa	només planta baixa	només planta baixa	PP en ús exclusiu	-7.08
6 TALLERS DE SERVEI I REPARACIONS	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa						només planta baixa	-7.08
7 MAGATZEMS	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa							
8 INDÚSTRIES	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa							
9 LLEURE	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa						PP en ús exclusiu	-7.08
10 EQUIPAMENTS COMUNITARIS	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa			parcel·la sencera	parcel·la sencera		només planta baixa	-7.08
11 SERVEIS TÈCNICS PÚBLICS	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa							(**)
12 RESIDÈNCIES MÒBILS	(*)			només planta baixa	només planta baixa		només planta baixa							
13 APARCAMENT COL·LECTIU	(*)													-7.08

(\*) Condicionat a la compatibilitat amb els valors de l'edifici  
(\*\*) També s'admet l'equipament privat d'esbarjo

D'aquesta anàlisi es desprèn que l'ús hoteler és incompatible solament en les claus 3, 5, 10 i 12, que corresponen respectivament a les zones d'habitatges unifamiliars d'implantació fixa, d'habitatges unifamiliars aïllats, de serveis d'esbarjo i industrial. En conseqüència, la manca d'iniciatives de promoció d'establiments hotelers, tot i que el teixit residencial unifamiliar és molt extens, no té la seva explicació per la manca de sòl apte per aquest ús ja que és compatible amb la majoria de les zones urbanístiques.

### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Cal considerar que les dinàmiques econòmiques de L'Escala segueixen el patró de terciarització dels municipis turístics del litoral català, amb un potent sector terciari en continu creixement en els darrers 50 anys. De menys del 30% dels ocupats residents a la població que treballen als serveis el 1970 es passa a un percentatge superior al 80% al 2015. En aquest context, l'interès públic de la modificació puntual recau en els següents efectes:

#### 3.1. Increment de l'oferta de places hoteleres

La principal justificació de la modificació puntual de la normativa urbanística del Pla general és l'augment de l'oferta de places d'allotjament turístic en la modalitat hotelera al municipi de l'Escala. Una vegada aprovada la modificació puntual, els hotels podran disposar d'un major índex d'edificabilitat i per tant, el nombre de places hoteleres ofertades podrà ser major. La possibilitat d'ampliar les places hoteleres a l'Escala, ha de permetre arribar a un segment de mercat turístic que ens visiti fora de temporada turística i posi en valor els recursos naturals, patrimonials i paisatgístics del municipi, seguint la tendència que marca el pla de turisme de Catalunya.

#### 3.2. Millora qualitativa de l'oferta de places hoteleres

Una altra opció que es possibilitarà amb la major edificabilitat és l'increment de serveis dels establiments sense que necessàriament s'ampliï el nombre d'habitacions. Aquest increment de serveis ha de tenir dos efectes: el primer, l'increment de categoria i el segon, assolir les condicions per a allargar la temporada turística. El fet de fomentar la possibilitat d'ampliar serveis complementaris possibilita el fet que els establiments millorin qualitativament i s'adaptin a la condició establerta per tal d'optar al segell de destinació familiar tal com marca la normativa vigent de l'Agència catalana de turisme de Catalunya.

### **3.3. Compatibilitat d'usos**

L'Escala és una destinació turística especialment dedicada al turisme familiar. Aquesta especificitat fa que sigui perfectament compatible la mixticitat d'usos en els teixits urbans ja que els usuaris dels hotels tenen un comportament similar al dels residents i als d'altres modalitats turístiques. No es constaten al municipi fenòmens de rebuig dels establiments hotelers per molèsties causades pels seus usuaris. Cal ésser conscients que el turisme familiar cada cop cerca, per passar les seves vacances, establiments que disposin no tant sols dels serveis bàsics d'allotjament, sinó que ofereixin serveis complementaris que s'adaptin a les seves necessitats.

## **4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **4.1. Àmbit.**

Pel que fa a l'edificabilitat de l'ús hoteler, l'àmbit de la modificació puntual és el de la totalitat dels terrenys inclosos en les claus 7 i 8.

La modificació de les Normes urbanístiques es concreta en els següents articles:

- Modificació dels articles 107 i 108 de les Normes urbanístiques que regulen les claus 7 i 8.
- La modificació de la disposició transitòria primera relativa als edificis i usos existents disconformes amb el pla.
- La incorporació d'una disposició transitòria vuitena, relativa a les condicions d'edificació pel que fa a les caixes d'ascensor i ocupació del subsòl per a l'ús d'aparcament en determinades modalitats de l'ús hoteler.

### **4.2. Criteris de la regulació proposada per la modificació puntual.**

#### **Accessibilitat de les plantes coberta destinades a serveis associats als establiments hotelers i hostals.**

L'article 54 regula els volums admesos en planta coberta, de forma general, admet les casetes d'ascensor entre els elements tecnològics que poden superar l'alçada de cornisa o reguladora. Aquesta norma general té una excepció, ja que a la Zona de nucli antic, Claus 2 i 2a, l'article 103 preval sobre el 54.

L'article 103 regula els volums en planta coberta, inclosos els ascensors, de tal manera que no poden superar el gàlib format per un pla del 30% de pendent amb una alçada màxima al carener de 2,50 metres.

El Nucli antic de l'Escala està molt majoritàriament consolidat per l'edificació i les actuacions que es promouen normalment consisteixen en la reforma o ampliació d'edificis ja existents. Aquesta circumstància comporta uns majors condicionants que els de l'edificació de nova planta. Entre aquests condicionants hi ha la configuració preexistent dels edificis i la posició dels nuclis de comunicació verticals entre plantes, que no van ser concebuts en funció de la seva ubicació en planta coberta. Aquesta consolidació de l'edificació preexistent, juntament amb un tractament singular i més restrictiu pel que fa a la regulació dels volums en planta coberta (restricció que no es dona a la resta de zones del municipi) comporta la pràctica impossibilitat d'utilització d'aquesta planta per a usos a l'aire lliure associats als establiments hotelers.



La impossibilitat d'utilitzar els terrats té un efecte major en la Zona de nucli antic per la inexistència d'alternatives en un teixit urbà molt singular de parcel·la petita, normalment edificada al 100% i sense jardins.

Aquest conjunt de circumstàncies justifiquen una regulació transitòria de les condicions en les quals es poden autoritzar la construcció de caixes d'ascensor en planta coberta en la reforma i ampliació dels edificis per a destinar-los a usos hotelers.

També cal regular les condicions addicionals d'integració en les que aquests ascensors s'instal·lin en edificis amb volumetria disconforme.

### **Ocupació de les plantes soterrani.**

La prestació de serveis hotelers amb l'estàndard de qualitat que actualment exigeix l'usuari i la tipologia de turista, que sovint utilitza el vehicle propi, comporten la necessitat d'oferir aparcament a l'establiment.

En el cas d'edificació aïllada en que la finca ja conté edificació, la voluntat de crear les places d'aparcament es veu impossibilitada per la dificultat tècnica i la inviabilitat econòmica de construir al subsòl d'un edifici preexistent. Per altra banda, salvats els primers centímetres superficials, el subsòl de la major part del municipi de l'Escala és de roca, amb un increment important de la duresa en funció de la profunditat, o està afectat pel nivell freàtic. Aquestes condicions dificulten enormement o invaliden la possibilitat de construir una segona planta soterrani.

El Pla general conté la següent regulació de les plantes soterrani:

- L'article 55.2 de les Normes urbanístiques del Pla general, del capítol 1r del títol V: "Definicions i normes generals", estableix que la planta o plantes soterrànies no poden envair àrees exteriors a les previstes per a l'edificació a través de les alineacions.
- L'article 61.2 de les Normes urbanístiques del Pla general, referit a l'edificació aïllada, estableix que la planta o plantes soterrani no podran envair àrees prohibides a l'edificació en general en virtut de separacions obligatòries o per limitació de l'ocupació.

Aquestes limitacions impedeixen assolir el nombre necessari de places d'aparcament en finques ja edificades que es destinin a ús hoteler.

Cal tenir en compte que l'ocupació de la planta soterrani no ha de suposar necessàriament un efecte negatiu sobre les finques veïnes ni tampoc un impacte en el paisatge urbà si no hi ha més alteració que la que s'admetria per al moviment de terres i la superfície té un tractament equivalent al dels jardins dels espais lliures privats. En aquest sentit ja hi ha moltes experiències d'aparcaments executats al subsòl dels espais lliures públics amb una adequada integració.

L'harmonització de tots els factors es realitzaria en una disposició transitòria que admetria la possibilitat d'una ocupació total del seu subsòl per a ús d'aparcament si es compleixen les següents circumstàncies:

- El destí a ús hoteler en la modalitat de 4 estrelles.
- La preexistència d'edificació a la finca.
- La limitació de la volumetria resultant de forma equivalent al compliment de les condicions sobre moviment de terres.
- La tractament de la superfície de la planta soterrani com a espai lliure enjardinat.

### **Increment d'edificabilitat en les claus 7 i 8**

La modificació puntual dels articles 107 i 108 de les Normes urbanístiques comporta un possible increment de sostre edificable del 20% en relació a la resta d'usos admesos, exclusivament per a l'ús hoteler en hotels de categoria 4 estrelles o superior, per a les finques incloses en les zones següents:

- Zona d'habitatges plurifamiliars aïllades, clau 7.
- Zona residencial-comercial d'implantació mixta, clau 8.

En tractar-se de sòl urbà, s'hauria de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'ús hoteler. Atès que la reserva no es pot emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es podran substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament destinarà a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures de nova creació en el municipi.

Donat que l'ús hoteler no comporta residència permanent de persones no s'escau reservar sòl per a equipaments públics per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

En no ser possible la delimitació de cap àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues, la modificació té consideració d'actuació aïllada de dotació i s'escau l'aplicació de l'apartat 4 de la Disposició addicional segona del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, relativa a les actuacions de transformació urbanística:

*4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.*

Donat que el planejament no estableix noves càrregues no s'escau realitzar la seva valoració. Per tant, el valor del 15% de l'increment d'aprofitament que es patrimonialitzi serà net, sense descompte de càrregues urbanístiques, i l'equivalent econòmic corresponent tant a aquest aprofitament com a les cessions de sistemes que no es poden materialitzar es liquidaran en el moment de tramitar les llicències d'obres de forma prèvia al seu atorgament.

### **Adaptació de les normes urbanístiques a la normativa sectorial**

Algunes determinacions de la normativa vigent constitueixen limitacions a l'ús hoteler. Aquest és el cas dels articles 107.7 i 108.8. en els que s'estableix un

nombre màxim d'habitacions relacionant-lo amb la densitat d'habitatges de la zona urbanística on se situa. Es considera que aquesta regulació és innecessària atès que les característiques dels establiments ja estan regulades per la normativa sectorial sobre establiments turístics.

#### **Adaptació de la disposició transitòria primera a la Llei d'urbanisme i als criteris de la modificació puntual**

La disposició transitòria primera de les Normes urbanístiques del Pla general no està adaptada a l'article 108 de la Llei d'urbanisme. Donat que cal modificar aquesta disposició transitòria per a precisar en quines condicions es poden realitzar les caixes d'ascensor en edificis d'ús hotel·ler amb volumetria disconforme<sup>3</sup>, es realitza una adaptació completa a la legislació urbanística actual.

#### **4.3. Compromisos addicionals per als casos d'increment d'aprofitament.**

La patrimonialització de l'increment de sostre comporta la impossibilitat de transformació posterior d'ús. Per a evitar que el destí del major sostre edificable sigui diferent a l'ús hotel·ler que motiva l'ampliació, en l'atorgament de llicència s'haurà de fer constar l'obligació d'inscripció al registre de la propietat de la condició de permanència de l'ús hotel·ler mentre no s'enderroqui el sostre edificat en major proporció per a l'ús hotel·ler sense dret a recuperar els pagaments en concepte de 15% d'increment d'aprofitament i dotació de fons per a zones verdes si s'ha assolit l'obertura de l'establiment.

#### **4.4. Intervenció al patrimoni arquitectònic**

Pel que fa a l'ús hotel·ler en tots els edificis situats dins dels entorns de protecció, així com els propis Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN), estaran limitats pel que disposa la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català en criteris d'intervenció.

#### **4.5. Mobilitat sostenible.**

Es considera que, per les característiques específiques d'aquesta modificació, no s'afecta ni es modifica la mobilitat del territori afectat.

#### **4.6. Informe mediambiental.**

En ser l'àmbit el sòl urbà del municipi, la modificació puntual no comportarà cap afectació ambiental.

---

<sup>3</sup> D'acord amb l'apartat 6 de l'article 108 de la LLUC, les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

#### **4.7. Avaluació de la sostenibilitat econòmica de la proposta.**

La proposta de modificació puntual no comporta cap afectació relativa a increment de despesa en el pressupost municipal. En conseqüència la proposta és sostenible econòmicament.

## II. NORMATIVA

### 5. NORMATIVA VIGENT

Els següents articles i disposició transitòria són objecte de la modificació puntual:

#### 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 5 subtipus. Les claus són 7b, 7c, 7d, 7e, i 7h.

	7b	7c	7d	7e	7h***
3- Parcel·la.					
Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
4- Aprofitament.					
Densitat neta	1/300	1/180	1/90	1/60	1/180
Edificabilitat(*)	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
5- Edificació.					
Ocupació total	20%	30%	35%	40%	40%
Separació a carrer **	H/2 3	H/2 3	H/2 3	0	H/2 3
Separació a veïns **	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3
Separació entre edificis **	H 3	H 3	H 3	H 3	H 3
Alçada màxima	9,60	9,60	9,60	12,50	9,60
Nombre màxim de plantes	PB 2	PB 2	PB 2	PB 3	PB 2

6 - Estètica.

Prohibit l'aplatat 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. 51 b).
- 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.
- 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 descoberts.

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

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

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

(\*\*\*) 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. de parcel·la.

## **ART. 108.- RESIDENCIAL - COMERCIAL D'IMPLANTACIÓ MIXTA. CLAU 8.**

### **1 - Tipus d'edificació i normes generals.**

La preexistència de qualificacions que permetien el 100% d'ocupació en planta baixa ha produït desordre en certes àrees, on es barregen mitgeres a la vista amb edificacions aïllades. Per a mirar de solucionar aquest problema, apareix aquesta qualificació. En ella, la planta baixa adopta un tipus d'implantació tancat, admetent-se el 100% d'ocupació entre les línies assenyalades, mentre que les plantes pis es regulen com a edificació d'implantació oberta dins de les mateixes línies però obligant a separacions amb els veïns, que tenen caràcter de mínimes.

La qualificació afecta a tota la parcel·la, encara que l'edificació no pugui situar-se fora de les alineacions marcades.

El règim de la planta baixa és el d'una edificació d'implantació fixa, és a dir, és obligatòria l'alineació davantera i facultativa la posterior, i és igualment obligatori ocupar tota l'amplada de la parcel·la, presentant mitgeres al veí excepte en el cas de que mitjançant pacte es solucioni l'acord entre tots dos.

També és obligatòria l'alçada reguladora de cornisa.

Pel contrari, les plantes pis es regeixen per un tipus d'ordenació oberta, segons el qual es fixa una edificabilitat, i una separació mínima a veïns i una alçada màxima, paràmetres que sempre tenen el caràcter de límit i no d'obligació.

### **2 - Subtipus.**

Segons l'intensitat d'aprofitament de les plantes pisos, s'estableixen 4 subtipus, distingits amb les claus 8c, 8d, 8e i 8f.

### **3 - Parcel·la.**

Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>.

Façana mínima 15 m.

	8c	8d	8e	8f
4- Aprofitament.				
Densitat neta sobre la superfície de parcel·la	1 hab./180 m <sup>2</sup>	1 hab./90 m <sup>2</sup>	1 hab./60	1 hab./45
Edificabilitat màxima per sobre de PB	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### **5 - Edificació planta baixa.**

Ocupació màxima: 100% (respectant les línies límit d'edificació).

Alineació a espai públic: obligatòria.

Alineació a espai privat posterior: màxima.

Alineació amb mitgera: obligatòria.

Alçada reguladora de cornisa: 4,00 m.

	8c	8d	8e	8f
6- Edificació pisos				
Ocupació màxima	50%	50%	60%	60%
Separació a alineació de davant, darrera, (mín)	0	0	0	0
Separació a veïns	3 m	3 m i h/2	3 m i h/2	3 m i h/3
Alçada màxima total	6,60 m	9,60 m	12,50 m	15,40 m
Nombre màxim de plantes	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4

7 - Estètica.

Prohibit l'aplatat de pedra plana irregular imitant pedra sense treballar.

8 - Usos permesos.

En planta baixa: Oficines.

Comercial.

Tallers de servei.

Lleure.

Equipament comunitari.

Aparcament col·lectiu.

En planta pisos: Habitatge plurifamiliar.

Oficines.

Hotels: nombre màxim llits = nombre habitatges x per quatre.

Comercial en edifici exclusiu.

Lleure en edifici exclusiu.

Aparcament col·lectiu.

9 - Aparcament.

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

10 - Possibilitat de reordenació per Estudi de Detall.

Les àrees qualificades com a zona 8 poden ser reordenades mitjançant Estudis de Detall amb les següents condicions:

a - L'àmbit de reordenació haurà de ser tota una illa o abastar com a mínim tot un conjunt homogeni de forma que els veïns que no optin per l'Estudi de Detall no hagin de deixar mitgeres al descobert.

b - L'Estudi de Detall respectarà els següents paràmetres:

- Densitat neta. La corresponent al subtipus.

- Edificabilitat (la indicada per a cada subtipus més la que volumètricament li correspon per planta baixa. Es pot transvasar fins un 20% del sostre possible de planta baixa cap a les plantes pis.
- Separació amb veïns no involucrats: h/2.
- Alçada màxima i nombre de plantes. Les corresponents al subtipus.

(disposicions transitòries)

### **Primera. EDIFICIS I USOS EXISTENTS DISCONFORMES AMB EL PLA.**

1 - La situació urbanística dels edificis i usos disconformes amb aquest planejament vindrà regulada per l'article 45 de la Llei d'Adequació.

2 - Per consegüent, els edificis construïts i instal·lacions realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats, total o parcialment, per aquest Pla General com sistemes, sempre que no acompleixin les condicions d'edificació i d'ús regulades per aquesta Normativa, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'article 60.1 del Text Refós de la Llei del Sòl.

Els locals d'edificis fora d'ordenació podran merèixer llicència per a Obres Menors de Decoració sempre que no estigui prevista la expropiació en un termini de 4 anys, i el promotor faci una declaració en el sentit de que les inversions amortitzaran en el mateix termini.

Les afeccions de finques privades per a aconseguir o modificar sistemes no són programades pel pla a un termini fixa, restant facultat del consistori el decidir el moment en que es portarà a terme.

3 - Quan la discordança entre les precisions del present Pla General i els edificis construïts a l'empara d'una llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquell, estigui en la seva alçada reguladora màxima, nombre de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima o separacions obligatòries, dita discordança no comportarà la seva consideració com edificis fora d'ordenació. Conseqüentment, s'autoritzaran en els mateixos les obres de conservació i millora que no suposin transgressió d'aquesta normativa, i es garantirà la continuïtat del seu ús actual i la seva adequació als criteris Tècnics d'aquest Pla General.

Els edificis existents que resultin de volum disconforme amb els paràmetres zonals d'aquest Pla podran ser ampliat amb les següents condicions:

- Haurà d'existir, segons les noves normes, excedent d'edificabilitat i de densitat neta disponible sobre la parcel·la original.
- Les parts afegides en amplada o alçada hauran d'acomplir amb els nous requeriments, i estaran estructurades en forma que sigui possible en un futur l'eliminació de les parts primitives de volum disconforme, sense afectar les parts noves.
- Com a única excepció, quan es pretengui remuntar un edifici existent en ordenació aïllada que no respecti la nova distància al carrer, en un número de plantes igual o inferior a les que ja té, es tolerarà que l'ampliació es situï verticalment sobre la part existent, si bé haurà de respectar la separació de veïns.

No obstant, en el cas de ser enderrocats i després edificats, la nova edificació ha d'acomodar-se a la Normativa específica d'aquest Pla General.

4 - Els edificis i instal·lacions industrials ubicades en sòl no urbanitzable no es consideraran com fora d'ordenació, atesa la seva preexistència i característiques de la qualificació del sòl, a tenor d'això podran realitzar-se en aquests edificis



industrials obres de conservació i millora, i d'ampliació fins a un 25% més del sostre actual amb una separació mínima de 12 m. al límit de la parcel·la.

Tanmateix es permet el canvi d'activitat industrial que es realitza sempre i quan es mantinguin les edificacions actuals.

## 6. NORMATIVA MODIFICADA

### 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 5 subtipus. Les claus són 7b, 7c, 7d, 7e, i 7h.

	7b	7c	7d	7e	7h***
3- Parcel·la. Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
4- Aprofitament. Densitat neta	1hab/300m <sup>2</sup>	1hab/180m <sup>2</sup>	1hab/90m <sup>2</sup>	1hab/60m <sup>2</sup>	1hab/180m <sup>2</sup>
Edificabilitat*	0,3 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificabilitat ús hotels en categoria 4 estrelles o superior****	0,36 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,72 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
5- Edificació. Ocupació total	20%	30%	35%	40%	40%
Separació a carrer **	h/2 ó 3m	h/2 ó 3m	h/2 ó 3m	0	h/2 ó 3m
Separació a veïns **	h/2 3m	h/2 3m	h/2 3m	h/2 3m	h/2 3m
Separació entre edificis **	h 3m	h 3m	h 3	h 3	h 3m
Alçada màxima	9,60	9,60	9,60	12,50	9,60
Nombre màxim de plantes	PB+2	PB+2	PB+2	PB+3	PB+2

6 - Estètica.

Prohibit l'aplatat 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. 51 b).
- Habitatge plurifamiliar d'agregació només en zona 7h.
- Hotels.
- Limitat només a la planta baixa es permetran els usos d'Oficines i Comercial.
- 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 (\*) Cal veure l'article 62 sobre les reduccions per pendent de la parcel·la.

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

(\*\*\*) 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.

\*\*\*\* L'eficàcia de la llicència d'obres quedarà condicionada a la cessió del 15% d'increment d'aprofitament, a la dotació de fons per a zones verdes i a la inscripció al registre de la propietat de la condició de permanència de l'ús hotel·ler 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 i dotació de fons per a zones verdes si s'ha assolit l'obertura de l'establiment.

## **ART. 108.- RESIDENCIAL - COMERCIAL D'IMPLANTACIÓ MIXTA. CLAU 8.**

1 - Tipus d'edificació i normes generals.

La preexistència de qualificacions que permetien el 100% d'ocupació en planta baixa ha produït desordre en certes àrees, on es barregen mitgeres a la vista amb edificacions aïllades. Per a mirar de solucionar aquest problema, apareix aquesta qualificació. En ella, la planta baixa adopta un tipus d'implantació tancat, admetent-se el 100% d'ocupació entre les línies assenyalades, mentre que les plantes pis es regulen com a edificació d'implantació oberta dins de les mateixes línies però obligant a separacions amb els veïns, que tenen caràcter de mínimes.

La qualificació afecta a tota la parcel·la, encara que l'edificació no pugui situar-se fora de les alineacions marcades.

El règim de la planta baixa és el d'una edificació d'implantació fixa, és a dir, és obligatòria l'alineació davantera i facultativa la posterior, i és igualment obligatori ocupar tota l'amplada de la parcel·la, presentant mitgeres al veí excepte en el cas de que mitjançant pacte es solucioni l'acord entre tots dos.

També és obligatòria l'alçada reguladora de cornisa.

Pel contrari, les plantes pis es regeixen per un tipus d'ordenació oberta, segons el qual es fixa una edificabilitat, i una separació mínima a veïns i una alçada màxima, paràmetres que sempre tenen el caràcter de límit i no d'obligació.

2 - Subtipus.

Segons la intensitat d'aprofitament de les plantes pisos, s'estableixen 4 subtipus, distingits amb les claus 8c, 8d, 8e i 8f.

3 - Parcel·la.

Parcel·la mínima 400 m2.

Façana mínima 15 m.

	8c	8d	8e	8f
4- Aprofitament.				
Densitat neta sobre la superfície de parcel·la	1 hab./180 m <sup>2</sup>	1 hab./90 m <sup>2</sup>	1 hab./60 m <sup>2</sup>	1 hab./45 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima per sobre de PB	0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificabilitat ús hotels en categoria 4 estrelles o superior per sobre de PB*	0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	2,4 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

\*\*\*\* L'eficàcia de la llicència d'obres quedarà condicionada a la cessió del 15% d'increment d'aprofitament, a la dotació de fons per a zones verdes i a 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 i dotació de fons per a zones verdes si s'ha assolit l'obertura de l'establiment.

5 - Edificació planta baixa.

Ocupació màxima: 100% (respectant les línies límit d'edificació).

Alineació a espai públic: obligatòria.

Alineació a espai privat posterior: màxima.

Alineació amb mitgera: obligatòria.

Alçada reguladora de cornisa: 4,00 m.

	8c	8d	8e	8f
6- Edificació pisos				
Ocupació màxima	60%	60%	60%	60%
Separació a alineació de davant, darrera, (mín)	0	0	0	0
Separació a veïns	3 m	h/2 ó 3 m	h/2 ó 3 m	h/3 ó 3 m
Alçada màxima total	6,60 m	9,60 m	12,50 m	15,40 m
Nombre màxim de plantes	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4

7 - Estètica.

Prohibit l'aplacat de pedra plana irregular imitant pedra sense treballar.

8 - Usos permesos.

En planta baixa: Oficines.

Comercial.

Tallers de servei.

Lleure.

Equipament comunitari.

Aparcament col·lectiu.

En planta pisos: Habitatge plurifamiliar.

Oficines.

Hotels.

Comercial en edifici exclusiu.

Lleure en edifici exclusiu.

Aparcament col·lectiu.

9 - Aparcament.

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

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

10 - Possibilitat de reordenació per Estudi de Detall.

Les àrees qualificades com a zona 8 poden ser reordenades mitjançant Estudis de Detall amb les següents condicions:

a - L'àmbit de reordenació haurà de ser tota una illa o abastar com a mínim tot un conjunt homogeni de forma que els veïns que no optin per l'Estudi de Detall no hagin de deixar mitgeres al descobert.

b - L'Estudi de Detall respectarà els següents paràmetres:

- Densitat neta. La corresponent al subtipus.

- Edificabilitat (la indicada per a cada subtipus més la que volumètricament li correspon per planta baixa. Es pot transvasar fins un 20% del sostre possible de planta baixa cap a les plantes pis.

- Separació amb veïns no involucrats: h/2.

- Alçada màxima i nombre de plantes. Les corresponents al subtipus.

(disposicions transitòries)

### **Primera. EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O AMB VOLUM DISCONFORME.**

La situació urbanística dels edificis i usos disconformes amb aquest planejament vindrà regulada per l'article 108 de la Llei d'urbanisme.

Les afeccions de finques privades per a aconseguir o modificar sistemes no són programades pel pla a un termini fix, restant facultat del consistori el decidir el moment en el qual es portarà a terme.

Els edificis existents que estiguin en situació de volum disconforme podran ser ampliat amb les següents condicions:

- Haurà d'existir, segons les noves normes, excedent d'edificabilitat i, si l'ús és l'habitatge, de densitat neta disponible sobre la parcel·la original.

- Les parts afegides en amplada o alçada hauran d'acomplir amb els nous requeriments, i estaran estructurades de forma que sigui possible en un futur l'eliminació de les parts primitives de volum disconforme, sense afectar les parts noves.

- Com a única excepció, quan es pretengui remuntar un edifici existent en ordenació aïllada que no respecti la nova distància al carrer, en un número de plantes igual o inferior a les que ja té, es tolerarà que l'ampliació es situï verticalment sobre la part existent, si bé haurà de respectar la separació de veïns.

- En cap cas, el sostre edificable resultant de l'edificació preexistent més l'ampliació pot superar el paràmetre d'edificabilitat o sostre edificable del nou pla.

No obstant, en el cas de ser enderrocats i després edificats, la nova edificació ha d'acomodar-se a la Normativa específica d'aquest Pla General.

Quan la disconformitat dels edificis existents sigui a causa d'una alçada superior a l'admissible i l'ús sigui el d'hotels, es podran fer accessibles els terrats per a la utilització a l'aire lliure mitjançant la instal·lació d'ascensors. En aquest cas, els paraments verticals de la caixa d'ascensor hauran de ser de vidre.

### **Vuitena. ASCENSORS I APARCAMENT SOTERRANI EN EDIFICIS EXISTENTS D'ÚS HOTELS.**

En edificis existents que ja tinguin o s'hi vulgui implantar l'ús hotelier prevaldrà la següent regulació en relació a la de la resta de les Normes:

1. A les sol·licituds de llicència per a caixes d'ascensor que tinguin per finalitat fer accessibles els terrats en les Claus 2 i 2a els serà d'aplicació les condicions generals de l'article 54 i no seran d'aplicació les de l'article 103.
2. Les plantes soterrani destinades a aparcament podran ocupar la totalitat del subsòl de la finca si es compleixen simultàniament les condicions següents:
  - El destí a ús hotelier en la modalitat de 4 estrelles.
  - La limitació de la volumetria resultant de forma equivalent al compliment de les condicions sobre moviment de terres.
  - La tractament de la superfície de la planta soterrani com a espai lliure enjardinat.