

AJUNTAMENT DE L'ESCALA  
Aprobat en sessió plenària  
de data 17-3-2014  
EL SECRETARI

2011/4381  
(74)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en  
sessió de - 6 ABR. 2011  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de - 6 NOV. 2015  
La secretària  
Sònia Bofarull i Serrat



PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SUP-II, ELS RECS, EN  
QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DEL INTERIOR DE LES NAUS.

**TEXT REFÓS PER VERIFICACIÓ DEL PLE MUNICIPAL**

(En compliment de l'acord de la CUG 6/4/2011)

FEBRER-2013

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.



### 1.- SITUACIÓ.-

Sector del P. Parcial els Recs. Aquest sector estar totalment urbanitzat i parcialment edificat amb naus de tallers, magatzems, comercials etc. Es troba a la banda dreta de la carretera GI-632 de Bellcaire a l'Escala i dona per la seva part nord amb l'accés i rotonda de la GI-623 d'Orriols a l'Escala.

### 2.- PLANEJAMENT VIGENT.-

El planejament vigent en aquest sector és el Pla Parcial del SUP II, els Recs, de l'Escala, aprovat definitivament per la CTUG de 22.07.99, i publicat al DOG 2.977 de 17.09.99 i en el seu defecte el Pla General d'ordenació Urbana de l'Escala aprovat definitivament el 2.06.1993, publicat DOG 1770 de 14.07.1993 i la seva normativa al BOP 109 de 04.09.1993 i al DOG 4.965 del 10.09.2007

### 3.- JUSTIFICACIÓ.-

A la normativa del P. Parcial, a l'article 12. 7 i 9.c, així com al punt 6 de l'article 15 i el punt 4 de l'article 16, **en quan a les plantes altells, s'expressa l'obligatorietat de recular interiorment 5 m. a partir de la façana principal de la nau**".

Aquesta modificació contempla l'anul·lació d'aquest precepte, ja que no sembla justificar-se per cap motiu d'utilitat, estètic o constructiu.

Al contrari, aquesta disposició fa que les façanes principals de les naus no es puguin articular ni harmonitzar a partir de diferents obertures i quedin amb una gran i sola porta d'accés que no afavoreix l'estètica de tot el polígon industrial. El no poder-se adossar interiorment els altells a la façana del carrer impossibilita la il·luminació natural, cosa que no s'adiu amb els criteris que cal tenir en compte per una major sostenibilitat.

Potser amb aquesta mesura es volia evitar la temptació de practicar un accés des de la façana a l'altell, directe des de l'exterior.

El que es proposa en el nou redactat, és la possibilitat d'acostar-se interiorment a qualsevol de les façanes, i disposant que l'accés a l'altell sigui sempre des de l'interior de la nau, quedant exclosa la possibilitat de construcció d'accés des de l'exterior de qualsevol façana.

Aquesta modificació inclou els articles concordants, concretament l'article 15, apartat 6 i l'article 16 apartat 4, **sense que, en cap cas això signifiqui augment de l'edificabilitat dels altells prevista al Pla Parcial.**

### 4.- Aspectes de normativa del Pla Parcial SUP II, que es modifiquen.

Com ja s'ha explicat a la justificació, es modifica l'apartat 7 i 9.c de l'article 12, el punt 6 de l'article 15 i el punt 4 de l'article 16, **sense que, en cap cas això signifiqui augment de l'edificabilitat dels altells prevista al Pla Parcial.**

#### 4.1.- Normativa actual:

#### 4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes

##### Art. 12 Definició de conceptes :

1. Alineació de vial :  
Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.
2. Alineació de l'edificació o línia de façana :  
Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial. En cap de les zones A i B pot coincidir ja que cal mantenir la separació vial.
3. Alçada reguladora màxima :  
Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota de paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació de pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.  
El paviment de la planta origen de la cota d'alçària no superarà en més de 20 cm la cota de vorera. Cas de separar-se, es prendrà com a punt de mesura la cota de vorera més 20 cm, si s'executen semisoterranis la cota de referència serà des de la cota de vorera.
4. Nombre màxim de plantes :  
Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues limitacions : alçada i nombre de plantes.
5. Planta baixa:  
És la planta o part de planta que reuneix les condicions que tot seguit s'especifiquen.  
  
Per situar la cota del paviment de planta baixa, es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la que dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 0,20 m. per sobre i 0,20 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament. La cota de referència de planta baixa no serà superior a 60 cm mesurats del nivell de vorera fins la cara superior de paviment o forjat cas que s'executi planta semi soterrani i estarà inclòs dins l'alçària reguladora màxima.
6. Planta soterrani :  
És la situada per sota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal, en aquesta planta.
7. Planta pis :  
S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa inclosa dins l'alçària reguladora amb ús d'oficines, comercial o magatzem, **cal que és retiri de la façana principal de la nau un mínim de 5 m.**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUANT A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

8. Fondària edificable :

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. L'amidament es farà a partir de la línia de façana davantera.

9. Reculades de l'edificació:

Es defineixen dos tipus de reculada :

- a) La reculada a carrer, posterior i laterals que fixa la normativa per cada zona quin límit no és pot traspasar per cap element tècnic d'instal·lacions o maquinària i que cal deixar lliure sense que puguin fer-se servir d'emmagatzament de materials.
- b) La reculada per motius compositius o de programa és dona quan part o parts de les façanes del edifici es retirin. Aquestes retirades mantindran el tractament de façanes principals no situant-hi elements tecnològics vistos des del carrer com sitges, transformadors, ponts, grues que afectin negativament l'entorn de l'edificació.
- c) **La reculada de la planta interior d'oficines es obligatòria de 5 m a partir de la façana principal de la nau.**

**Art. 15 Indústria aïllada tipus A ,B, B1, C, D**

1. Tipus edificatiu:

Edificació aïllada separada de vials i llindes.

2. Parcel·lació.

La parcel·lació és l'indicada a plànols.

S'admet l'agrupació de parcel·les per obtenir-ne de majors, sempre que siguin parcel·les senceres, però no la subdivisió en altres menors.

3. Parcel·la mínima:

Tipus A = 5.000 m<sup>2</sup> (serà admès establir dos usos en una nau agrupada sempre que aquesta respongui a un projecte unitari i execució de l'obra en una sola fase)

Tipus B = 3.000 m<sup>2</sup>

Tipus B1 = 2.991 m<sup>2</sup>

Tipus C = 2.400 m<sup>2</sup>

Tipus D = 1.500 m<sup>2</sup>

4. Front mínim parcel·les:

Tipus A = 35 m    Tipus B1 = 10 m    Tipus D = 30 m

Tipus B = 30 m    Tipus C = 30 m

5. Ocupació de la parcel·la:

Tipus A = 55 %    Tipus B1 = 60 %    Tipus D = 50 %

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

Tipus B = 50 % Tipus C = 50 %

6. Índex d'edificabilitat:

Tipus A = 0,55m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s Tipus B1 = 0,60 Tipus D = 0,50  
Tipus B = 0,50 Tipus C = 0,50

**A totes les tipologies s'admet un 0,15 d'edificabilitat interior de la nau per ús d'oficines, separant-se obligatòriament 5 m de la façana de la nau que dona als carrers principals.**

7. Separacions a llindes:

	Carrers	laterals	posterior
Tipus A	5 m-7 m	5 m	5 m
Tipus B	5 m	5 m	5 m
Tipus B1	5 m	3 m	5 m
Tipus C	5 m	5 m	15 m
Tipus D	7 m	6 m	5 m

8. Alçada màxima i nº de plantes

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,50 m. d'acord amb l'art.13.3, a comptar de la rasant de la vorera del carrer amidada en l'eix de la parcel·la fins el punt més alt de la teulada. Equival a una planta podent-se executar un forjat interior per ús d'oficines i comercial. S'admet +/- 20 cm. d'acord amb l'article 12.3 del P.P.O.

9. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

El semisoterrani només podrà sobresortir de la rasant de la vorera 50 cm. des de sobre el forjat i aquesta sobreelevació està inclosa dins la cota d'alçada màxima de 10,50 m.

10. Patis-P:

Es tindrà especial cura en el tractament del pati frontal, lateral i posterior, ajardinant-se convenientment.

No s'admeten en aquests espais dipòsits aeris o soterrats, maquinària o instal·lacions, ni espais d'emmagatzematge.

Es permet condicionar-ho per aparcament que en cap cas no podrà ésser cobert.

11. Usos:

Són els establerts al art. 13.11 del propi P.P.O.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.



12. Paret mitgera i/o separació

Es obligatòria la construcció d'una paret entre naus agrupades de 15 cm a cada nau.

13. Aparcament:

Es obligatòria la previsió dins la parcel·la de 1 plaça d'aparcament per cada 200 m2 d'ocupació de nau.

**Art.16. Industria en testera i entre mitgeres tipus E i F:**

1. Tipus edificatori :

Edificació arrenclerada segons separació de vial

Tipus F – entremitgeres

Tipus E – entremitgeres en testera

2. Parcel·lació :

La parcel·lació que es proposa és la que figura als plànols. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors.

Agrupant-se parcel·les senceres

. parcel·la mínima :

Tipus E = 800 m2

Tipus F = 700 m2

. front mínim de façanes :

Tipus E = 17 m

Tipus F = 15 m

3. Ocupació de parcel·la :

L'ocupació màxima de la parcel·la serà de

Tipus E = 62 %

Tipus F = 75 %

4. Índex d'edificabilitat:

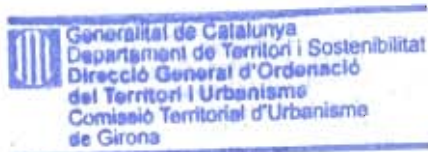
Tipus E = 0,62 m2s/m2s nau

Tipus F = 0,75 m2s/m2s nau

**L'edificabilitat d'oficines es separarà 5m. de la façana de la nau per no crear vistos 2 nivells des de l'exterior.**



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.



5. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar, com a mínim respecte dels límits de la parcel·la en façana a carrer:

Tipus E = carrer – 5 i/o 9 m en funció illa  
posterior – 5m lateral – 3 m  
Tipus F= carrer – 5 i/o 9 m en funció illa  
posterior – 5m

6. Alçada màxima, mínima i nombre de plantes :

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,50 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la fins als punt més alt de la teulada., admetent-se +/- 20 cm. d'acord amb l'article 12.3.

L'alçària mínima d'acord amb l'art.13.3 serà de 8 m mesurada desde el lateral de la nau.

7. Soterranis :

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que a la resta de l'edificació, que no sobresurtin més de 50 cm. mesurats sobre forjat i sense perjudici de l'alçada reguladora.

Els murs de contenció de la planta soterrani estaran dimensionats per suportar l'empenta dels fonaments de la nau lateral cas que aquesta no programi el soterrani.

8. Patis :

Es tindrà especial cura per al tractament del pati posterior i davanter així com lateral entre l'edificació i els límits de parcel·la, s'enjardinaran convenientment les àrees lliures sense ús específic i ordenant la resta, si és possible, mitjançant aportació de jardineria i arbrat. No s'admeten en aquest espai dipòsits aeris ni soterrats

9. Usos:

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries. La resta d'úsos són els establerts a l'art. 13.11 No és del propi P.P.O a excepció de l'ús de bar-restaurant.

10. Mitgeres:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

1. És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de 15,00 cm com a mínim, de separació entre naus.
2. Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir; en el seu terreny la paret mitgera.
3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en el límits de la parcel·la.
4. En cas que, per raons topogràfiques, hi hagi una diferència entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la i dimensionar-lo per suportar càrregues de fonaments veïns si aquest s'executa en planta soterrani.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm.) i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. Excepcions:

- a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15 cm. Com a mínim) i, si cal. Un sol mur de contenció de terres.

Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals conjunts.

- b) En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

7. Buits en mitgeres:

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

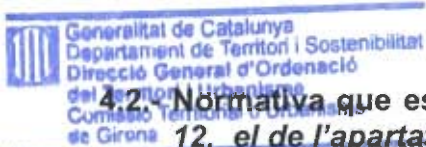
8. Mitgeres vistes:

Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

9. Aparcament:

És obligatòria la previsió dins la parcel·la d'1 plaça d'aparcament per cada 260 m<sup>2</sup> d'ocupació de nau.





**4.2. Normativa que es proposa: Es canvia el redactat del punt 7 i 9 c de l'article 12, el de l'apartat 6 de l'article 15 i l'apartat 4 de l'article 16, tal com segueix:**

4.4 Normes particulars per a les zones i sistemes

Art. 12 Definició de conceptes :

1. Alineació de vial :

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana :

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial. En cap de les zones A i B pot coincidir ja que cal mantenir la separació vial.

3. Alçada reguladora màxima :

Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota de paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació de pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.

El paviment de la planta origen de la cota d'alçaria no superarà en més de 20 cm la cota de vorera. Cas de separar-se, es prendrà com a punt de mesura la cota de vorera més 20 cm, si s'executen semisoterranis la cota de referència serà des de la cota de vorera.

4. Nombre màxim de plantes :

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues limitacions : alçada i nombre de plantes.

5. Planta baixa:

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que tot seguit s'especifiquen.

Per situar la cota del paviment de planta baixa, es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 0,20 m. per sobre i 0,20 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament. La cota de referència de planta baixa no serà superior a 60 cm mesurats del nivell de vorera fins la cara superior de paviment o forjat cas que s'executi planta semi soterrani i estarà inclòs dins l'alçària reguladora màxima.

6. Planta soterrani :

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

És la situada per sota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal, en aquesta planta.

7. Planta pis :

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa inclosa dins l'alçària reguladora amb ús d'oficines, comercial o magatzem, ***La planta interior d'oficines- altell- podrà adossar-se interiorment a qualsevol façana, sense que això signifiqui un augment de l'edificabilitat. Queda exclosa la possibilitat de construir qualsevol tipus d'escala o accés des de l'exterior- situats dins els patis- fins la planta altell.***

8. Fondària edificable :

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior .L'amidament es farà a partir de la línia de façana davantera.

9. Reculades de l'edificació:

Es defineixen dos tipus de reculada :

- a) La reculada a carrer, posterior i laterals que fixa la normativa per cada zona quin límit no és pot traspasar per cap element tècnic d'instal·lacions o maquinària i que cal deixar lliure sense que puguin fer-se servir d'emmagatzament de materials.
- b) La reculada per motius compositius o de programa és dona quan part o parts de les façanes del edifici es retirin. Aquestes retirades mantindran el tractament de façanes principals no situant-hi elements tecnològics vistos des de carrer com sitjes, transformadors, ponts, grues que afectin negativament l'entorn de l'edificació.
- c) ***La planta interior d'oficines- altell- podrà adossar-se interiorment a qualsevol façana, sense que això signifiqui un augment de l'edificabilitat. Queda exclosa la possibilitat de construir qualsevol tipus d'escala o accés des de l'exterior- situats dins els patis- fins la planta altell.***

Art. 15 Indústria aïllada tipus A ,B, B1, C, D

1. Tipus edificatiu:

Edificació aïllada separada de vials i llindes.

2. Parcel·lació.

La parcel·lació és l'indicada a plànols.

S'admet l'agrupació de parcel·les per obtenir-ne de majors, sempre que siguin parcel·les senceres, però no la subdivisió en altres menors.

3. Parcel·la mínima:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

Tipus A = 5.000 m<sup>2</sup> (serà admès establir dos usos en una nau agrupada sempre que aquesta respongui a un projecte unitari i execució de l'obra en una sola fase)

Tipus B = 3.000 m<sup>2</sup>

Tipus B1=2.991 m<sup>2</sup>

Tipus C =2.400 m<sup>2</sup>

Tipus D =1.500 m<sup>2</sup>

4. Front mínim parcel·les:

Tipus A = 35 m    Tipus B1 = 10 m    Tipus D = 30 m

Tipus B = 30 m    Tipus C = 30 m

5. Ocupació de la parcel·la:

Tipus A = 55 %    Tipus B1 = 60 %    Tipus D = 50 %

Tipus B = 50 %    Tipus C = 50 %

6. Índex d'edificabilitat:

Tipus A = 0,55m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s    Tipus B1 = 0,60    Tipus D = 0,50

Tipus B = 0,50    Tipus C = 0,50

d) A totes les tipologies s'admet un 0,15 d'edificabilitat interior de la nau per ús d'oficines. *Aquesta planta interior d'oficines- altell- podrà adossar-se interiorment a qualsevol façana sense que això signifiqui augment de l'edificabilitat. Queda exclosa la possibilitat de construir qualsevol tipus d'escala o accés des de l'exterior- situats dins els patis- fins la planta altell.*

7. Separacions a llinces:

	Carrers	laterals	posterior
Tipus A	5 m-7 m	5 m	5 m
Tipus B	5 m	5 m	5 m
Tipus B1	5 m	3 m	5 m
Tipus C	5 m	5 m	15 m
Tipus D	7 m	6 m	5 m

8. Alçada màxima i n<sup>o</sup> de plantes

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,50 m. d'acord amb l'art.13.3, a comptar de la rasant de la vorera del carrer amidada en l'eix de la parcel·la fins el punt més alt de la teulada. Equival a una planta podent-se executar un forjat interior per ús d'oficines i comercial. S'admet +/- 20 cm. d'acord amb l'article 12.3 del P.P.O.

9. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

El semisoterrani només podrà sobresortir de la rasant de la vorera 50 cm. des de sobre el forjat i aquesta sobreelevació està inclosa dins la cota d'alçada màxima de 10,50 m.

10. Patis-P:

Es tindrà especial cura en el tractament del pati frontal, lateral i posterior, ajardinant-se convenientment.

No s'admeten en aquests espais dipòsits aeris o soterrats, maquinària o instal·lacions, ni espais d'emmagatzematge.

Es permet condicionar-ho per aparcament que en cap cas no podrà ésser cobert.

11. Usos:

Són els establerts al art. 13.11 del propi P.P.O.

12. Paret mitgera i/o separació

Es obligatòria la construcció d'una paret entre naus agrupades de 15 cm a cada nau.

13. Aparcament:

Es obligatòria la previsió dins la parcel·la de 1 plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> d'ocupació de nau.

**Art.16. Indústria en testera i entre mitgeres tipus E i F:**

1. Tipus edificatori :

Edificació arrenclerada segons separació de vial

Tipus F – entremitgeres

Tipus E – entremitgeres en testera

2. Parcel·lació :

La parcel·lació que es proposa és la que figura als plànols. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors.

Agrupant-se parcel·les senceres, parcel·la mínima :

Tipus E = 800 m<sup>2</sup>

Tipus F = 700 m<sup>2</sup>

. front mínim de façanes :

Tipus E = 17 m

Tipus F = 15 m

3. Ocupació de parcel·la :

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS  
DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà de

Tipus E = 62 %

Tipus F = 75 %

4. Index d'edificabilitat:

Tipus E = 0,62 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s nau

Tipus F = 0,75 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s nau

*La planta interior d'oficines- altell- podrà adossar-se interiorment a qualsevol façana, sense que això signifiqui un augment de l'edificabilitat. Queda exclosa la possibilitat de construir qualsevol tipus d'escala o accés des de l'exterior- situats dins els patis- fins la planta altell.*

5. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar, com a mínim respecte dels límits de la parcel·la en façana a carrer:

Tipus E = carrer – 5 i/o 9 m en funció illa  
posterior – 5m lateral – 3 m

Tipus F = carrer – 5 i/o 9 m en funció illa  
posterior – 5m

6. Alçada màxima , mínima i nombre de plantes :

L'alçada màxima edificable es fixa en 10,50 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la fins als punt més alt de la teulada., admetent-se +/- 20 cm. d'acord amb l'article 12.3.

L'alçària mínima d'acord amb l'art.13.3 serà de 8 m mesurada desde el lateral de la nau.

7. Soterranis :

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que a la resta de l'edificació, que no sobresurtin més de 50 cm. mesurats sobre forjat i sense perjudici de l'alçada reguladora.

Els murs de contenció de la planta soterrani estaran dimensionats per suportar l'empenta dels fonaments de la nau lateral cas que aquesta no programi el soterrani.

8. Patís :

Es tindrà especial cura per al tractament del pati posterior i davanter així com lateral entre l'edificació i els límits de parcel·la, s'enjardinaran convenientment les

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTRELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

àrees lliures sense ús específic i ordenant la resta, si és possible, mitjançant aportació de jardineria i arbrat. No s'admeten en aquest espai dipòsits aeris ni soterrats

9. Usos:

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries. La resta d'úsos són els establerts a l'art. 13.11 del propi P.P.O a excepció de l'ús de bar-restaurant.

10. Mitgeres:

1. És obligatòria la construcció d'un paret mitgera de 15,00 cm com a mínim, de separació entre naus.
2. Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir; en el seu terreny la paret mitgera.
3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en el límits de la parcel·la.
4. En cas que, per raons topogràfiques, hi hagi una diferència entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la i dimensionar-lo per suportar càrregues de fonaments veïns si aquest s'executa en planta sotterrani.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm.) i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. Excepcions:

- a) Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15 cm. Com a mínim) i, si cal. Un sol mur de contenció de terres.

Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals conjunts.

- b) En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

7. Buits en mitgeres:

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE SUP II, ELS RECS, EN QUAN A LA SEPARACIÓ DELS ALTELLS DE L'INTERIOR DE LES NAUS.

8. Mitgeres vistes:

Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

9. Aparcament:

És obligatòria la previsió dins la parcel·la d'1 plaça d'aparcament per cada 260 m2 d'ocupació de nau

**5.- Efectes del canvi sobre els paràmetres del planejament modificat.**

Aquesta modificació no pressuposa augment de densitat ni d'edificabilitat, i per tant no cal entrar al que disposa l'article 94 . 2, 3, 4 i 6 de Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol Text refós de la Llei d'Urbanisme.

**6.- Aspectes legals.**

Aquesta modificació puntual del Pla Parcial del SUP II, Els Recs, de l'Escala, s'haurà de tramitar segons disposa l'article 94.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu concordant el 83.

L'Escala a 25 de febrer de l'any 2013

L'arquitecta municipal

Meritxell Fontclara Quintanas

AJUNTAMENT DE L'ESCALA  
Aprovat en sessió plenària  
de data 17-3-2014  
EL SECRETARI