

**ESTUDI DE DETALL  
ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL SISTEMA LOCAL  
DEL SECTOR C2  
APARCAMENT DE CAMIONS  
LLERS**

AJUNTAMENT DE LLERS  
DESEMBRE DE 2017

Antoni Puig i Castells, arquitecte. c/ Lorenzana, núm 35 1er. 3er. 17002 GIRONA. tel. 972 213892

Montse Escorsell Folch, urbanista arquitecta, Pg Cordelles 88C Cerdanyola del Vallès BARCELONA tel 661 755615



I.	MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	5
1-	Objecte .....	5
2-	Formulació i tramitació .....	5
3-	Contingut .....	5
4-	Fonaments de dret .....	5
5-	Àmbit de l'Actuació. ....	5
6-	Identificació precisa de la finca afectada .....	6
7-	Estructura de propietat .....	6
8-	Planejament vigent.....	6
9-	Planejament vigent i classificació del sòl.....	7
II.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	9
1-	Marc legal. Procedència de la redacció d'un estudi de detall.....	9
2-	Paràmetres de l'Estudi de Detall .....	9
3-	Sostenibilitat del desenvolupament urbanístic.....	9
4-	Mobilitat sostenible .....	9
5-	CRITERIS:.....	9
6-	Proposta d'ordenació:.....	9
III.	NORMATIVA .....	11
IV.	AGENDA.....	12
V.	ESTUDI ECONÒMIC.....	12
VI.	PLANOLS .....	12
0.	Situació .....	12
1.	Topogràfic.....	12
2.	-Ortofoto.....	12
3.	Planejament vigent .....	12
4.	Plànol d'ordenació .....	12
5.	Seccions .....	12



## I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1- Objecte

El present estudi de detall té per objecte concretar l'ordenació d'una àrea d'aparcament de camions en l'àmbit qualificat pel planejament vigent com a sistema local del sector C2, concretament en la parcel·la amb referència cadastral 4830801DG9843S0001BQ del Polígon industrial C2 de Llers.

### 2- Formulació i tramitació

Aquest document es formula a petició de l'Ajuntament de Llers.

A l'efecte de la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, en relació a la identitat dels professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, es fa constar que els redactors d'aquest document són els arquitectes Antoni Puig i Castells i Montse Escorsell Folch en qualitat de persones professionals liberals contractades a aquest efecte.

La seva tramitació s'haurà d'efectuar d'acord amb la normativa anterior, que correspon íntegrament a l'Ajuntament, i consta d'una aprovació inicial, un termini d'informació pública, l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, l'aprovació definitiva i la tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

### 3- Contingut

L'estudi de detall es formalitza mitjançant els documents següents:

- La memòria descriptiva i justificativa del pla
- Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- Les normes urbanístiques.

### 4- Fonaments de dret

Aquest estudi de detall està subjecte a la disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que estableix que la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits pel planejament vigent es realitzaran amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual es va aprovar el refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

### 5- Àmbit de l'Actuació.

A l'annex DOCUMENTACIÓ GRÀFICA es presenten els Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca on se situa l'ordenació.

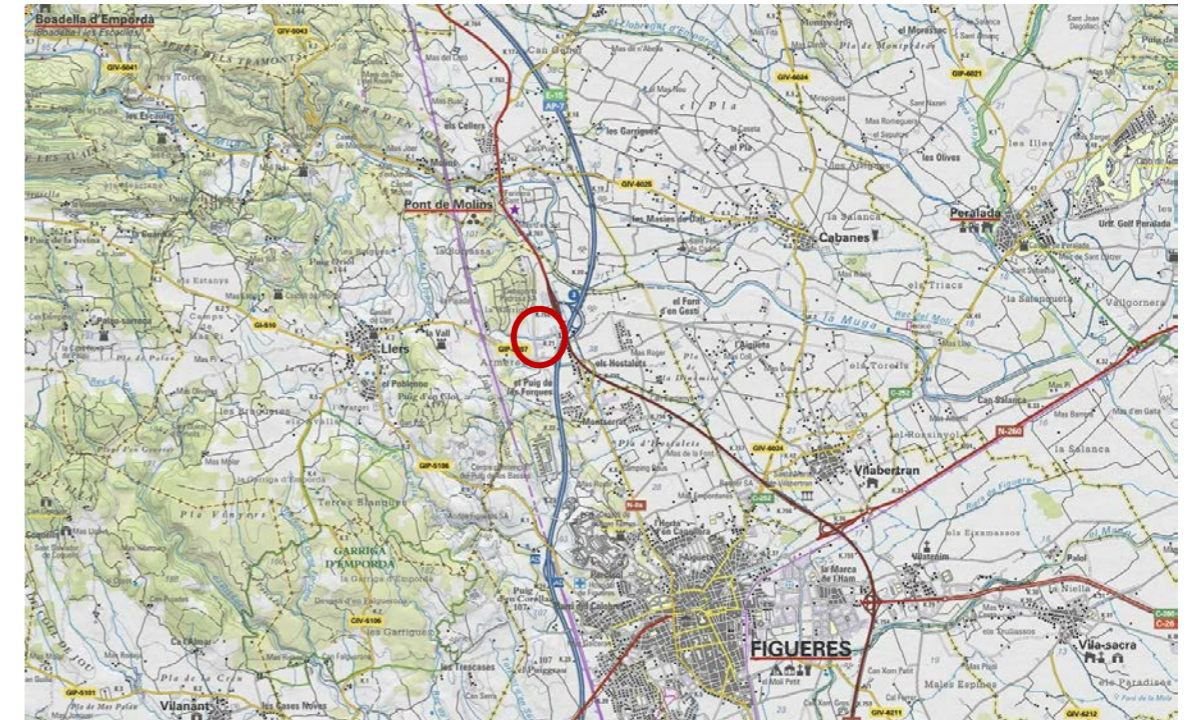
Està situada a l'extrem Oest del Pla Parcial sector C2 de Llers, amb una superfície total de 22.092 m<sup>2</sup> i limita al Nord amb el límit del Pla Parcial sector C2 de Llers, pel Sud amb la zona verda del mateix Pla, a l'Est amb el vial de circulació i a l'Oest amb el sòl rústic.

Adreça: Carrer Barreiros

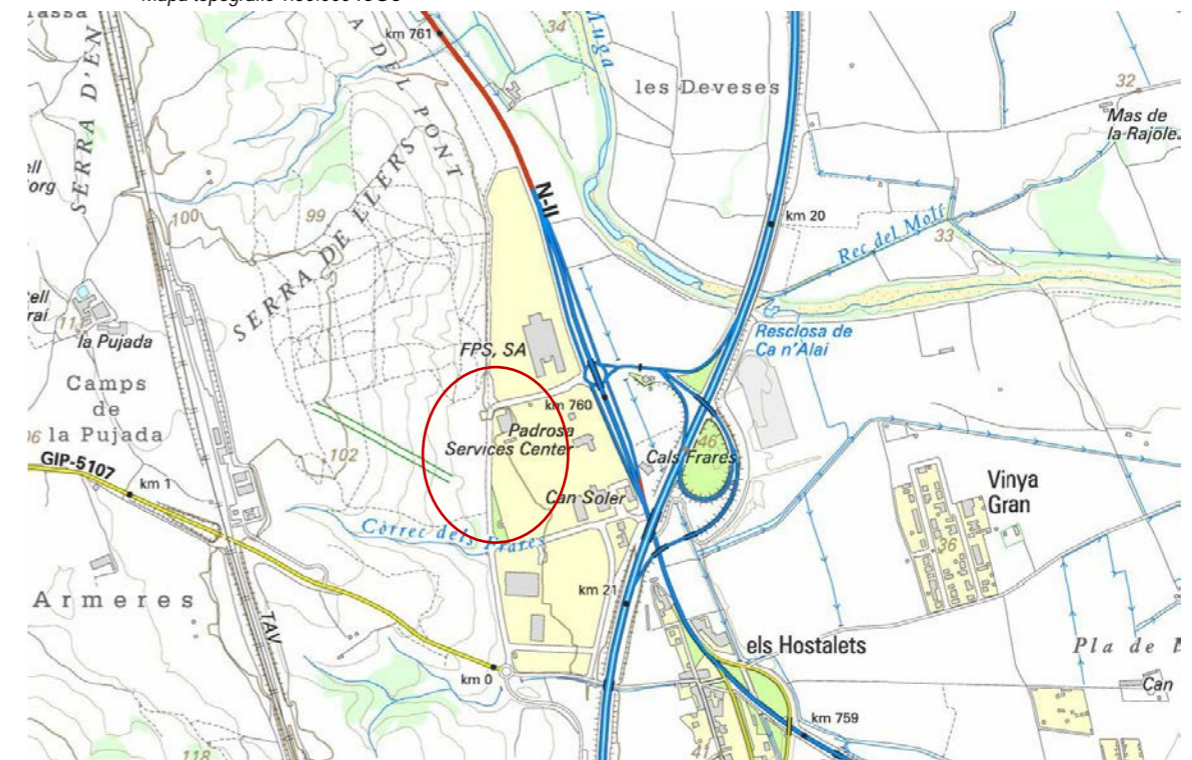
Municipi: Llers (Girona)

Coordenades

	Easting	Northing
UTM31N - ETRS89	494784.8	4682981.0
Geogràfica - ETRS89 *	2.936731	42.299039



Mapa topogràfic 1:50.000 ICGC



Base topogràfica 1:25.000



Base topogràfica 1:5.000



Ortofoto 1:5.000 (50cm/px) Vigent

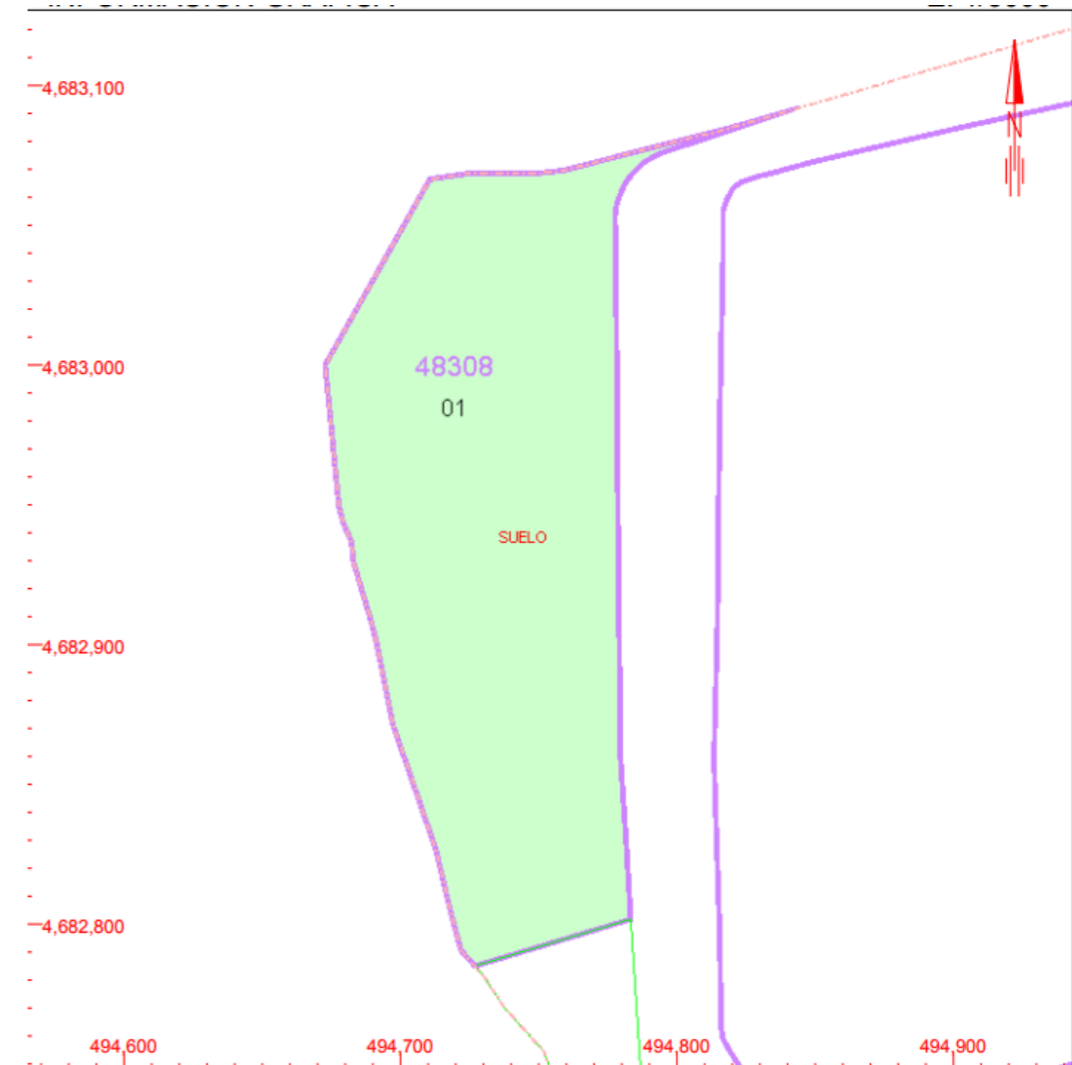


Vista des del carrer Barreiros  
Font: google maps

## 6- Identificació precisa de la finca afectada

Referència cadastral: 4830801DG9843S0001BQ

Superfície cadastral: 22.092 m<sup>2</sup>



Font: Cadastre

## 7- Estructura de propietat

El titular de la parcel·la és l'Ajuntament de Llers.

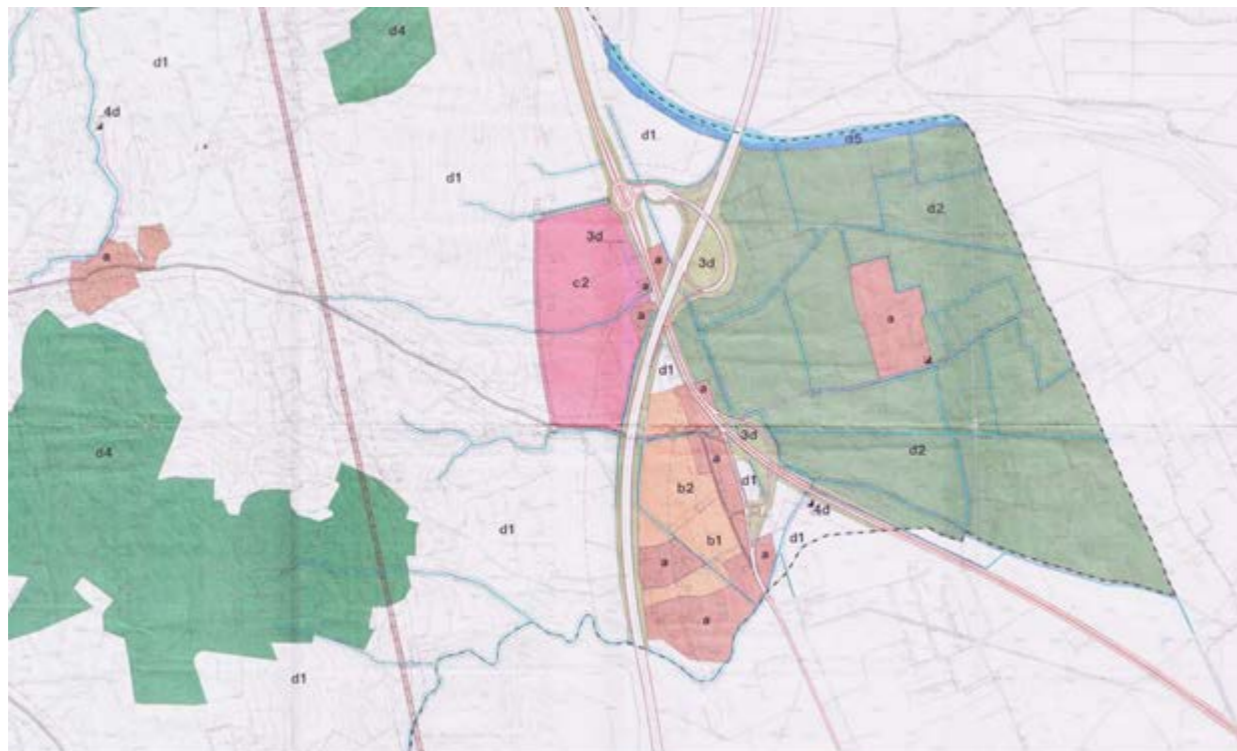
## 8- Planejament vigent

El planejament vigent al municipi de Llers és:

- Revisió pla general ordenació urbana municipal (Data aprovació:11/10/2000, Data publicació: 18/01/2001) depèn del Pla general d'ordenació de la zona de Figueres (Data aprovació: 12/04/1983)
- Text refós de la normativa del Pla general (Data aprovació:09/02/2006, Data publicació: 21/06/2006)

## 9- Planejament vigent i classificació del sòl

L'àmbit està inclòs en el sector SUNP C2 d'Hostalets que va determinar la Revisió-adaptació de Pla general d'ordenació aprovada definitivament en data 11/10/2000.



El Programa d'actuació urbanística del sector SUNP C2 d'Hostalets va ser aprovat definitivament en data 24 de gener de 2003 (exp. 2002 / 004314 / G) i el Pla Parcial Sector C2 de Llers, va ser aprovat definitivament el 24 de Gener de 2003 i publicat el 5 de maig del mateix any, data en què va ser executiu (exp. 2002 / 004316 / G).

L'àmbit de l'estudi de detall va ser classificat com a sistema local pel Pla Parcial C2.

El Pla Parcial del sector C2 té una superfície de 241.297,32 m<sup>2</sup> on 9.691,46 m<sup>2</sup> corresponen a equipaments de sistemes locals; 25.961,00 m<sup>2</sup> a zones verdes; 25.115,88 m<sup>2</sup> a sistemes generals; 28.382,98 m<sup>2</sup> corresponen a vialitat i finalment 125.146,00 m<sup>2</sup> es destinen a parcel·les amb aprofitament privat d'ús industrial, oficines i serveis, hotelers, estació de servei, recreatiu, restauració, administratiu, serveis tècnics i aparcaments.

En el sector es va aprovar un Pla especial per a concretar els usos dels sistemes del sector C2 DOGC 24/10/2007 (2007 / 028509 / G).

La normativa d'aquest pla especial determina els àmbits dels sistemes i fixa els usos permesos.

### *Sistemes generals*

*Són sistemes generals els grafats en el plànol núm. 3 i que corresponen, amb una superfície de 3.023,59 m<sup>2</sup>, al límit Est d'aquest Pla parcial colindant amb la N-II. Aquests es troben en l'actualitat ocupats pels carrils d'incorporació dels mateixos, des de la rotonda de connexió de l'autopista AP-7 en connexió amb la N-II sentit Sud, i una petita porció en la intersecció a diferent nivell de la AP-7 amb la N-II.*

### *Sistemes locals*

*Estan situats a l'extrem Oest del Pla Parcial sector C2 de Llers, amb una superfície total de 22.092,29 m<sup>2</sup> i limita al Nord amb el límit del Pla Parcial sector C2 de Llers, pel Sud amb la zona verda del mateix Pla, a l'Est amb el vial de circulació i a l'Oest amb el sòl rústic.*

### *Usos*

*Aquests podran ser destinats, mitjançant concessió de l'ajuntament, a usos que no suposin activitat industrial pròpiament dita, o bé, usos complementaris de l'activitat existent en la zona industrial, (aparcament de camions, etc.). En aquests sistemes locals es permetrà únicament construccions de vigilància, control o relacionades amb l'activitat que s'hi realitzi, amb una ocupació màxima del 5% del sector de sistemes locals.*



## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1- Marc legal. Procedència de la redacció d'un estudi de detall

La disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits pel planejament vigent es poden tramitar fins que el planejament no incorpori determinacions sobre l'ordenació volumètrica.

En aquest cas, ens trobem en una parcel·la qualificada pel planejament vigent de sistema local en el qual es permeten usos complementaris a l'activitat industrial amb una ocupació màxima del 5%, i en la qual el planejament no incorpora determinacions concretes d'ordenació.

Per tal de desenvolupar l'activitat prevista d'aparcament de camions i concretar l'edificació d'acord amb les seves exigències funcionals, és totalment procedent i necessària la redacció d'un Estudi de Detall que proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

### 2- Paràmetres de l'Estudi de Detall

El fet de tractar-se d'un superfície d'aparcament de camions té una sèrie de requeriments funcionals per tal de poder dur a terme el projecte dissenyat per a tal ús i que millor s'adapta a les necessitats funcionals.

Es regulen a trets generals els paràmetres següents:

- S'estableix el punt d'aplicació de l'alçada reguladora i es regula l'alçada de les possibles construccions i de les tanques exteriors.
- Es regula la situació de l'edificació a la parcel·la
- S'estableix una cota de referència a partir de la qual es desenvolupa la superfície d'aparcament
- S'estableix una edificabilitat molt per sota de la que indica el planejament.

### 3- Sostenibilitat del desenvolupament urbanístic.

L'àmbit no té zones inundables ni zones de risc que puguin afectar la seguretat i el benestar de les persones ni pendents forts del terreny que impedeixin la seva urbanització.

### 4- Mobilitat sostenible

En relació a la mobilitat, tenint en compte l'actual activitat del sector, es conclou que la xarxa viària de l'entorn està preparada per absorbir el trànsit generat en hora punta del mes punta de l'activitat proposada. Per tant, la mobilitat generada per la implantació de l'aparcament a l'emplaçament proposat no generarà ni molèsties ni efectes adversos al sistema viari de Llers.

### 5- CRITERIS:

Els principals criteris de l'ordenació són:

- 1er.- Complir amb les determinacions del planejament vigent
- 2on.- Donar una solució òptima per l'activitat

### 6- Proposta d'ordenació:

L'estudi de detall respecta els condicionants que estableix el pla especial aprovat l'any 2007.

En concret es proposa la distribució d'un aparcament de camions en un nombre estimat de 120 places, destinat a ser utilitzat pel públic en general (camions), en règim d'abonament i d'estacionament tarifari.

L'entrada a l'aparcament es produirà per l'accés nord del carrer Barreiros i la sortida per la part sud de la finca també en el carrer Barreiros.

Es preveu un edifici a ubicar obligatòriament dintre de les zones delimitades en el plànol de Proposta i Ordenació, denominada "Zona d'edificació" per a l'explotació del servei d'acollida adreçat als usuaris i d'altres serveis relacionats.

Dins d'aquestes zones la posició de l'edificació en el plànol referit és indicativa i en tot cas serà com a màxim del 5% de la superfície de l'àmbit.

La il·luminació mínima segons categoria del mapa de prevenció de la contaminació lumínica serà categoria E3 400 luxes i la pavimentació serà apte per a trànsit pesat.



### III. NORMATIVA

Article 1r.

Seràn d'aplicació les normes comunes del planejament vigent a Llers.

Article 2n.

El destí de les àrees definides en aquest pla com a vials de circulació de vehicles i persones és el d'espai lliure no edificable, sota cap mena de circumstàncies.

Es delimiten unes zones en el plànol de Proposta i Ordenació, denominades "Zona d'edificació" per a l'explotació del servei d'acollida adreçat als usuaris i d'altres usos relacionats.

Dins d'aquestes zones la posició del mòdul en el plànol referit és indicativa i en tot cas es destinarà a ús principalment d'oficina, vigilància i serveis relacionats en una sola planta (alçada màxima 3,5 m).

El punt d'aplicació de l'alçada de les possibles construccions i les cotes de referència a partir de les quals es desenvoluparà l'aparcament es detallen en els plànols d'ordenació en planta i seccions.

Article 3r.

Les condicions mínimes d'urbanització seràn:

- La il·luminació segons categoria del mapa de prevenció de la contaminació lumínica serà categoria E3 400 luxes
- La pavimentació serà apte per a trànsit pesat.

Article 4t

En cas d'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament junt a la llinda a carrer no podran situar-se per sobre o per sota de la cota natural de la llinda.
- Les llindes de les plataformes d'anivellament i els murs de contenció de terres en l'interior de parcel·la hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base). Els murs interiors de contenció de terra no podran depassar, en la part vista, una alçada de 3,70 m.
- 

Article 5è

L'accés i sortida de vianants a l'aparcament es farà a través de passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una altura de 0,80 m., com a mínim, de la zona d'aparcament.

Les tanques a carrer es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols d'ordenació.

Els tancaments a qualsevol límit de la parcel·la es construiran amb elements calats a tota la seva alçada i fins a un màxim de 1,80 metres sobre la rasant del terreny en cada punt.

Article 6è

L'ús principal serà el d'aparcament de camions en un nombre màxim de 120 places per a camions.

Els usos complementaris admesos seràn els relacionats directament amb l'activitat principal (oficina i vigilància).

Article 7è

Per tot allò que no estigui reflectit en aquesta normativa o si apareix algun dubte en la seva aplicació prevaldrà allò que determinen les Normes del planejament vigent.

#### IV. AGENDA

Es preveu un desenvolupament de la urbanització de l'aparcament en una etapa única.

Atesa la unitat de l'àmbit i a la indivisibilitat de la solució d'ordenació proposada l'ordenació es desenvoluparà mitjançant una etapa única de dos anys.

#### V. ESTUDI ECONÒMIC

Valoració de l'obra urbanitzadora.

La valoració dels costos d'urbanització són els següents:

01 MOVIMENT DE TERRES.....	73.951,17	10,95
02 SUBBASES.....	200.419,80	29,67
03 PAVIMENTS.....	106.104,60	15,71
04 VORERES.....	19.482,98	2,88
05 MURS DE FORMIGÓ.....	63.247,01	9,36
06 ESCULLERES.....	59.009,60	8,74
07 SENYALITZACIÓ.....	3.929,80	0,58
08 MODIFICACIÓ LÍNIA MITJA TENSIO.....	26.315,50	3,90
09 TRASLLAT FANALS EXISTENTS.....	9.400,00	1,39
10 INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA I AUTOMATITZACIÓ.....	7.500,00	1,11
11 SANEJAMENT I INCENDIS.....	16.730,00	2,48
12 TANCAT PARCEL·LA.....	21.077,48	3,12
13 EDIFICI INSTAL·LACIONS.....	68.216,00	10,10
<b>TOTAL, EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>675.383,94</b>	

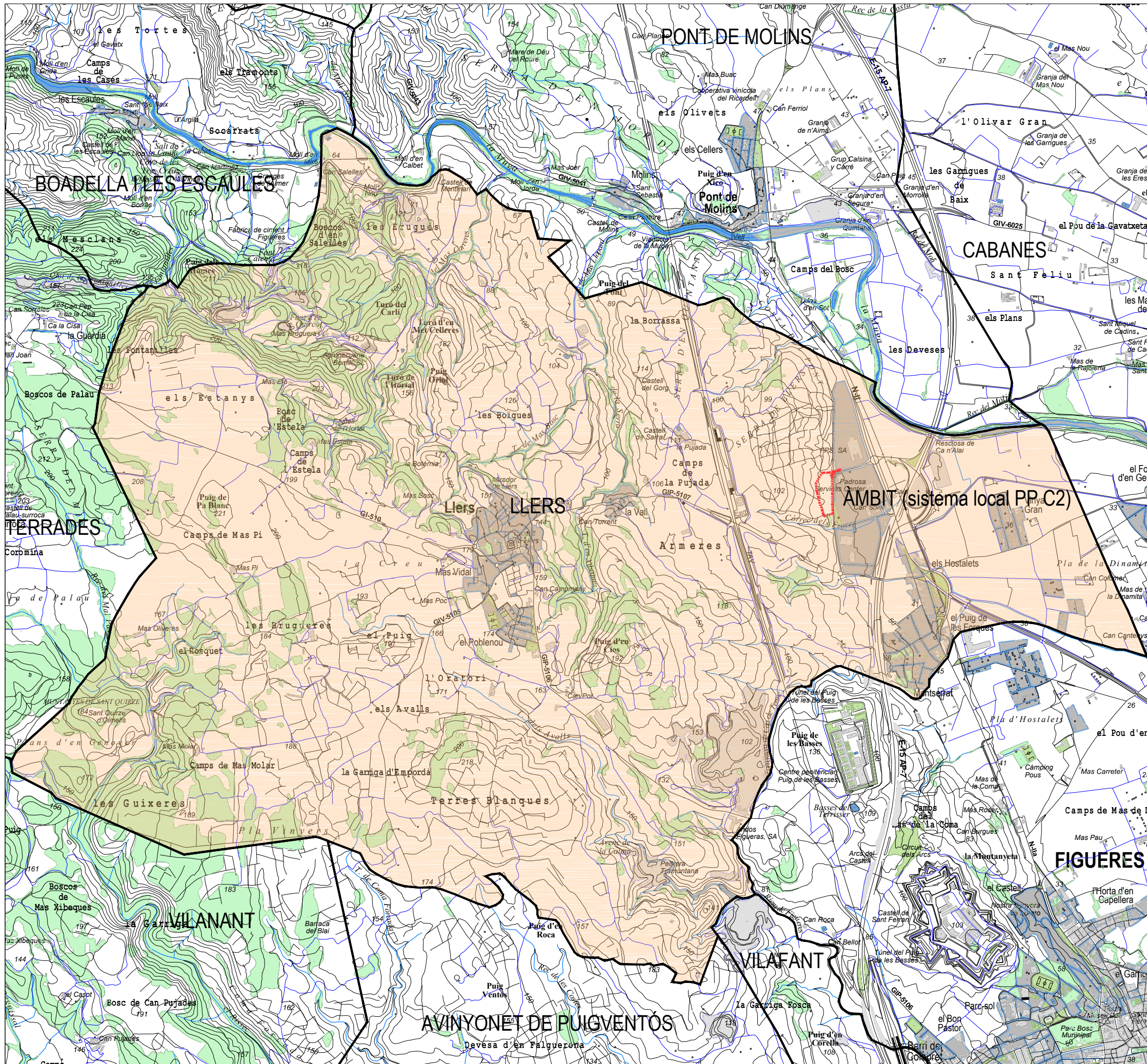
El cost estimatiu de l'obra d'urbanització, puja a la quantitat total de: **SIS-CENTS SETANTA-CINC MIL, TRES-CENTS VUITANTA-TRES EUROS AMB NOARANTA-QUATRE CÈNTIMS D'EURO.**

#### VI. PLANOLS

0. Situació
1. Topogràfic
2. -Ortofoto
3. Planejament vigent
4. Plànol d'ordenació
5. Seccions

Desembre de 2017

Antoni Puig i Castells, arquitecte  
Montse Escorsell Folch, arquitecta



**SECTOR C2**

Superfície: 73.197 m<sup>2</sup>  
 Codi Ajuntament S.U.P. c2 Urbanitzable no programat industrial  
 Codi MUC 6 PPU Pla parcial urbanístic

Dades del sector  
 Superfície normativa (ha): 24.1297,32  
 Superfície calculada (ha): 24.5251  
 Edificabilitat bruta (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>): 0.30

Planejament general  
 1999/318/G Revisió pla general ordenació urbana municipal  
 2002/4314/G Programa d'actuació urbanística Sector C2  
 2005/18053/G Pla director urbanístic SISTEMA URBÀ de Figueres

Planejament derivat  
 2002/4316/G Pla parcial d'ordenació Sector C2  
 2005/17455/G Modificació 1 Pla parcial d'ordenació C2  
 2007/28509/G Pla especial urbanístic, concretar usos dels sistemes sector C2  
 2013/52588/G Modificació 2 Pla parcial d'ordenació C2

Superfície del sistema local = 22.092 m<sup>2</sup>

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE LLERS

AUTORS DEL PROJECTE  
ANTONI PUIG I CASTELLS  
MONTSE ESCORSELL FOLCH  
Arquitectes

TITOL DEL PROJECTE  
ESTUDI DE DETALL - ORDENACIÓ DEL SISTEMA LOCAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLERS  
PER A L'IMPLANTACIÓ D'UN APARCAMENT DE CAMIONS

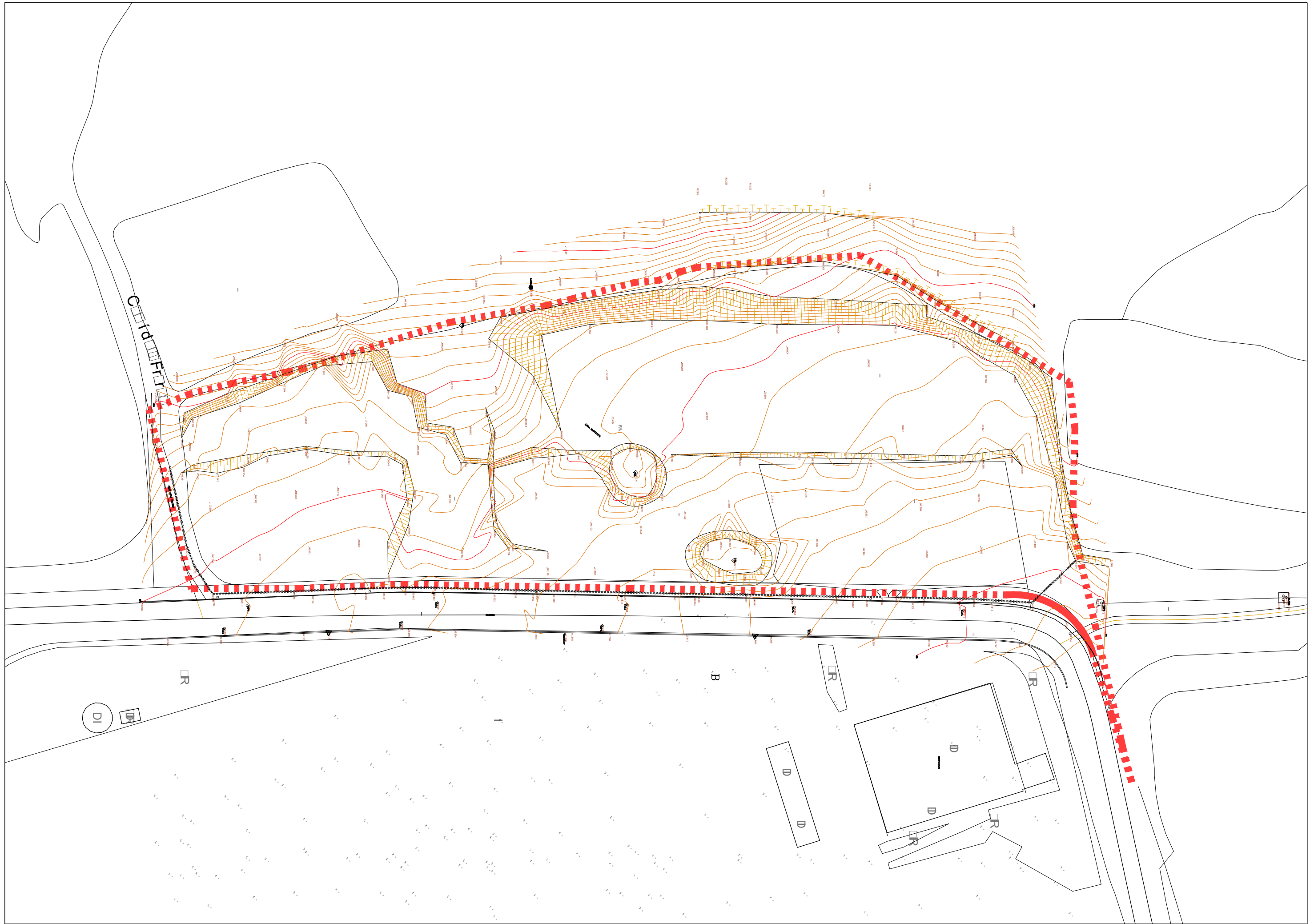
ESCALES  
E 1/25000  
ORIGINALS A3  
0 100 500  
GRÀFIQUES

NOM DEL PLÀNOL:  
SITUACIÓ

DATA:  
DESEMBRE 2017

PLÀNOL NÚM.  
0





PROMOTOR AJUNTAMENT DE LLERS	AUTORS DEL PROJECTE ANTONI PUIG I CASTELLS MONTSE ESCORSELL FOLCH Arquitectes	TÍTOL DEL PROJECTE ESTUDI DE DETALL – ORDENACIÓ DEL SISTEMA LOCAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLERS PER A L'IMPLANTACIÓ D'UN APARCAMENT DE CAMIONS	ESCALES E 1/1000 ORIGINALS A3 	NOM DEL PLÀNOL: TOPOGRÀFIC ICGC	DATA: DESEMBRE 2017	PLÀNOL NÚM. 1
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	------------------------	------------------







SISTEMES LOCALS EQUIPAMENTS		9.691,46 m2
ZONA VERDA		25.969,38 m2
SISTEMES GENERALS		3.023,05 m2
SISTEMES LOCALS		22.092,29 m2
ZONA INDUSTRIAL I DE SERVEIS		151.855,94 m2
VIALITAT		28.664,66 m2
		241.297,32 m2



Camí públic



SIS EMA OCA

AJUNTAMENT DE LLERS  
 DOCUMENT APROBAT I REGISTRAT PER L'AJUNTAMENT DE LLERS  
 19 FEB 2007  
 14 MARÇ 2007

**PLA ESPECIAL DELS SISTEMES GENERALS AL SECTOR DE LLERS**

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLERS  
 ARQUITECTES: PERE SOLÀ I BUSQUETS  
 ANTONI PUIG I CASTELLS  
 GENER DE 2007

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE LLERS

AUTORS DEL PROJECTE  
 ANTONI PUIG I CASTELLS  
 MONTSE ESCORSELL FOLCH  
 Arquitectes

TÍTOL DEL PROJECTE  
 ESTUDI DE DETALL - ORDENACIÓ DEL SISTEMA LOCAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLERS  
 PER A L'IMPLANTACIÓ D'UN APARCAMENT DE CAMIONS

ESCALES  
 E 1/2000  
 ORIGINALS A3  

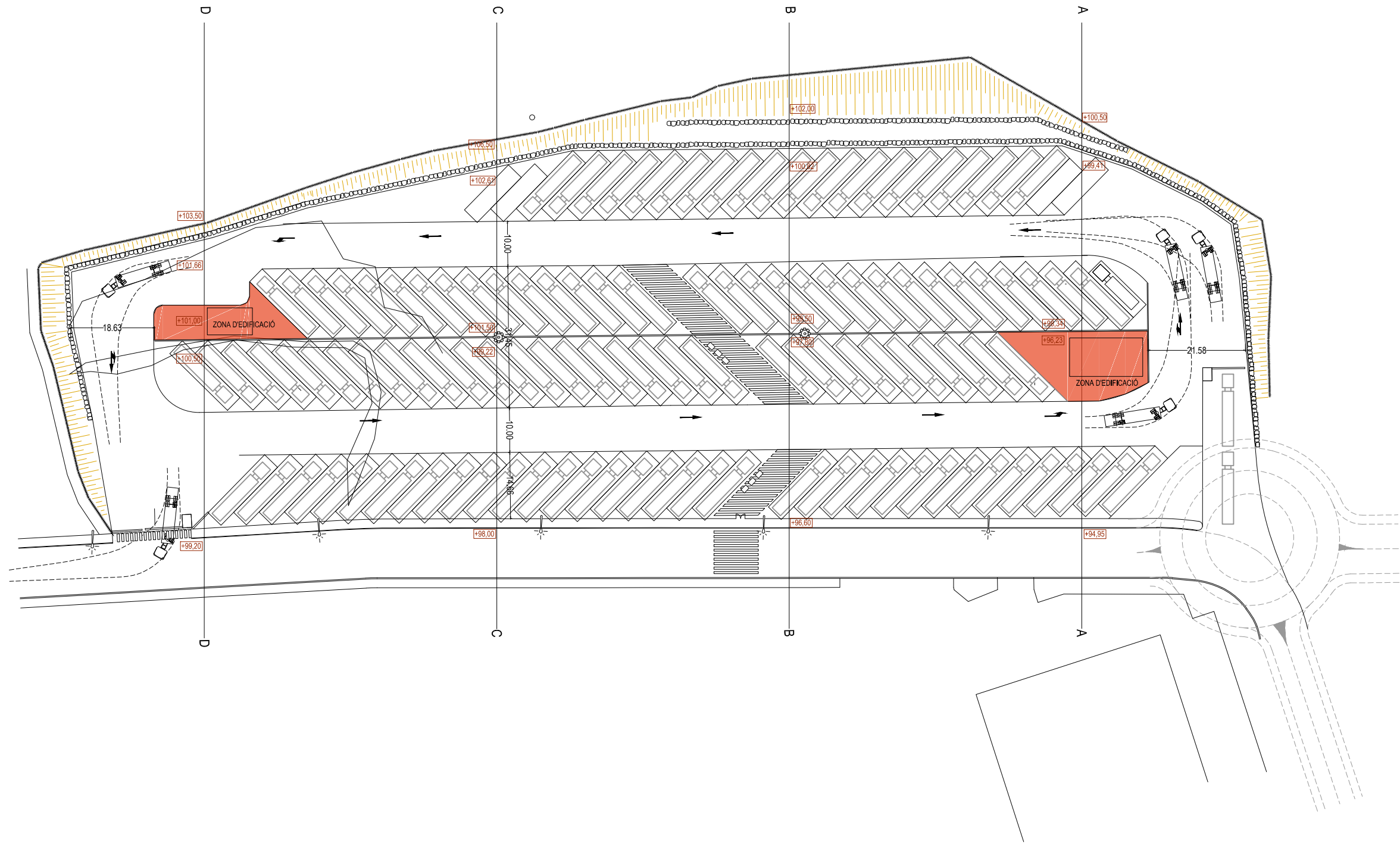
 GRÀFIQUES

NOM DEL PLÀNOL:  
 PLANEJAMENT VIGENT PLA PARCIAL

DATA:  
 DESEMBRE 2017  
 PLÀNOL N.º:  
 3

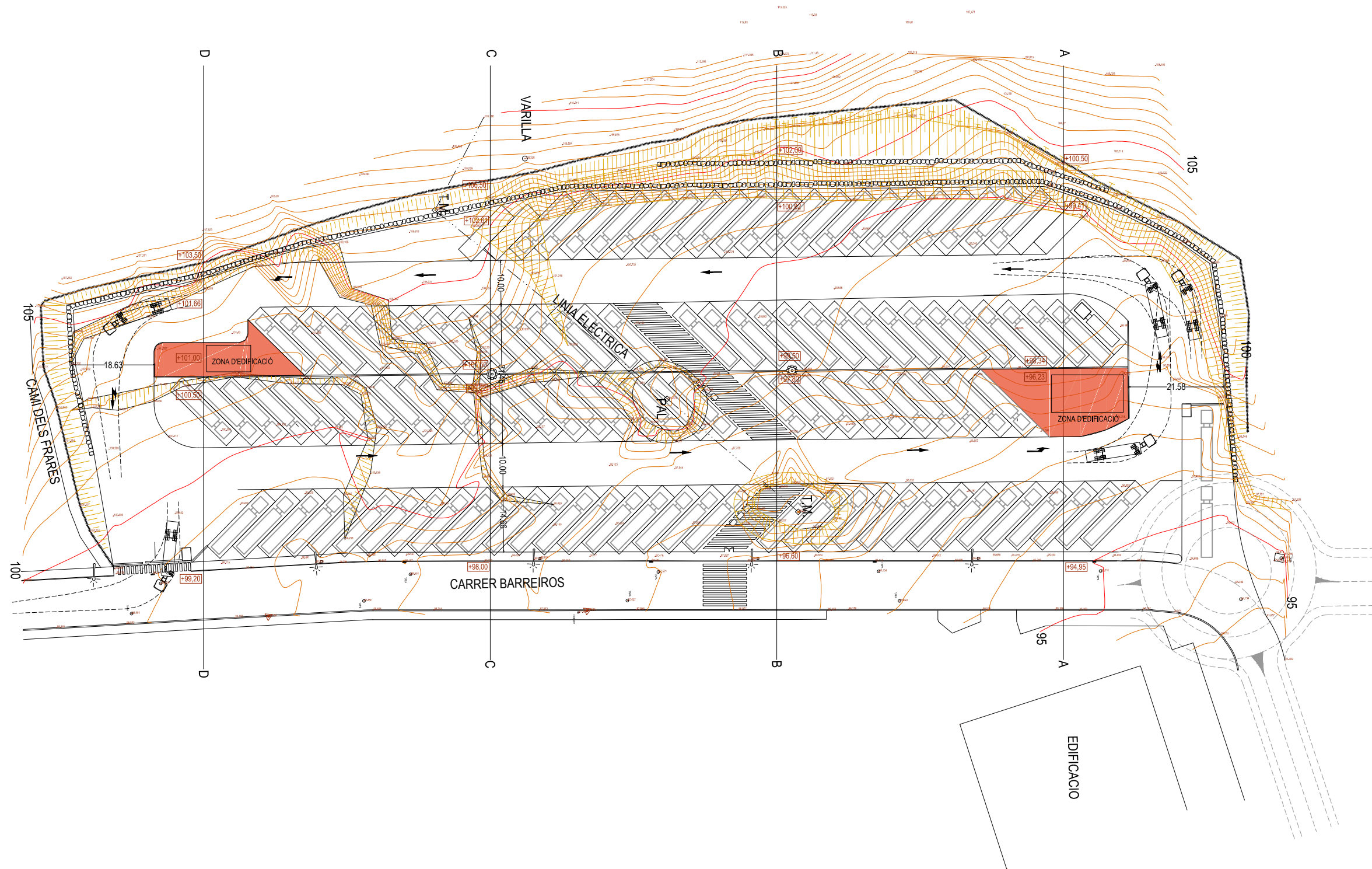


SUPERFÍCIE ÀMBIT: 22.092 M2  
120 PLACES



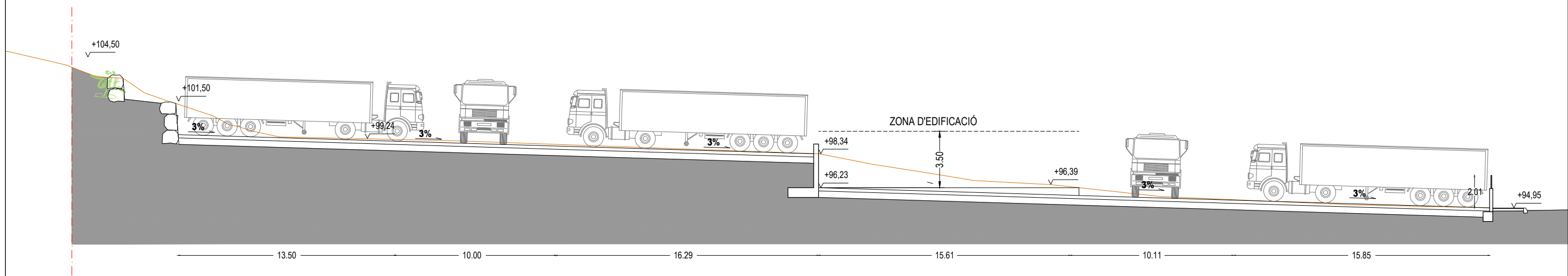


SUPERFÍCIE ÀMBIT: 22.092 M2  
120 PLACES

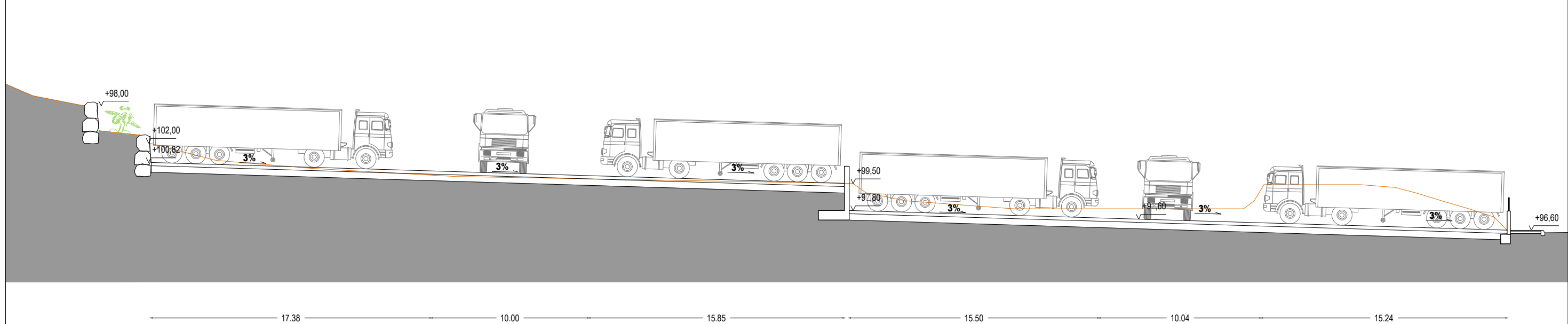




SECCIÓ A

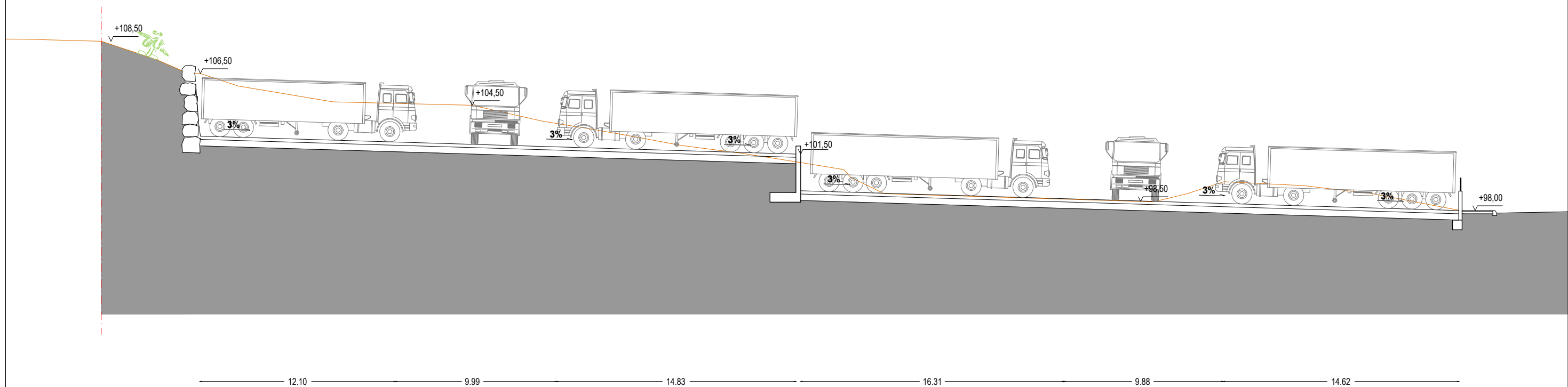


SECCIÓ B





SECCIÓ C



SECCIÓ D

