

MODIFICACIÓ
PLA PARCIAL SECTOR C2
LLERS

APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE LLERS

OCTUBRE 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 08290 Cerdanyola del Vallès tel 661 755615

I.	MEMORIA D'INFORMACIÓ	5
1-	Objecte	5
2-	Formulació i tramitació.....	5
3-	Marc legal	5
4-	Conveniència i oportunitat	6
5-	Àmbit de l'Actuació.	6
6-	Identificació precisa de la finca afectada	9
7-	Estructura de propietat	10
8-	Planejament vigent	10
9-	Antecedents urbanístics	10
II.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	13
1-	Proposta	13
2-	Normativa urbanística a modificar	13
3-	Quadre comparatiu de superfícies.....	14
III.	NORMATIVA	15
IV.	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	17
V.	PLANOLS	19
0.	Situació	21
1.	Topogràfic	23
2.	-Ortofoto.....	25
3.	Zonificació planejament vigent.....	27
4.	Zonificació planejament modificat.....	29

I. MEMORIA D'INFORMACIÓ

1- Objecte

La present modificació del Pla Parcial urbanístic del sector C2, té per objecte proporcionar l'accés des del carrer Hispano Suiza a la parcel·la amb referència cadastral 5028201DG9852N0001OE (finca registral número 5) del Polígon industrial C2 de Llers.

2- Formulació i tramitació

Aquest document es tramita a petició de Petronieves SL.

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.

D'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU la modificació d'una figura de planejament està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La competència per a formular la modificació, d'acord amb l'article 76 del TRLU correspon a l'Ajuntament i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

La seva tramitació queda regulada per l'art. 85 del TRLU.

El Contingut documental de la modificació d'acord amb l'article 118 del RLU està integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast, i conté:

- Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- Identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establiment de les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

3- Marc legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU) i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament i modificat pel DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RLU).

La modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures estan regulades per l'article 98 del TRLU.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

4- Conveniència i oportunitat

La modificació del planejament urbanístic vigent resulta necessària, oportuna i convenient i es justifica per les raons següents:

- Garantir la implantació de diverses activitats

Inicialment, el Pla Parcial, contemplava un únic operador en la illa en la que es troba la finca de referència. Posteriorment, aquesta única parcel·la es va subdividir en quatre.

La dinàmica actual de l'activitat econòmica del sector porta associada la implantació de més d'una activitat en cada parcel·la, aquest fet és possible en tota l'illa llevat en l'àmbit objecte de modificació ja que la resta de parcel·les de l'illa disposen d'accessos a dos vials.

- Millorar l'accés i la mobilitat de l'àmbit.

En l'actualitat la finca d'uns 24.000 m² de superfície, té façana al carrer Carpetan, limita al nord amb la zona verda i no té sortida al carrer Hispano Suiza, configuració complicada en la implantació de diverses activitats en la mateixa finca.

Per tal de garantir l'adequada mobilitat de les diverses activitats a implantar en aquesta finca és necessari executar un petit vial de 10 metres d'amplada de calçada + 4 metres de voreres per una llargada total de 33,64 metres de connexió entre el carrer Hispano Suiza i la finca en qüestió, travessant la zona verda existent.

- Mantenir la funció de la zona verda

La creació d'aquest nou accés no modifica la funció d'aquesta zona verda ni suposa cap pèrdua qualitativa ja que aquesta no constitueix cap corredor biològic sinó que únicament es planteja com una àrea d'esbarjo dins d'aquest sector industrial.

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 la modificació, amb indicació de la seva referència cadastral,

Adreça: Carrer Carpetan

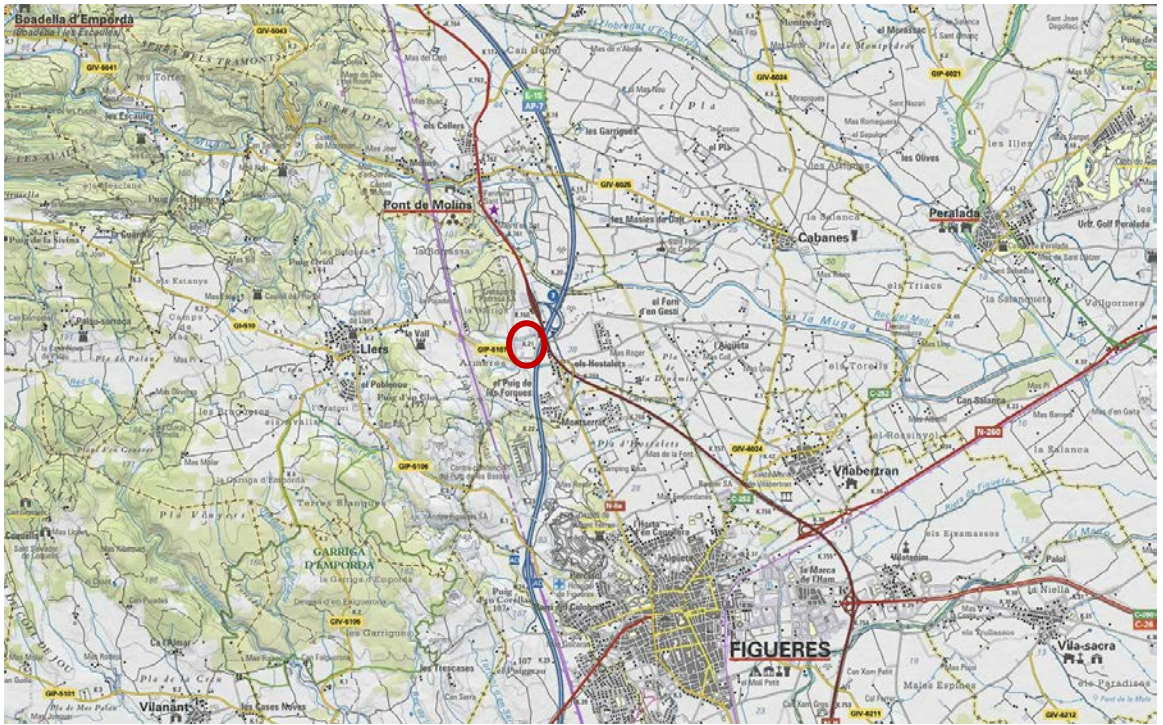
Municipi: Llers (Girona)

Coordenades

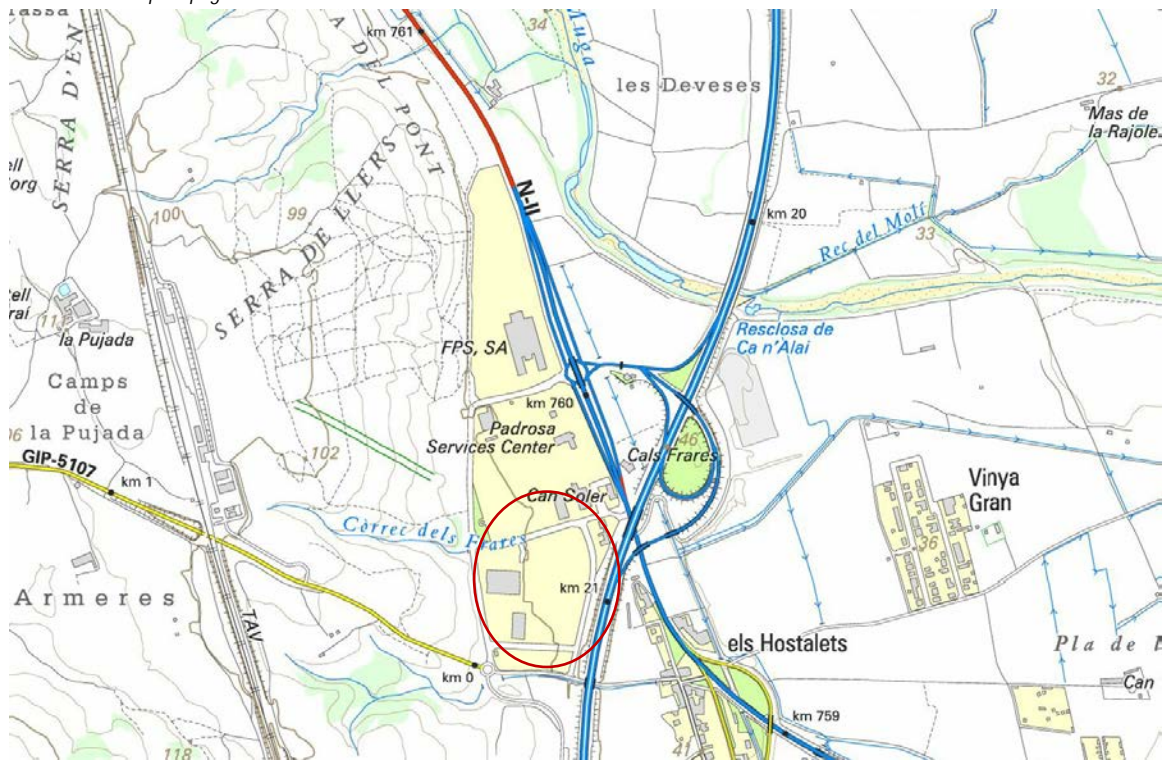
Easting Northing

UTM31N - ETRS89 494951.84682735.6

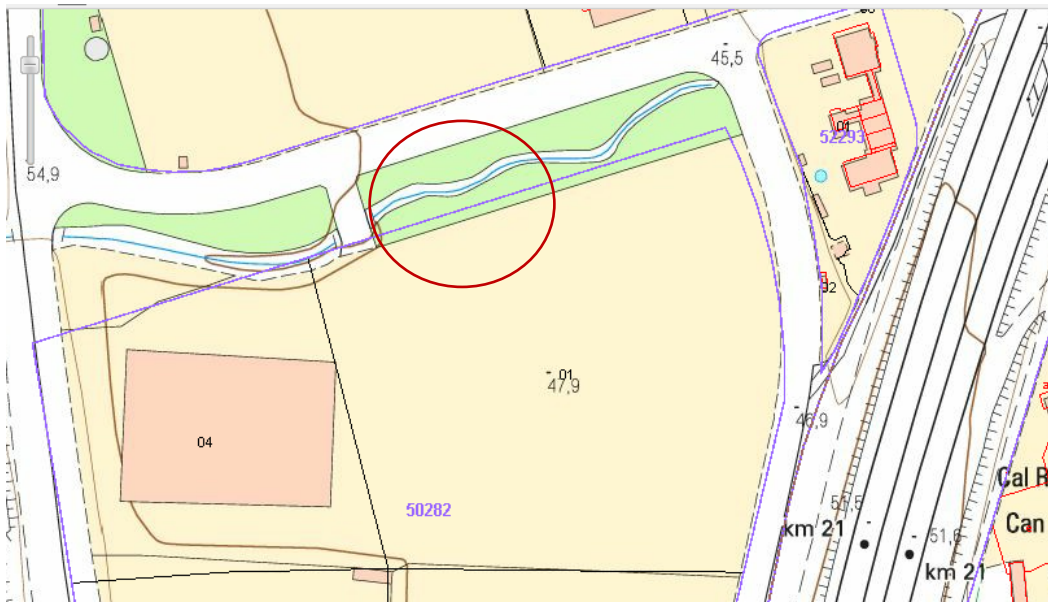
Geogràfica - ETRS89 2.93875942.296830



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 Hispano Suïza
Font: google maps

6- Identificació precisa de la finca afectada

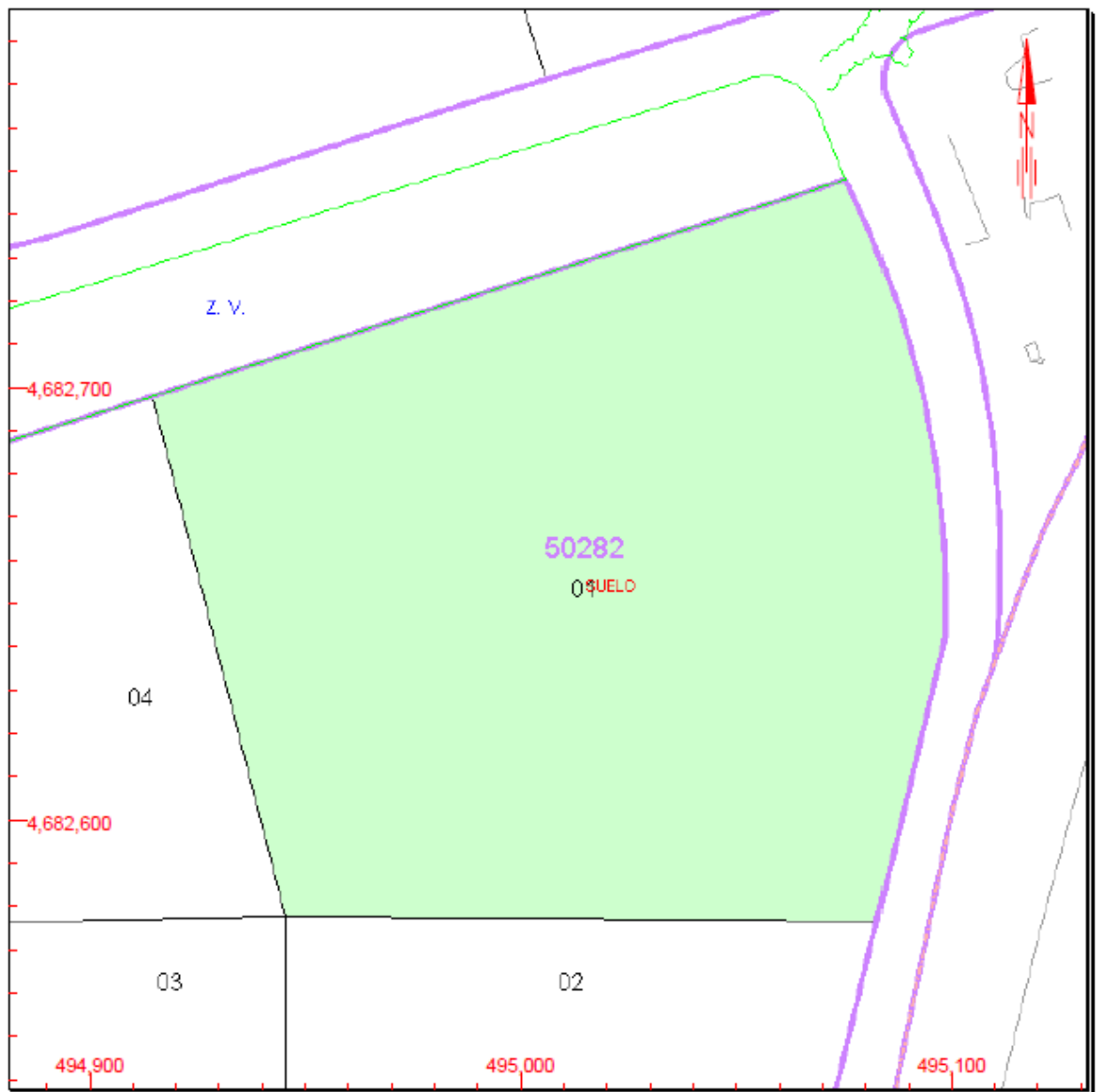
Referència cadastral: 5028201DG9852N00010E

Referència registral: FINCA DE LLERS N°: 2869 (Registre de la propietat de Figueres), tomo 3357, libro 69, folio 96.

Superfície registral 23.781,43 m2

Superfície cadastral: 24.177 m2

Limita a nord amb zona verda, a est amb el carrer Carpetan i la resta amb parcel·les d'aprofitament privat industrial.



Font: Cadastre

7- Estructura de propietat

El titular actual de la parcel·la és JOAN LLUANSÍ MONTALAT, DNI 40.435.589 W, representant de la societat LLUMONT SL amb domicili al carrer Pellas y Forgas, Núm 1 de Figueres.

Aquesta parcel·la té un contracte de lloguer d'una part de la superfície, 12.000 m2 aproximadament per a la ubicació d'una estació de servei o unitat de subministrament de carburants d'automoció, un centre de rentat, aparcament de camions i activitats complementàries, a nom de PETRONIEVES SL, representada per Jose Domingo Nieves Doprado, NIF B60484615 amb domicili al carrer Tres Rieres, s/n, nau 9 Polígon Industrial Magarola Sud d'Esparraguera.

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- Antecedents urbanístics

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)

Aquest Pla Parcial té una superfície de 241.297,32 m2 on 9.691,46 m2 corresponen a equipaments de sistemes locals; 25.961,00 m2 a zones verdes; 25.115,88 m2 a sistemes generals; 28.382,98 m2 corresponen a vialitat i finalment 125.146,00 m2 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.

La parcel·la mínima és de 5000 m2 i 50 m de front de façana. Així mateix les condicions d'edificació permeten una edificabilitat de 0.45 m2/m2 i una ocupació màxima del 45%. La separació a parcel·les veïnes és de 10 m. L'alçada reguladora és de 12m i el número de plantes màxim és de 3 (B+2).

En el sector s'han tramitat els expedients següents:

2005 / 017455 / G Modificació del Pla parcial sector C2 Data d'aprovació 27/11/2006 Modificació per a facilitar l'accés a la illa compresa entre els carrers A-C, i G-I del sector C2.



Plànol de zonificació d'acord a l'expedient 2005 / 017455 / G Modificació del Pla parcial sector C2 Data d'aprovació 27/11/2006

2007 / 028509 / G Pla especial que concreta els usos dels sistemes del sector C2 DOGC 24/10/2007

2013 / 052588 / G Modificació núm. 2 del Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets
Data d'aprovació 17/12/2013. Modificació per a permetre l'ampliació dels usos previstos en aquest Pla Parcial en relació a la implantació d'establiments de restauració i admetre usos en els soterranis dels edificis d'aquest sector.

Art 34. Soterranis

S'admeten l'ús de planta soterrani sota les edificacions, d'elements tècnics i de magatzem de l'activitat de l'edificació superior.

TÍTOL VI

Ordenances particulars

Article 38 Zona industrial i de serveis

Comprèn la totalitat de les parcel·les destinades a usos industrials i terciaris caracteritzats per una volumetria especial concentrada.

Article 39 Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: 5.000 m²

Front mínim de parcel·la: 50 m.

La parcel·la mínima de 5.000 m² no permetrà la distribució en propietat horitzontal que comporti adjudicacions inferiors a 5.000 m².

Article 40 Condicions de l'edificació

Alineacions i separacions a parcel·les veïnes de 10 m (exceptuant la zona d'equipaments en què la separació al carrer tindrà un mínim de 3 metres). A les parcel·les enfront de la carretera N-II la línia d'edificació es situa a 25 metres. A les parcel·les que confronten amb l'autopista la línia d'edificació es situa a 50 metres i a les que confronten amb la carretera de Llers la línia d'edificació es situa a 25 metres, tal com queda reflectit en el plànol número 8.

Edificabilitat 0,45 m²/m².

Ocupació màxima 45%

Posició de l'edificació: es disposarà de manera que es puguin sistematitzar els espais no ocupats per l'edificació.

Alçada reguladora: 12 m.

Nombre de plantes: 3 (B+2).

Cada ús que s'implanti ha de preveure els aparcaments necessaris pel seu bon funcionament, situats dins la pròpia parcel·la.

En el cas d'ús de restauració es determina la previsió d'un espai d'aparcament en sòl privat amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 20 m² de superfície de local destinat a ús públic

Les edificacions es situaran en el tram frontal de la N-II a un mínim de 25m de l'aresta exterior de la calçada més propera. A afectes de construcció la rotonda i el ramal d'enllaç tindrà la consideració de carretera convencional.

En el sector frontal a l'autopista A-7 la línia d'edificació es situarà a un mínim de 50 metres de l'aresta exterior de la calçada.

Article 41

Condicions d'ús

Oficines i serveis, Hotelers, Industrial, estació de servei, recreatiu, administratiu, serveis tècnics, aparcaments.

S'admet així mateix l'ús de restauració

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1- Proposta

La superfície de vial necessària per a garantir l'accés a la finca de referència afecta 480,68 m2 de la zona verda paral·lela al vial nord d'aquesta illa (carrer Hispano Suiza).

Per tal de compensar aquests m2, s'ha incorporat la mateixa superfície al llarg de l'extrem sud d'aquesta zona verda, concretament una franja lineal de 3,60 m d'ample, reduint la mateixa superfície de la zona amb aprofitament privat industrial.

2- Normativa urbanística a modificar

Normativa urbanística vigent en relació a les superfícies de sòl públic i privat del Pla parcial sector C2 (2005 / 017455 / G Modificació del Pla parcial sector C2)

Article únic:

La present modificació puntual no suposa cap canvi normatiu dels paràmetres reguladors de les zones i sistemes. Només varien les superfícies de sòl públic i privat que són les següents:

Superfície total del sector segons el pla parcial:	241.297,32 m2
Sistemes generals:	25.115,88 m2
Zones verdes:	25.969,38 m2
Equipaments:	9.691,46 m2
Vialitat:	28.664,66 m2
Zona industrial i de serveis:	151.855,94 m2

Expedient: 05/17455

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 27 de novembre de 2006 va adoptar el següent acord:


-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial del sector C2 de Llers, promoguda per Immobiliaria Catalana, SA i tramesa per l'Ajuntament de Llers, amb la incorporació d'ofici d'un article únic amb el redactat següent:

*Article únic:

La present modificació puntual no suposa cap canvi normatiu dels paràmetres reguladors de les zones i sistemes. Només varien les superfícies de sòl públic i privat que són les següents:

Superfície total del sector segons el pla parcial:	241.297,32 m2
Sistemes generals:	25.115,88 m2
Zones verdes:	25.969,38 m2
Equipaments:	9.691,46 m2
Vialitat:	28.664,66 m2
Zona industrial i de serveis:	151.855,94 m2

Girona, 27 de novembre 2006


La secretaria de la Comissió
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3- Quadre comparatiu de superfícies

	Planejament vigent	Modificació	Planejament Modificat
Sistemes locals			
Equipaments	9.691,46	-	9.691,46
Zona verda	25.969,38	-	25.969,38
Sistemes generals	25.115,88	-	25.115,88
Zona industrial i de serveis	151.855,94	- 480,68	151.375,26
Vials	28.664,66	480,68	29.145,34
TOTAL	241.297,32		241.297,32

III. NORMATIVA

Article únic:

La present modificació puntual no suposa cap canvi normatiu dels paràmetres reguladors de les zones i sistemes. Només varien les superfícies de sòl públic i privat que són les següents:

Superfície Total Pla Parcial	241.297,32	m2
Sistemes Generals	25.115,88	m2
Zones Verdes	25.969,38	m2
Equipaments	9.691,46	m2
Vialitat	29.145,34	m2
Zona industrial i de serveis	151.375,26	m2

IV. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Valoració de l'obra urbanitzadora.

La valoració dels costos d'urbanització són els següents:

Pel càlcul del pressupost d'urbanització s'han considerat el metre quadrat de vial a 63,11 euros tenint en compte el poc moviment de terres, l'amplada dels mateixos i que el soterrament de serveis és relativament senzill.

Pel còmput de les zones verdes es té en compte el tipus de vegetació i la superfície de les mateixes considerant un cost de 9,02 €/m².

	Superfície	Preu unitari	
Zona verda	480,68	9,02 €	4.335,73 €
Vial	480,68	63,11 €	30.335,71 €
TOTAL			34.671,45 €

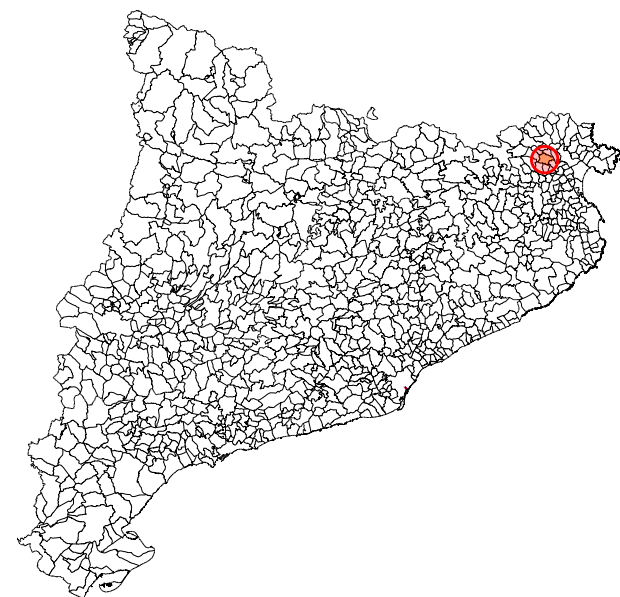
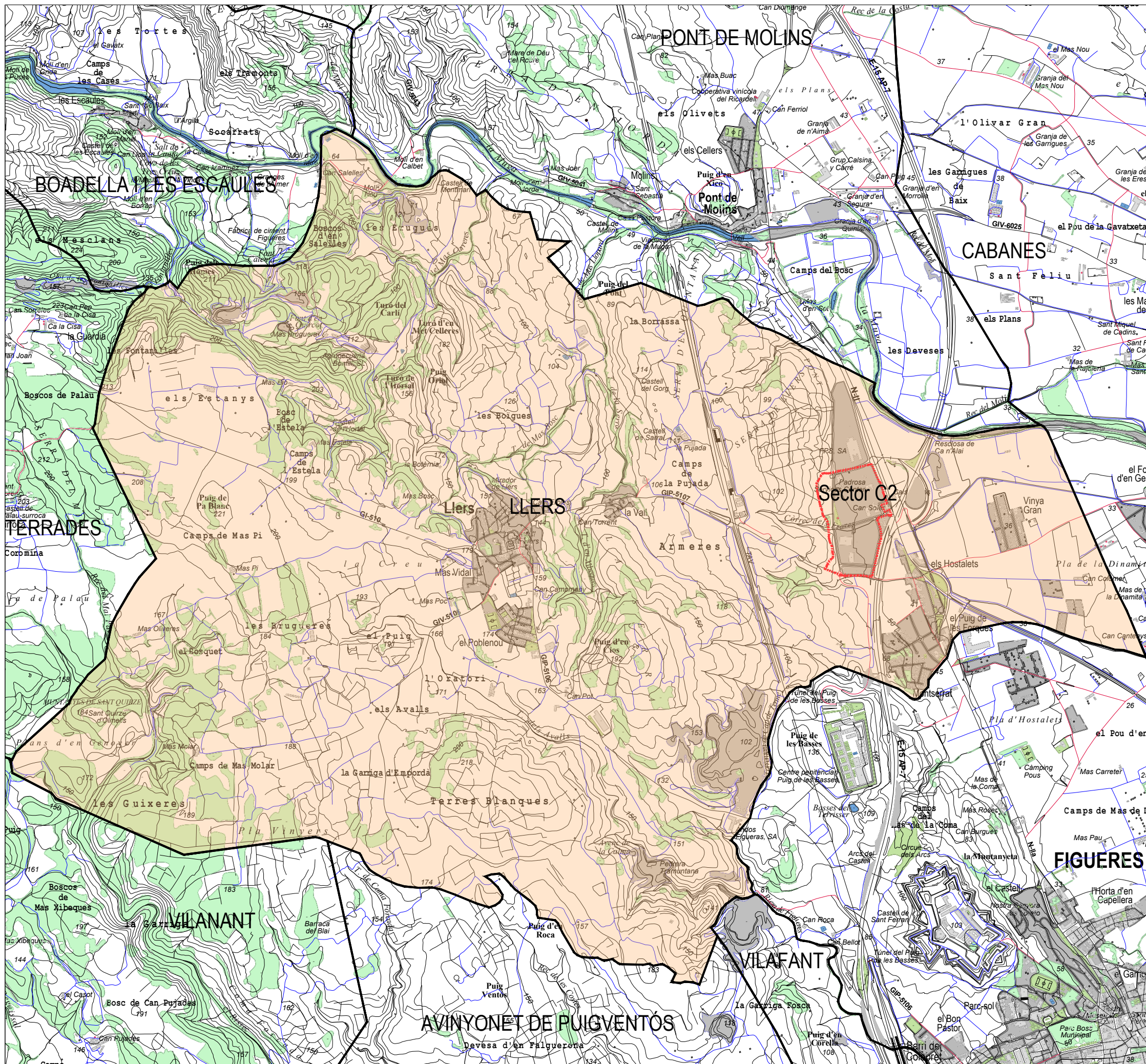
El cost de l'obra d'urbanització en l'execució del carrer i compensació de la zona verda és de TRENTA-QUATRE MIL SIS-CENTS SETANTA-UN I QUARANTA-CINC EUROS (34.671,45€).

V. PLANOLS

0. Situació
1. Topogràfic
2. -Ortofoto
3. Zonificació planejament vigent
4. Zonificació planejament modificat

Octubre de 2017

Antoni Puig i Castells, arquitecte
Montse Escorsell Folch, arquitecta



SECTOR C2

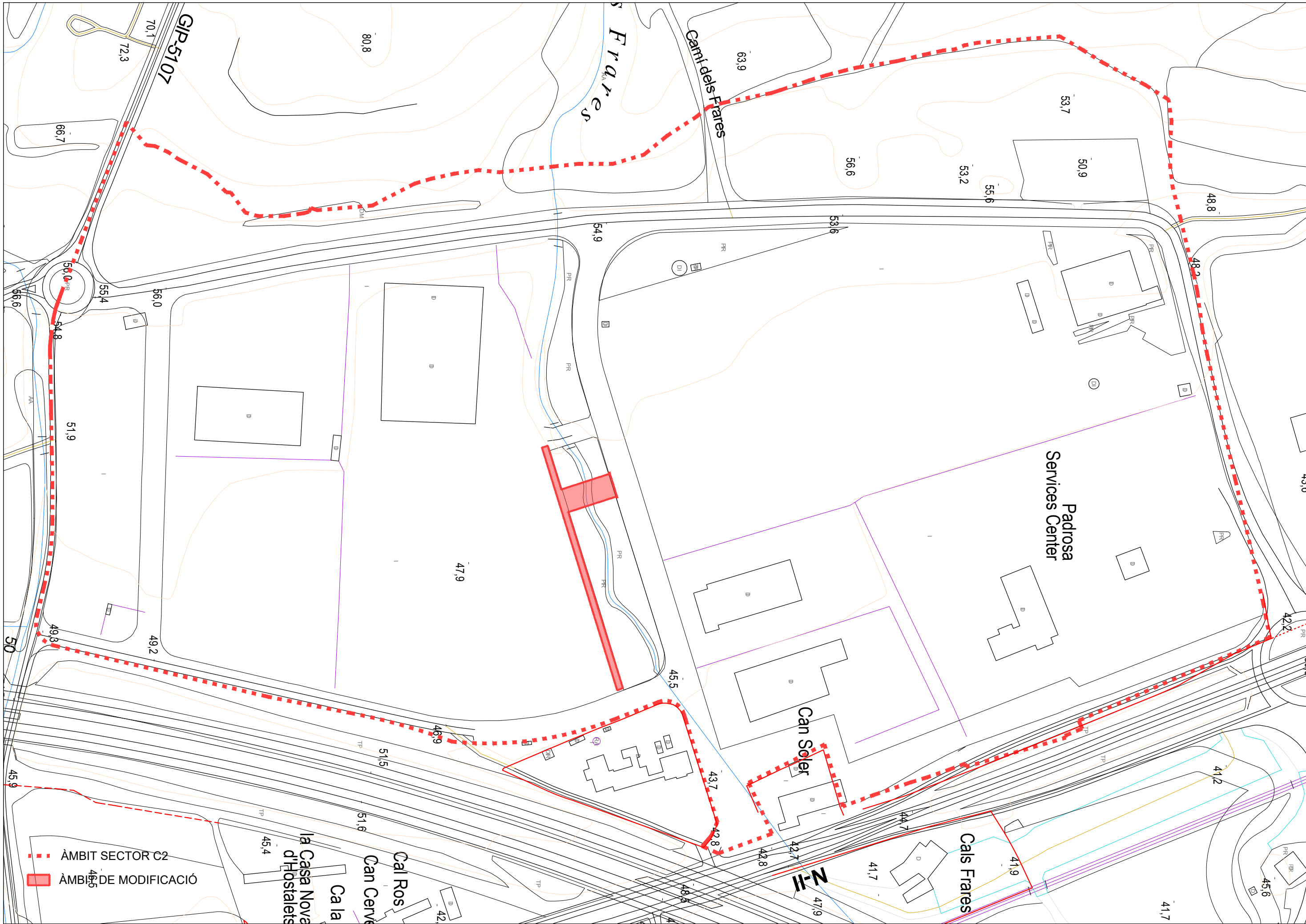
Superfície: 73.197 m2
 Codi Ajuntament S.U.P. c2 Urbanitzable no programat industrial
 Codi MUC 6 PPU Pla parcial urbanístic

Dades del sector
 Superfície normativa (ha): 24.1297,32
 Superfície calculada (ha): 24.5251
 Edificabilitat bruta (m2st/m2): 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 URBA 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

Sector C2		
	Superfície	Percentatge (%):
Sistema viari (m2):	28664,66	11.88%
Zona verda (m2)	25969,38	10.76%
Equipaments (m2):	9691,46	4.02%
Sistemes generals (m2):	25115,88	10.41%
Superfície sòl privat industrial	151855,94	62.93%
TOTAL SECTOR	241297.32	100.00%



PROMOTOR
AJUNTAMENT DE LLERS

AUTORS DEL PROJECTE
ANTONI PUIG I CASTELLS
MONTSE ESCORSELL FOLCH
Arquitectes

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLERS

ESCALES
E 1/2000
ORIGINALS A3

NOM DEL PLANOL:
TOPOGRÀFIC ICGC

DATA:
OCTUBRE 2017
PLANOL NÚM.
1



--- ÀMBIT SECTOR C2
--- ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

PROMOTOR
AJUNTAMENT DE LLEERS

AUTORS DEL PROJECTE
ANTONI PUIG I CASTELLS
MONTSE ESCORSELL FOLCH
Arquitectes

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLEERS

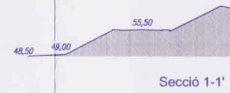
ESCALES
E 1/2000
ORIGINALS A3
0 10 40
GRÀFIQUES

NOM DEL PLANOL:
ORTOFOTO

DATA:
OCTUBRE 2017

PLANOL N.º
2

SISTEMES LOCALS: EQUIPAMENTS		9.691,46 m ²
ZONA VERDA		25.969,38 m ²
SISTEMES GENERALS		25.115,88 m ²
ZONA INDUSTRIAL I DE SERVEIS		151.855,94 m ²
VIALITAT		28.664,66 m ²
		241.297,32 m ²




Camí públic



AJUNTAMENT DE LLERS
 Document aprovat Provisionalment per
 l'Ajuntament Pls en data 13 GEN. 2006
 si necessari

[Signature]
 Arquitectes
 Montse Escorsell Folch
 23 NOV. 2005 2001404791




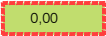


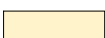
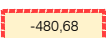

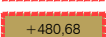
**MODIFICACIÓ PLA PARCIAL DEL SECTOR
 (TEXT REFÓS)**

PROMOTOR AJUNTAMENT DE LLERS	AUTORS DEL PROJECTE ANTONI PUIG I CASTELLS MONTSE ESCORSELL FOLCH Arquitectes	TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL C2 DE LLERS	ESCALES E 1/2000 ORIGINALS A3	 0 10 40 GRÀFIQUES	NOM DEL PLANOL: PLANEJAMENT VIGENT GENERAL	DATA: OCTUBRE 2017	PLANOL NÚM. 3
---------------------------------	--	---	-------------------------------------	--	---	-----------------------	------------------

QUADRE SUPERFÍCIES

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT MODIFICAT

SISTEMES LOCALS: EQUIPAMENTS		9.691,46	m2			9.691,46	m2
ZONA VERDA		25.969,38	m2	$-480,68 + 93,16 + 387,52 =$		0,00	m2
SISTEMES GENERALS		25.115,88	m2			25.115,88	m2
ZONA INDUSTRIAL I DE SERVEIS		151.855,94	m2			-480,68	m2
VIALITAT		28.664,66	m2			+480,68	m2
TOTAL SECTOR		241.297,32	m2			241.297,32	m2

