

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 27-  
CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA EN FINCA URBANA  
PGOU - LLERS**



DG Dades generals

1. Identificació i agents del projecte

**Treball:** **MODIFICACIÓ PUNTUAL 27**  
**CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA EN FINCA URBANA**

**Arquitecte:** Nom: JAMES BIRCH  
Nº col·legiat: 70110-6

Fortià, OCTUBRE 2024

L'ARQUITECTE

## 1. INTRODUCCIÓ i OBJECTE DELA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT

L'objecte del present document tracta de modificar la qualificació urbanística actual (a92) prevista en una finca urbana actual situada en la Ctra. N-II, PK. 765, d'Hostalets de Llers, per una nova qualificació (a93) la qual s'ajusta més a la realitat dels sector i a les preexistències en la finca situada dins del terme de Llers, comarca de l'Alt Empordà

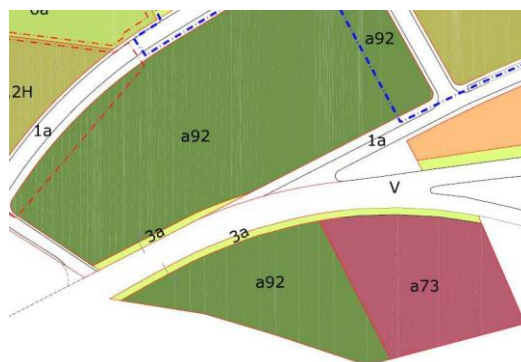
### ANTECEDENTS

El PGOU de Llers va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 d'octubre de 2000 i va ser publicat al DOGC de 18 de gener de 2001.

Posteriorment l'ajuntament ha tramitar un seguit de modificacions puntuals:

- 1- Modificació puntual nº1 "Sector Hostalets" aprovat CTUG de 18-12-2001 ( DOGC 26-03-2002).
- 2- Modificació puntual nº3 "Sector Muralla" aprovat CTUG de 18-12-2001 (DOGC 14-09-2004.)
- 4- Modificació puntual nº 4 "Magatzems i industries en PB en sol urbà" aprovat CTUG de 30-06-2004 (DOGC 14-09-2004).
- 5- Text refos, aprovat CTUG de 09-02-2006 (DOGC 21-06-2006).
- 6- Modificació puntual nº 9 "Activitats extractives" aprovat CTUG de 14-05-2008 (DOGC 18-06-2008).
- 7- Modificació nº 11 limitacionsuputil habitatges clau a1 sol urbà ( no consta aprovació)
- 8- Modificació puntual nº 12 "clau 1-2f; finca anomenada camp de terme, aprovat CTUG de 08-02-2007 ( DOGC 06-10-2014).
- 9- Modificació puntual nº 13 "Blocs en zona a 1" aprovat CTUG de data 10-12-2008 (DOGC 17-02-2009).
- 10-Modificació accessos Puig de les Basses aprovat CTUG de 05-06-2014 (DOGC 06- 06-2014).
- 11- Modificació puntual nº 16 " Regulació explotacions ramaderes" aprovat CTUG de 02-06-2015(DOGC 09-07-2015).
- 12- Modificació puntual nº 18 "Nucli vell" aprovat CTUG de 21-07-2010 (DOGC 15-10- 2010).
- 13- Modificació nº 19 "camp de terme" aprovat CTUG de 06-10-2001 (DOGC 13-12- 2011).
- 14- Modificació nº 20 "art 111bis de la modf nº 9" aprovat CTUG de 19-07-2012, No consta publicació.
- 15-Modificació nº 21 modificacion usos sol urbà.
- 16-Modificació nº 22 " Carrer Muralla., nou aparcament, aprovada per la CTUG
- 17-Modificació nº 23 modificació art. 54, art. 118 i art. 202
- 18-Modificació nº 24 Sistemes dels polígons industrials
- 19-Modificació nº 25
- 20-Modificació nº 26 Modificació art nº 55 i limitació en l'ús d'estacions de serveis en el sector C2

Actualment el PGOU de Llers preveu una qualificació urbanística a9.2 per a la finca, amb ref. cadastralnúm. 5622101DG9852S0001LA , situada en la CTRA. N-II, KM.765 d'Hostalets de Llers, en la qual s'hi troba autoritzat un ús de restauració des dels seus inicis.



Respecte l'actual qualificació urbanística a 9.2, l'article 60 del PGOU defineix l'ús:

*Article 60. Zones d'usos específics a 9*

1.- Definició.

*Comprenen aquelles àrees destinades o que són aptes per la seva situació a usos de serveis al públic de titularitat i gestió privada entre els que destaquen quantitativament les àrees hoteleres, comercials i de serveis d'automòbil que s'han localitzats al costat de les carreteres.*

2.- Condicions d'ús i d'edificació.

*Als efectes de fixació de les condicions i edificació es distingeixen tres tipus de zones que s'identifiquen en els gràfics com : a 9.1, a 9.2 i a 9.3.*

*Les condicions de parcel·lació i edificació que s'estableixen per a cada tipus de zona són les següents :*

<i>Indicador en gràfics</i>	<i>Ús principal</i>	<i>Parcel·la mínima M<sup>2</sup></i>	<i>Índex Edificab m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>st</i>	<i>Núm. màxim plantes</i>	<i>Altura màxima M</i>
<i>a 9.1</i>	<i>Benzineres, Estacions de servei.</i>	<i>Disposició segons el Reglament vigent per aquest tipus d'establiments</i>			
<b><u>a 9.2</u></b>	<b><u>Hoteler, Residència col·lectiva</u></b>	<i>3.000</i>	<i>0'7</i>	<i>PB+4</i>	<i>15'70</i>
<i>a 9.3</i>	<i>Comercial, Restauració, Espectacles, Recreatiu</i>	<i>3.000</i>	<i>0'5</i>	<i>PB+2</i>	<i>9'60</i>

*Les àrees destinades a aquests usos amb anterioritat a l'aprovació del Pla s'admeten amb les seves condicions actuals, però en el cas que no es compleixin els límits establerts amb caràcter general, no es podran realitzar construccions que augmentin la superfície de sostre edificat tot i que si es podran realitzar obres de conservació i millora de les edificacions existents.*

Segons l'article 60, la zona a9.2 no es compatible amb l'ús de restauració

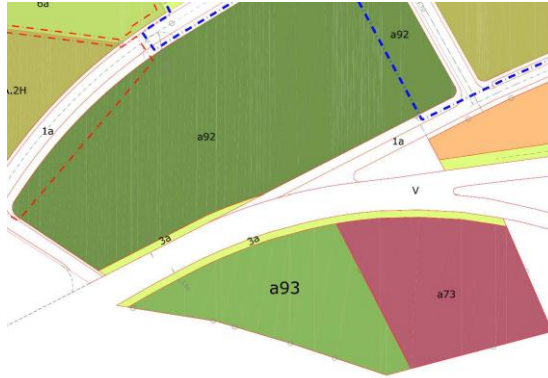
En la realitat, aquesta zona qualificat a9.2 correspon a una zona conformat per un restaurant preexistent, amb la seva corresponent autorització, anterior al planejament vigent, i aquest ús és incompatible amb la clau urbanística actual a9.2.

La situació de la finca front de la carretera N-II registra més demanda per l'ús de restauració, i en concret davant aquesta finca ja hi consta un ús hoteler, el qual dona servei suficient al sector, per aquest motiu, es proposa de modificar la clau urbanística, per així permetre l'ús de restauració, que s'escau millor a la finca i permetre l'ús preexistent de restauració.

## 2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ

Aquesta modificació puntual del PGOU de Llers proposa:

- Modificar la clau urbanística zona a9.2 de la finca situada en la Ctra. N-II PK. 765 amb ref. cadastral 622101DG9852S0001LA, proposant una clau urbanística zona a.9.3 , definida igualment en l'article 60 del PGOU de Llers, pel fet que els usos admesos en la nova clau s'ajusten més a la realitat del sector, admeten usos més sol·licitats i necessitats, i ajusten la construcció existent al volum i alçada real, en aquest cas menys alçada i menys volum admès.



- El canvi de zonificació donaria cobertura legal als negocis preexistents , i permetria donar resposta a demandes futures de creixement o reformes importants dins la finca-
- El canvi de zona limitaria l'alçada màxima permesa de aquesta zona, a una alçada total de planta baixa i dos pisos, harmonitzant així les alçades amb les finques veïnes, i evitaria una volums desmesurats.

## 3. L'OPORTUNITAT I CONVENIENCIA

L'article 97 del TRLU de Catalunya indica que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Es descriuen els motius que justifiquen la present modificació, així com el seu interès públic:

- El canvi de zonificació donaria cobertura als usos preexistents i permetria donar resposta a la demandes futures d'actuacions en la finca amb l'ús de restauració, així mateix dona més coherència als usos sol·licitats davant d'una carretera.
- El canvi de zona limitaria l'alçada màxima permesa de aquesta zona, harmonitzant així les alçades de l'entorn, es passaria de planta baixa i 4 plantes pis a planta baixa i dues plantes pis, i la reducció de la intensitat edificatòria de 0'7m2st/m2s a 0'5m2st/m2s

#### 4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació del PGOU de Llers és promoguda per l'ajuntament de Llers.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte James Birch, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena de de 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.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

#### 5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

El POUM de Llers va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 d'octubre de 2000 i va ser publicat al DOGC de 18 de gener de 2001.

Es proposa modifica la zonificació, a una zona qualificada en zona A.9.3

El **marc legal** ens ve donat en primer lloc pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (text consolidat amb les seves modificacions), pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé reproduir en la seva integritat l'article 96-100 del DL1/2010:

En primer lloc, l'article 96 que regula la modificació de les figures del planejament urbanístic:

##### **"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 per reglament 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'acordarne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*

*b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins 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 dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

*d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment."*

En segon lloc, l'article 97 que regula la Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic:

##### **"Article 97**

*Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la*

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
PGOU - LLERS

*necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

*2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:*

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

*c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

*d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

*Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*

*Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*

*Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

## PLANEJAMENT TERRITORIAL

En data 14 de setembre de 2010, es va aprovar definitivament el Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG), que determina en el seu apartat de *sistemes d'assentaments i estratègies de desenvolupament* per Llers un creixement moderat.

En aquest sentit i ajustant-se al Pla Territorial es van desenvolupar tant el Pla Director del Sistema Urbà de Figueres (PDSUF).

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines assenyala el nucli històric de Llers amb estratègia de creixement moderat; Al costat de la carretera nacional hi ha dos àrees especialitzades de creixement residencial i dos àrees especialitzades d'equipaments i sistemes.

Els criteris de creixement previst és el moderat.

La present modificació només afecta sol urbà, reduint lleugerament l'edificabilitat.

Per tant no modifica els paràmetres principals del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

## PLA DIRECTOR DELS SISTEMA URBÀ DE FIGUERES

En data 11 de novembre de 2010 es va aprovar definitivament el Pla Director del Sistema Urbà de Figueres (PDSUF) que determina que la zona objecte d'actuació es correspon a assentaments urbans de *sòl residencial i usos compatibles*.

En aquest sentit el POUM va ajustar-se a les determinacions del PDSUF qualificant la zona objecte d'estudi com a sol urbà.

## PLANEJAMENT MUNICIPAL

El marc urbanístic ve donat inicialment per el PGOU de Llers, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 d'octubre de 2000, (DOGC de 18 de gener de 2001), i el text refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 9 de febrer de 2006 (DOGC de 21-06-2006).

### Article 60. Zones d'usos específics a 9



#### 1.- Definició.

Comprenen aquelles àrees destinades o que són aptes per la seva situació a usos de serveis al públic de titularitat i gestió privada entre els que destaquen quantitativament les àrees hoteleres, comercials i de serveis d'automòbil que s'han localitzats al costat de les carreteres.

#### 2.- Condicions d'ús i d'edificació.

Als efectes de fixació de les condicions i edificació es distingeixen tres tipus de zones que s'identifiquen en els gràfics com : a 9.1, a 9.2 i a 9.3.

Les condicions de parcel·lació i edificació que s'estableixen per a cada tipus de zona són les següents :

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
PGOU - LLERS

Indicador en gràfics	Ús principal	Parcel·la mínima M <sup>2</sup>	Índex Edifica m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> st	Núm. màxim plantes	Altura màxima M
a 9.1	Benzineres, Estacions de servei.	Disposició segons el Reglament vigent per aquest tipus d'establiments			
<b>a 9.2</b>	<b>Hoteler, Residència col·lectiva</b>	3.000	0'7	PB+4	15'70
<b>a 9.3</b>	<b>Comercial, Restauració, Espectacles, Recreatiu</b>	3.000	0'5	PB+2	9'60

AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb l'article nº7 de la llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, la present modificació de PGOU, al no alterar la classificació de sol no urbanitzable, ni comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica (sol urba) , per tan no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

**6 . DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.**

Aquesta modificació puntual del PGOU de Llers té per objecte:

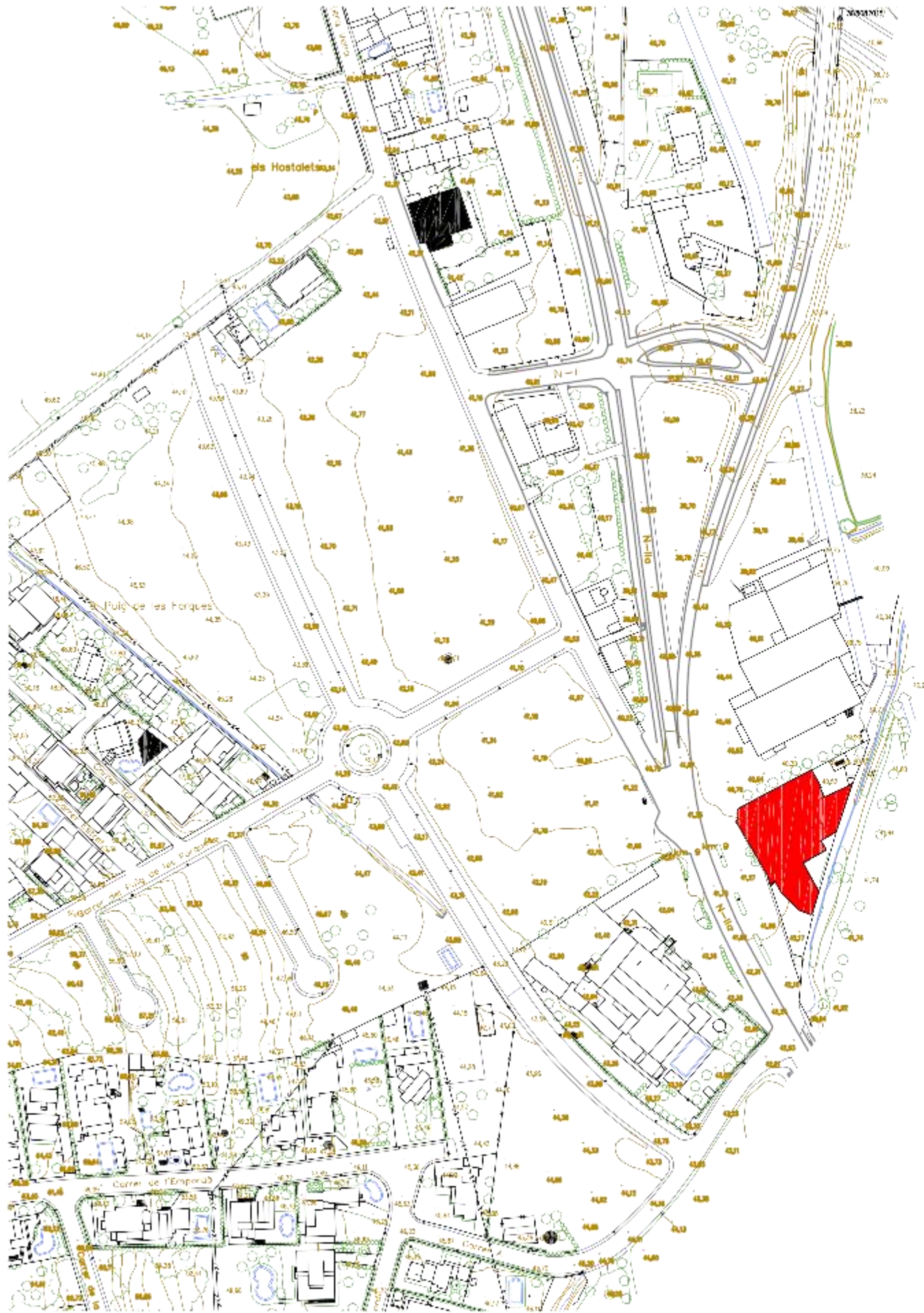
- Modificar la qualificació urbanística actual (a92) prevista en una finca urbana actual situada en la Ctra. N-II, PK. 765, d'Hostalets de Llers, per una nova qualificació (a93) la qual s'ajusta més a la realitat dels sector i a les preexistències en la finca situada dins del terme de Llers, comarca de l'Alt Empordà
- La nova clau s'ajusta a la construcció existent al volum i alçada real, en aquest cas menys alçada i menys volum admès. El canvi de clau limitaria l'alçada màxima permesa de aquesta zona, harmonitzant així les alçades de l'entorn, es passaria de planta baixa i 4 plantes pis a planta baixa i dues plantes pis, i la reducció de la intensitat edificatòria de 0'7m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a 0'5m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- La nova clau donaria cobertura als usos preexistents i permetria donar resposta a la demandes futures d'actuacions en la finca amb l'ús de restauració, així mateix dona més coherència als usos sol·licitats davant d'una carretera.

AGENDA

Les determinacions del present document no modifiquen l'agenda del PGOU.

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

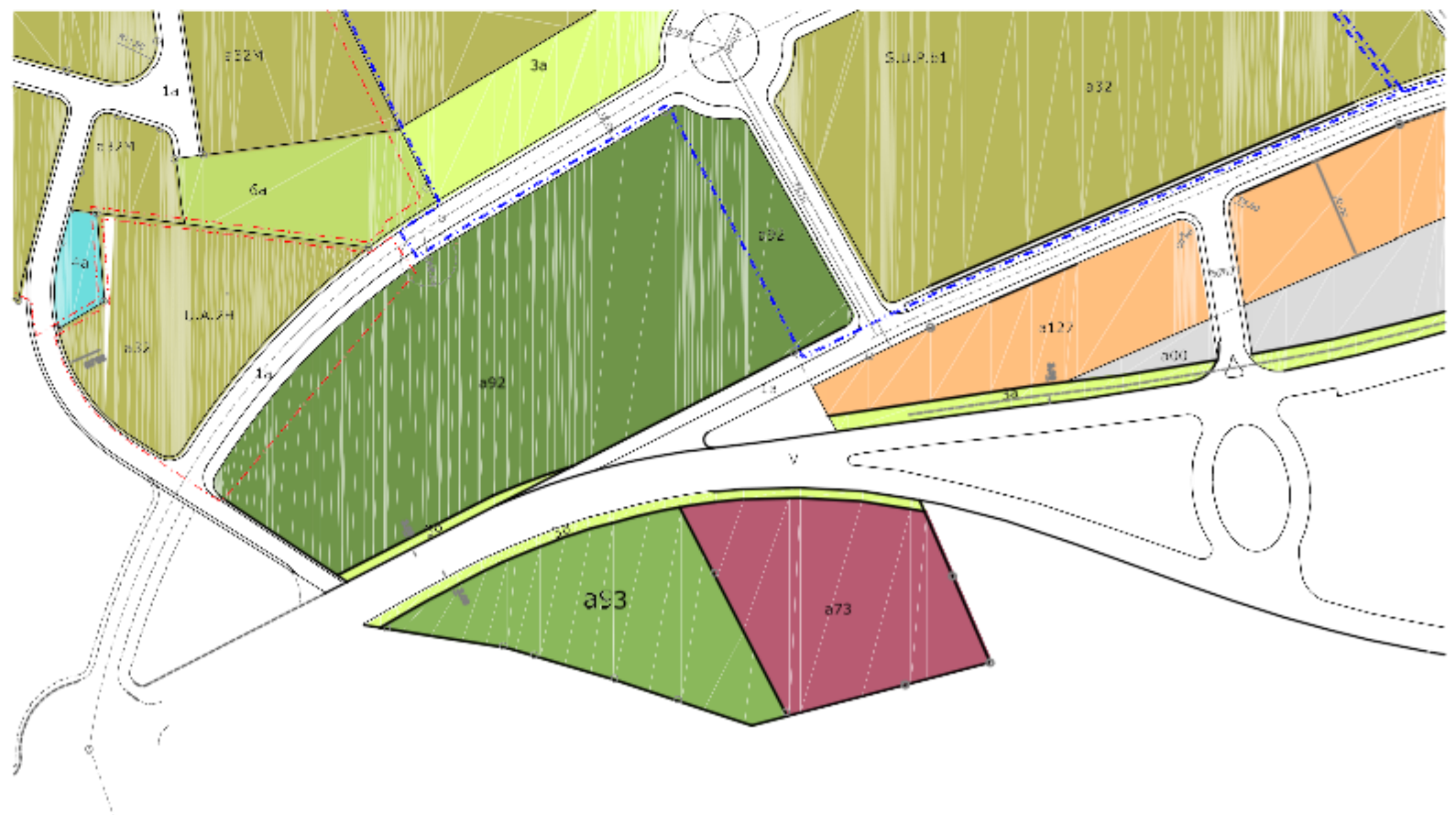
Les determinacions del present document no modifiquen l'avaluació econòmica-financera del PGOU.



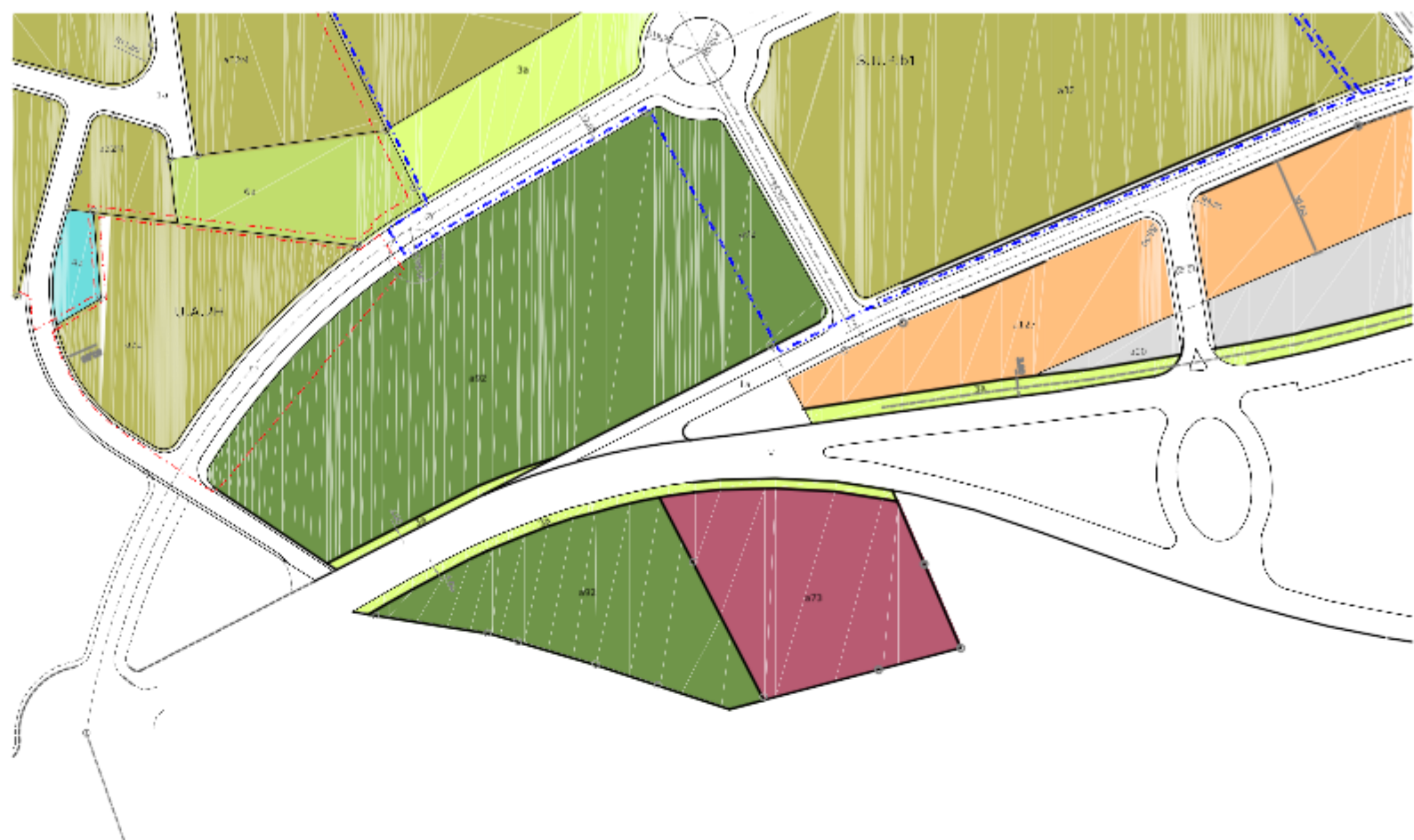
EMPLAÇAMENT 1:2000



FOTOGRAFIA AERIA



PROPOSTA ZONAFICACIO-MP 27 - PGOU LLEERS



ZONAFICACIO VIGENT - PGOU LLEERS