

## MODIFICACIÓ 4. PLA PARCIAL SECTOR C2

**Modificació art. 41 en referència en l'ús d'estacions de serveis  
en el sector C2**



**AJUNTAMENT DE LLERS**

## ÍNDEX

CAPÍTOLI. : MEMÒRIA .....	3
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES. ....	20
CAPÍTOLIII. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA .....	22

## CAPÍTOL I. .... : MEMÒRIA

### INDEX

<b>1.1. INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC. ....</b>	<b>6</b>
<b>1.6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS. ....</b>	<b>16</b>
MODIFICACIÓ. ....	16
<b>1.8. POLÍTICA SOCIAL D’HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....</b>	<b>16</b>
<b>1.9. ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....</b>	<b>17</b>
<b>1.10. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.....</b>	<b>17</b>
<b>1.11. CESSIÓ D’APROFITAMENT MIG.....</b>	<b>17</b>
<b>1.12. CESSIÓ DE SISTEMES.....</b>	<b>18</b>
<b>1.13. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA.....</b>	<b>18</b>
<b>1.14. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT .....</b>	<b>18</b>
<b>1.15. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 I 9 DEL DI 1/2010. ....</b>	<b>19</b>

## 1.1.INTRODUCCIÓ

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 indústries en PB en sol urbà" aprovat CTUG de 30-06-2004 (DOGC 14-09-2004).
- 5- Text refós, 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 limitació superfície útil 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 modificació nº 9" aprovat CTUG de 19-07-2012, No consta publicació.
- 15-Modificació nº 21 modificació usos sol urbà.
- 16-Modificació nº 22 " Carrer Muralla., nou aparcament, aprovada per la CTUG de
- 17-Modificació nº 23 modificació art. 54, art. 118 i art. 202
- 18-Modificació nº 24 Sistemes dels polígons industrials
- 19-Modificació nº 25 Tractament SNU per usos extractius, agropecuaris i energia renovable.
- 20-Modificació nº 26 Modificar article 55 del PGOU
- 21-Modificació nº 27 Canvi Qualificació en finca urbà
- 22-Modificació nº 28 Sector poble nou nord INCASOL

El PAU del sector SUNP C2 d'Hostalets va ser aprovat definitivament en data 24 de gener de 2003 ( exp 2002/004314) 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 m<sup>2</sup> i 50 m de front de façana. Així mateix les condicions d'edificació permeten una edificabilitat de 0.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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).

Les Modificacions efectuades:

- 1- 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. ( Expedient 2005 / 017455 / G)
- 2- 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. (Expedient 2013 / 052588 / G)
- 3- Modificació núm. 3 del Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets. Data aprovació 19/05/2019. Modificació proporciona l'accés del vial del carrer Hispano Suiza. ( Expedient 2018/066410/G)

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

## **1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.**

Aquesta modificació puntual del Pla Parcial sector C2 de Llers té per objecte:

Modificar l'article 41 del Pla Parcial que no pretén limitar els usos del sector C2 però sí determinar nous paràmetres, especialment d'edificabilitat i ocupació dels aparcaments de camions en les Estacions de Servei, per tal que els camions facin l'espera dins la parcel·la i així evitar més problemes circulatoris.

No afecta plànols normatius.

## **1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.**

L'article 97 de la LU 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.

D'acord amb l'art 99 del TRLU es descriuen els motius que justifiquen la present modificació, així com el seu interès públic.

La zona d'Hostalets de Llers forma part del corredor de la Mediterrània molt pròxim a la frontera amb França passant indispensablement per la N-II, o per autopista AP-7, ja que és el pas natural per travessar els Pirineus.

Actualment hi circulen i travessen la frontera diàriament més d'11.000 camions, i les previsions són que el nombre augmenti, fins i tot valorant el transport ferroviari pel túnel del Portús.

Ens els últims 10 anys, arran de la nova sortida de l'AP-7 a l'alçada dels Hostalets de Llers, en el Sector C2 s'hi ha desenvolupat un important centre de serveis destinats majoritàriament al camioner. Els camions tenen un dipòsit de 100l de capacitat, i requereix molts punts de distribució per evitar la congestió general de la zona. L'actual sector es troba saturat de circulació. El sistema viari està el límit i cal destacar que és l'entrada dels nuclis de Llers, Terrades,... Per això l'acumulació de camions no poden absorbir el trànsit, el pes i tonatge provocat per la multitud de despeses en manteniment i desperfectes en els ferms, lluminària, etc.

La superfície de 5.000 m<sup>2</sup>, amb un mínim de 4.000m<sup>2</sup> lliures que faciliten la mobilitat dels camions, s'estableix com a resultat de l'observació de la dinàmica d'aquesta activitat.

El fet de no restringir la reubicació d'estacions de servei més enllà de la superfície mínima que assenyala l'experiència ha de permetre facilitar i garantir la diversificació de diferents activitats en el sector.

#### **1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.**

La present modificació és promoguda per l'Ajuntament de Llers, a instàncies de les peticions efectuades per veïns interessats en resoldre la problemàtica generada i en revertir l'actual situació.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Dana Palmada Castells, 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.

#### **1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.**

##### **1.5.1 MARC LEGAL**

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 la legislació estatal de la llei del sòl i rehabilitació urbana RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana.

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'acordar-ne 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 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.*

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, soleïament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.”

En tercer lloc, l'article 98 que regula la Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius:

#### **“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.”

En quart lloc, l'article 99 que regula la 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, o la transformació dels usos

#### **“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, 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 dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, 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 duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari 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 a 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 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes 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, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a 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 d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.*

b) *L' incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a 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 comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.”*

I finalment, l'article 100 que regula la modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

#### **"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.

#### *Disposició Addicional Segona*

##### *Actuacions de transformació urbanística*

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en

*polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.*

*2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.*

*3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.*

*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.*

*5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.”*

En el present expedient podem concloure que no es requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics, donada la naturalesa de la modificació.

### **1.5.2 MARC URBANÍSTIC**

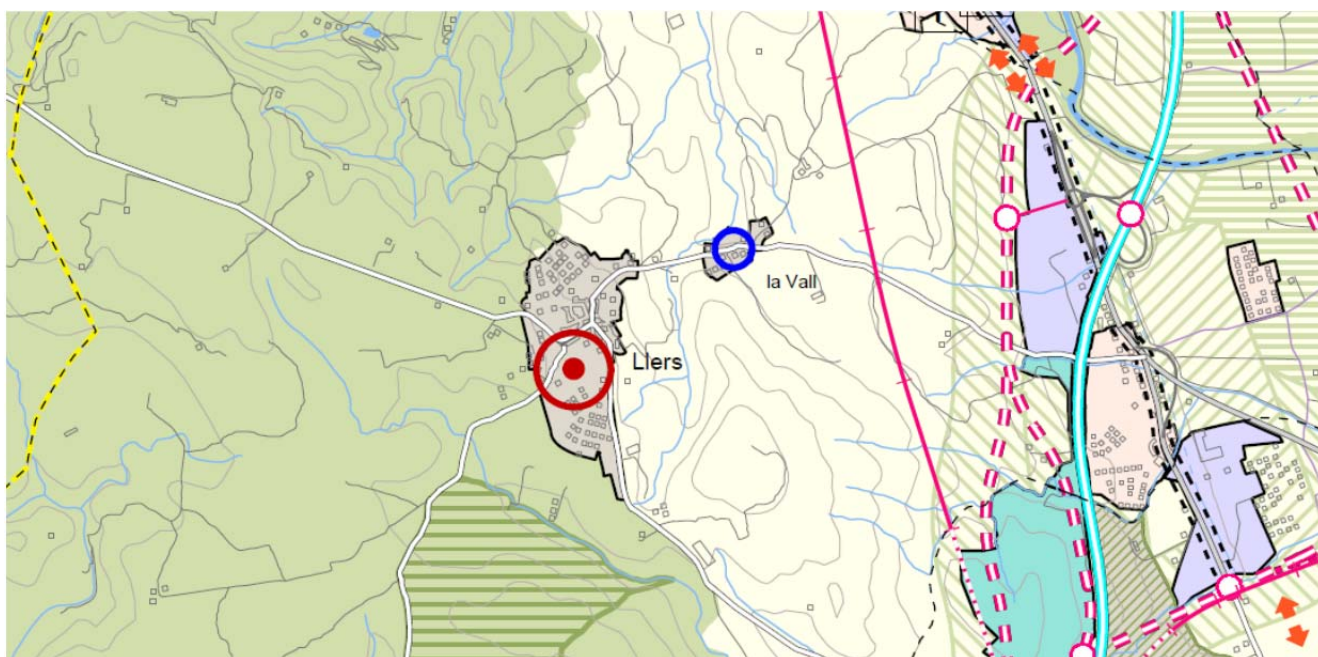
El marc urbanístic ve definit per ordre jeràrquic en primer lloc pel planejament territorial i director, i en segon lloc pel planejament municipal.

### 1.5.2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

En data 14 de setembre de 2010, amb anterioritat a l'aprovació PGOU de Llers, 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 creixemet moderat.

En aquest sentit i ajustant-se al Pla Territorial van desenvolupar-se tant el Pla Director del Sistema Urbà de Figueres (PDSUF), com el Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU).






Es reproduïx a continuació el fragment del plànol d'ordenació *O.4-Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures* del Pla Territorial, on s'aprecia la qualificació dels espais de referència:









#### NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

-  Creixement potenciat
-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
-  Desenvolupament qualitatiu
-  Millora i completió

#### ÀREES ESPECIALITZADES

-  Ús residencial
-  Ús industrial i / o logistic
-  Ús comercial i altres terciaris
-  Ús d'equipaments i sistemes
-  Espais lliures interns d'àrees especialitzades

#### SISTEMA D'ESPAYS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

- SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL**
  -  Sòl de protecció especial
  -  PEIN i Xarxa Natura 2000
- SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**
  -  Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
  -  Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
  -  Sòl de potencial interès estratègic
- SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**
  -  Sòl de protecció preventiva

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines assenyala el nucli històric de Llers amb estratègia de creixement moderat; el nucli de la Vall de millora i completió. Al costat de la carretera nacional hi ha dos areas especialitzades de creixement residencial ( La Vinya Gran, la urbanització Monserrat, el nucli d'Hostalets) i dos areas especialitzades d'equipaments i sistemes).

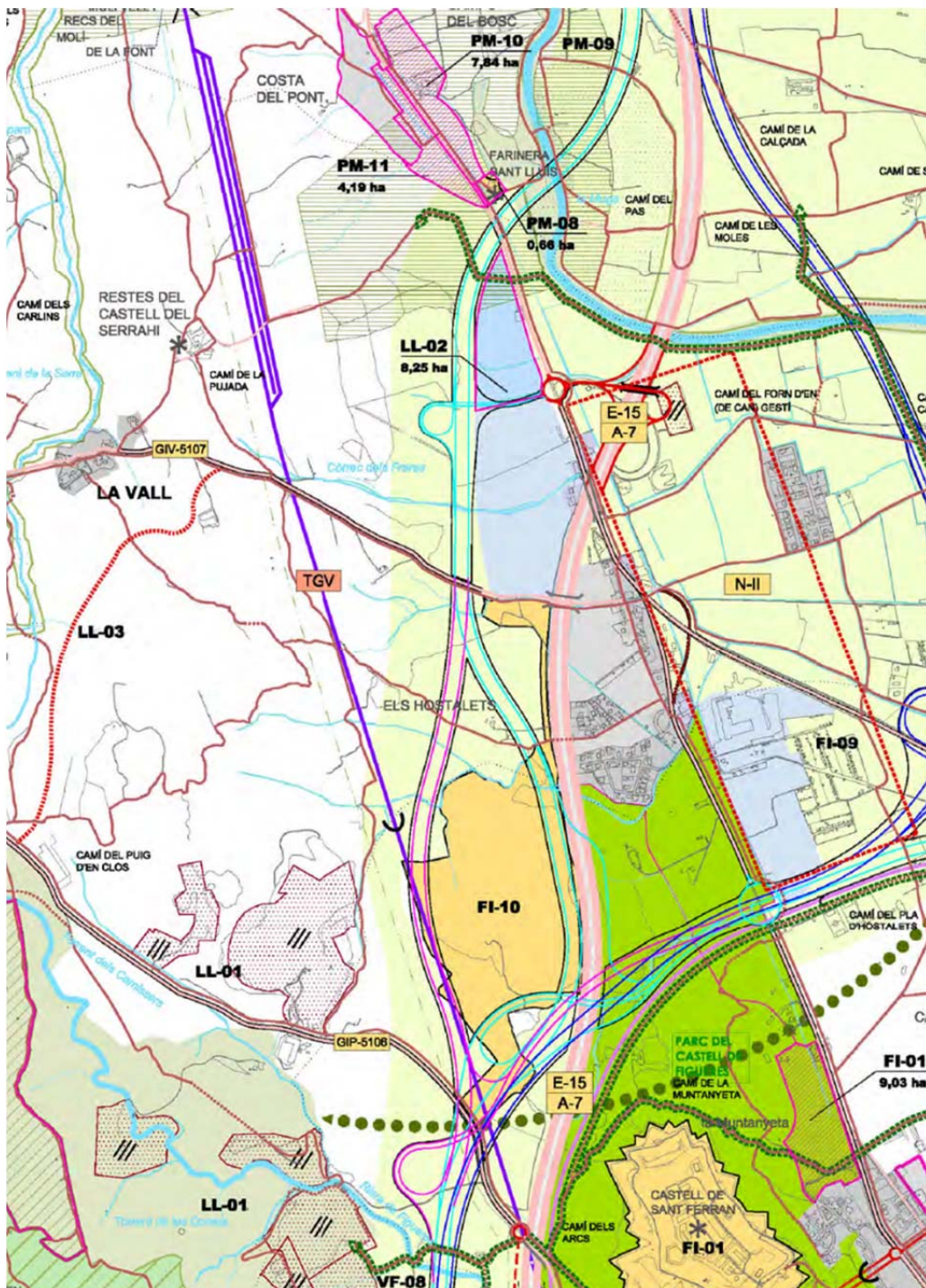
En relació al sistemes d'espais oberts es troba dividit en varies franjes de nord a sud: de ponent del municipi al nucli històric sol de protecció especial, fins les noves vies de comunicació sol de protecció preventiva, en la franja de carreteres sol de preservació de corredor d'infraestructures, al costat una franja de sol de potencial interès estratègic i finalment una franja de sol d'interès agrari i/o paisatgístic.

Els criteris de creixement previst és el moderat. La present modificació només afecta sol urbà, sense modificar l'edificabilitat. Per tant no modifica els paràmetres principals del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.











### 1.5.2.2 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 PGOU va ajustar-se a les determinacions del PDSUF qualificant la zona objecte d'estudi com a sol urbà. Es reproduïx a continuació el plànol corresponent del PDSUF que afecta a Llers:



Es reprodueix igualment la llegenda del plànol:

ASSENTAMENTS URBANS	
	SÒL RESIDENCIAL I USOS COMPATIBLES
	SÒL INDUSTRIAL
	NOU SÒL RESIDENCIAL I USOS COMPATIBLES
	NOVA ÀREA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES (A.A.E.)
	NOVA ÀREA DE SERVEIS I ACTIVITATS ECONÒMIQUES (A.S.A.E.)
	NOVA ÀREA D'ACTIVITAT LOGÍSTICA
	NOU SÒL D'ESPAYS LLIBRES
	ÀREA D'EQUIPAMENTS
	NOVA CENTRALITAT
	DESSCLASSIFICACIÓ PROPOSADA

### 1.5.2.3 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).

El PAU del sector SUNP C2 d'Hostalets va ser aprovat definitivament en data 24 de gener de 2003 (exp 2002/004314) 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). Les Modificacions efectuades:

- 1- 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. (Expedient 2005 / 017455 / G)
- 2- 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. (Expedient 2013 / 052588 / G)
- 3- Modificació núm. 3 del Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets. Data aprovació 19/05/2019. Modificació proporciona l'accés del vial del carrer Hispano Suiza. (Expedient 2018/066410/G).

## **TEXT ACTUAL**

### **"TÍTOL V. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ ORDENANCES COMUNES**

#### **Art. 35. Aparcaments**

*Cada parcel·la preveurà el nombre d'aparcaments necessari dins de la mateixa parcel·la per desenvolupar l'activitat.*

*En el cas d'ús de restauració es contemplarà el descrit en l'Art. 21. " Exigència d'aparcament en edificis de restauració", de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Llers on 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.*

### **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 m<sup>2</sup>*

*Front mínim de parcel·la: 50 m.*

*La parcel·la mínima de 5.000 m<sup>2</sup> no permetrà la distribució en propietat horitzontal que comporti adjudicacions inferiors a 5.000 m<sup>2</sup>.*

### **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> 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*

### **Art. 41. Condicions d'ús**

*Oficines i serveis, Hotelers, Industrial, estació de serveis, recreatiu, administratiu, serveis tècnics, aparcaments. S'admet així mateix l'ús de restauració. "*

## 1.6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

Aquesta modificació núm. 4 del Pla Parcial del sector C2 de Llers té per objecte:

Modificar l'article 41 del Pla Parcial del sector C2 de Llers que no pretén limitar els usos del sector C2 però si determinar nous paràmetres a concretar els usos del sector C2, especialment d'edificabilitat i ocupació dels aparcaments de camions en les estacions de servei, per tal que els camions facin l'espera dins la parcel·la i així evitar més problemes circulatoris.

**La proposta modifica els condicionat per a l'ús d'estacions de serveis, on es manté la superfície de la parcel·la mínima, aportant una edificabilitat de 0.1 m2/m2 i la obligatorietat de destinar 4.000m2 a l'aparcament.**

## 1.7. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb l'article nº7 de la llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, la present modificació, al no alterar la classificació del sol urbà ni el no urbanitzable, no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

## 1.8. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

La present modificació no preveu un augment de sostre residencial ni preveu un augment de densitat d'habitatges.

L'art 57.3 del DL 1/2010 diu:

*“Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:*

*a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.*

*b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:*

*Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.*

*Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.”*

**Per tant la present modificació no esta subjecta a l'obligació de reserva de sol per a la construcció d'habitatges de protecció pública, ja que no contempla us residencial de nova implantació.**

### **1.9. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.**

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els planejaments urbanístics general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

**El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sòl urbà, el seu abast es molt reduït i no genera més mobilitat, per tant no es necessari la redacció d'un estudi de mobilitat.**

### **1.10. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.**

La present modificació no comporta més beneficis directes per l'ajuntament ni més carregues.

La modificació de l'article 41 del Pla Parcial no comporta cap increment ni disminució del sostre edificable total ni modifica els usos principals previstos al Pla Parcial vigent. La variació proposada afecta únicament l'ús complementari d'estació de servei, reduint el seu coeficient d'edificabilitat de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i establint una reserva mínima de 4.000 m<sup>2</sup> per a aparcament.

Atès que:

- L'ús d'estació de servei és complementari i no estructurant, la seva incidència econòmica sobre el conjunt del Pla Parcial no és significativa.
- La funcionalitat de l'activitat prevista (subministrament de carburant) no depèn directament del sostre edificable, sinó de la superfície destinada a circulació, operacions i aparcament, la qual es manté.
- No es produeixen alteracions en els sistemes de gestió, les càrregues urbanístiques ni els beneficis previstos pel Pla Parcial aprovat.

Per aquestes raons, la modificació no altera el balanç econòmic ni la viabilitat del Pla Parcial vigent, garantint així la seva sostenibilitat econòmica.

Així mateix, només seria necessària una nova avaluació econòmica en cas que la modificació tingués un impacte significatiu en la viabilitat econòmica, la qual cosa no és el cas en el present supòsit.

En conseqüència, es considera que la modificació puntual és econòmicament sostenible i no requereix la redacció d'un nou estudi de viabilitat econòmica.

### **1.11. CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG.**

D'acord l'article 43-c i 99-3 del DL 1/2010, de 3 d'agost i ates que la modificació no comporta un increment de sostre edificable ni d'intensitat d'usos, que comporti augments de valor de les finques, no cal establir cap cessió d'aprofitament mig.

## **1.12. CESSIÓ DE SISTEMES.**

D'acord amb l'art 100-1 del DL 1/2010, com que la present modificació es realitza en sol urbà i no augmenta l'edificabilitat ni la intensitat d'usos, no cal incorporar cap cessió de sistema.

## **1.13. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA..**

D'acord amb l'art 96 del decret legislatiu 1/2010 la figura de planejament que s'ha d'utilitzar es la de modificació, ja que modifica les seves determinacions.

## **1.14. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT**

D'acord amb l'article 66 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l'operació. En aquest cas s'entén que no cal un estudi de viabilitat econòmica de l'ordenació detallada.

La modificació puntual proposada no comporta alteracions substancials dels paràmetres urbanístics globals establerts pel Pla Parcial vigent. En concret:

- No es modifica el sostre edificable total del sector.
- No es modifiquen els usos principals assignats pel pla parcial vigent
- No s'introdueixen nous polígons d'actuació, de gestió o d'ordenació urbanística.

L'única variació proposada afecta un ús complementari, concretament el d'estació de servei, per al qual es redueix el coeficient d'edificabilitat màxim de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i s'incorpora l'obligatorietat de destinar una superfície mínima de 4.000 m<sup>2</sup> a aparcament.

Aquesta modificació no altera la viabilitat econòmica ni l'equilibri financer del Pla Parcial per les raons següents:

### **1. Caràcter no estructurant de l'ús afectat**

L'ús d'estació de servei no forma part dels usos principals del sector ni representa un component significatiu en el conjunt de l'aprofitament urbanístic. La seva contribució al valor econòmic global del pla és marginal en relació amb els usos predominants previstos.

### **2. Impacte econòmic globalment neutre**

La reducció de l'edificabilitat en l'ús d'estació de servei no comporta una pèrdua efectiva de valor en el conjunt del sector, ja que l'activitat pròpia d'aquest ús (subministrament de carburant) no depèn principalment del sostre edificable, sinó de la superfície de parcel·la i de la seva capacitat d'operació. Per tant, la modificació no implica una alteració rellevant en el balanç econòmic general.

### **3. Manteniment del marc de gestió i execució**

La modificació no introdueix alteracions en la delimitació de polígons d'actuació ni en la distribució de càrregues o beneficis. Es mantenen íntegrament els criteris de gestió i el sistema d'actuació previstos pel planejament vigent, així com les previsions temporals d'execució i les condicions d'urbanització.

En conseqüència, es considera que la modificació proposada no comporta una variació significativa de les condicions econòmiques i financeres del Pla Parcial aprovat.

D'acord amb allò establert a Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i a Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), només és preceptiva la incorporació d'una nova avaluació econòmica quan les modificacions afectin de manera substancial el balanç econòmic o la viabilitat del planejament.

Atès que en el present cas es mantenen els paràmetres bàsics del Pla Parcial vigent i no es produeix cap alteració significativa de la seva viabilitat, no és necessari incorporar una nova avaluació econòmica ni un nou estudi de viabilitat al document de modificació.

#### **1.15. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2010.**

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.

Llers, octubre 2025  
Dana Palmada Castells, arquitecta. Col.59286-2

## CAPÍTOL II. .... : NORMES URBANÍSTIQUES.

### INDEX

<b>2.1. DISPOSICIONS GENERALS. ....</b>	<b>20</b>
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	20
Article 1. Naturalesa. ....	20
Article 2. Àmbit territorial.....	20
Article 3. Vigència. ....	20
Article 4. Obligacions. ....	20
Article 5. Interpretació del Pla. ....	20
Article 6. Determinacions del Pla.....	21
<b>2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU. ....</b>	<b>21</b>
Article 7. Modificació art nº 41. ....	21
Article 8. Lleis i ordres de referència. ....	22

### 2.1 DISPOSICIONS GENERALS.

#### 2.1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

##### Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació de Pla Parcial del Sector 2, i es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme en endavant LU (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012), i d'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (text consolidat), i d'acord amb les determinacions del document de Pla General d'Ordenació Urbanística en allò que no es modifiquen, determinacions que s'hauran d'acomplir al llarg del seu desplegament.

##### Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual proposa Modificar l'article 41 del Pla Parcial del sector C2 de Llers que no pretén limitar els usos del sector C2 però si determinar nous paràmetres a concretar els usos del sector C2, especialment d'edificabilitat i ocupació dels aparcaments de camions en les estacions de servei, per tal que els camions facin l'espera dins la parcel·la i així evitar més problemes circulatoris.

##### Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació del Pla entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva i normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del Decret legislatiu 1/2010.

##### Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració pública, queden obligats a complir les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquest instrument de planejament i gestió que se'n derivin, d'acord amb el que disposa l'article 106.2 de la LU.

##### Article 5. Interpretació del Pla.

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

## **Article 6. Determinacions del Pla.**

Les determinacions de la Modificació puntual del Pla es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Agenda. Avaluació econòmica i financera.

## **2.2 ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **Article 7. Modificació de l'art. nº 41 del Pla Parcial Sector C2.**

Es modifica l'article 41. Condicions d'ús del PAU del sector SUNP C2 d'Hostalets va ser aprovat definitivament en data 24 de gener de 2003 ( exp 2002/004314) 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). Modificacions del Pla parcial del sector:

- 1- 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. ( Expedient 2005 / 017455 / G)
- 2- 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. (Expedient 2013 / 052588 / G)
- 3- Modificació núm. 3 del Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets. Data aprovació 19/05/2019. Modificació proporciona l'accés del vial del carrer Hispano Suiza. ( Expedient 2018/066410/G)

Per donar compliment a l'informe de la Unitat de Carreteres en Girona del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, emès en data 4 de setembre de 2024, s'ha substituït el redactat proposat al punt 3 de la normativa del sector C2 per la condició de l'informe.

### **TEXT PROPOSAT**

A continuació, l'article 41 del Pla modificat:

#### ***"Art. 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.*

Modificar l'article 41 del Pla Parcial del sector C2 de Llers que no pretén limitar els usos del sector C2 però si determinar nous paràmetres a concretar els usos del sector C2, especialment d'edificabilitat i ocupació dels aparcaments de camions en les estacions de servei, per tal que els camions facin l'espera dins la parcel·la i així evitar més problemes circulatoris.

*S'admetran ampliacions i noves estacions, gasolineres i/o similars en cas de complir amb els condicionants que s'esmenten a continuació:*

1. *Superfície mínima de parcel·la 5.000 m2.*
2. *Edificabilitat màxima: 0,1 m2/m2, amb un mínim de 4.000 m2 de sòl destinats a aparcament per a camions.*
3. *Qualsevol proposta de modificació o canvi d'ús de l'accés existent en el P.K.760 de la N-2 haurà de comptar amb un informe favorable de la "Dirección General de Carreteras del Estado", per tant serà necessari, a més de complir amb la normativa vigent, la presentació del corresponent estudi de tràfic i capacitat en que s'analitzi la incidència de la implantació de la estació de serveis a nivell de servei de carreteres estatals. Queden prohibits els girs a esquerres des del carrer Pegaso, així com l'ús de l'antic accés des de la N-2 existent en el P.K. 759+685. "*

**Article 8. Lleis i ordres de referència.**

Quan el present document fa referència a una llei, o ordre de caràcter general, s'entén que fa referència a l'esmentada llei o a la que en el seu moment la substitueixi.

Llers, octubre 2025  
Dana Palmada Castells, Arquitecta. Col.59286-2

**CAPÍTOL III. .... : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

**AGENDA**

Les determinacions del present document no modifiquen l'agenda del Pla Parcial Sector C2.

**AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

Les determinacions del present document no modifiquen l'avaluació econòmica-financera del Pla Parcial Sector C2.

Llers, octubre 2025.  
Dana Palmada Castells, Arquitecta. 59286-2