

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 22 DEL PGOU DE LLERS

POLÍGON CARRER DEL RAMAL, NOU APARCAMENT



AJUNTAMENT DE LLERS

ÍNDEX

| | |
|--|----|
| CAPÍTOL I: MEMÒRIA..... | 4 |
| CAPÍTOL II: NORMES URBANÍSTIQUES..... | 16 |
| CAPÍTOL III: AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA | 20 |
| ANNEX núm. 1: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ | 22 |
| ANNEX núm. 2: HISTÒRIC FINQUES REGISTRALS | 36 |
| ANNEX núm. 3: CÀLCUL VALORACIÓ REPERCUSSIÓ SOSTRE | 40 |

CAPÍTOL I.: MEMÒRIA

ÍNDEX

| | |
|---|----|
| 1.1. INTRODUCCIÓ | 6 |
| 1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT..... | 6 |
| 1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT. | 7 |
| 1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ. | 7 |
| 1.5. USOS DEL TERRITORI..... | 7 |
| 1.6. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC. | 7 |
| 1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS..... | 12 |
| 1.8. AVALUACIÓ AMBIENTAL | 12 |
| 1.9. JUSTIFICACIÓ PROPIETAT | 12 |
| 1.10. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL..... | 13 |
| 1.11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA. | 14 |
| 1.12. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA..... | 14 |
| 1.13. CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG..... | 14 |
| 1.14. CESSIÓ DE SISTEMES. | 14 |
| 1.15. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA..... | 14 |
| 1.16. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT | 14 |
| 1.17. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2010. | 15 |

1.1.INTRODUCCIÓ

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.

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

- 1- Modificació puntual núm.1 " Sector Hostalets" aprovat CTUG de 18-12-2001 (DOGC 26-03-2002).
- 2- Modificació puntual núm.3 "Sector Muralla" aprovat CTUG de 18-12-2001 (DOGC 14-09-2004.)
- 3- Modificació puntual núm. 4 "Magatzems i indústries en PB en sol urbà" aprovat CTUG de 30-06-2004 (DOGC 14-09-2004).
- 4- Text refós, aprovat CTUG de 09-02-2006 (DOGC 21-06-2006).
- 5- Modificació puntual núm. 9 "Activitats extractives" aprovat CTUG de 14-05-2008 (DOGC 18-06-2008).
- 6- Modificació núm. 11 limitació de la superfície útil d'habitatges clau a1 sol urbà (no consta aprovació)
- 7- Modificació puntual núm. 12 "clau 1-2f; finca anomenada camp de terme, aprovat CTUG de 08-02-2007 (DOGC 06-10-2014).
- 8- Modificació puntual núm. 13 "Blocs en zona a 1" aprovat CTUG de data 17-02-2009 (DOGC 17-02-2009).
- 9- Modificació accessos Puig de les Basses aprovat CTUG de 05-06-2014 (DOGC 06-06-2014).
- 10- Modificació puntual núm. 16 " Regulació explotacions ramaderes" aprovat CTUG de 02-06-2015(DOGC 09-07-2015).
- 11- Modificació puntual núm. 18 "Nucli vell" aprovat CTUG de 21-07-2010 (DOGC 15-10-2010).
- 12- Modificació núm. 19 "camp de terme" aprovat CTUG de 06-10-2001 (DOGC 13-12-2011).
- 13- Modificació núm. 20 "art 111bis de la modificació núm. 9" aprovat CTUG de 19-07-2012, No consta publicació.
- 14- Modificació núm. 21 modificació usos sol urbà.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual del POUM de Llers té per objecte:

La creació d'un nou aparcament a la part dellevant del castell i la seva gestió per el sistema d'expropiació.



1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

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

L'interès públic de la modificació es d'ordenar millor la part de llevant del castell, incorporant un nou aparcament.

La conveniència i oportunitat de la present modificació puntual del PGOU de Llers, ve donada també per la voluntat del Ajuntament d'ordenar els aparcaments de vehicles en el nucli antic i pacificar-lo a nivell de sorolls.

1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present Modificació Puntual de PGOU de Llers es formula per iniciativa pública i la promou l'Ajuntament de Llers.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Assumpta Ferrer Huguet, 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. USOS DEL TERRITORI.

Tal com es pot veure en les fotografies annexes, actualment les finques es troben derruïdes, i només resten alguns dels seus murs de ponent.



Al final de la guerra civil, els edificis d'aquestes finques van ser destruïts a conseqüència de la voladura del polvorí existent a l'església.

1.6. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

El **marc legal català** ens ve donat per 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, així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada per el decret legislatiu 64/2014.

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

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

- 1- Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

- 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.

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

2- L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3- La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

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.

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, assolellament 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.

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.

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.

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 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² 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 m², 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 m² 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 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² 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 m² de sòl per cada 100 m² 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.

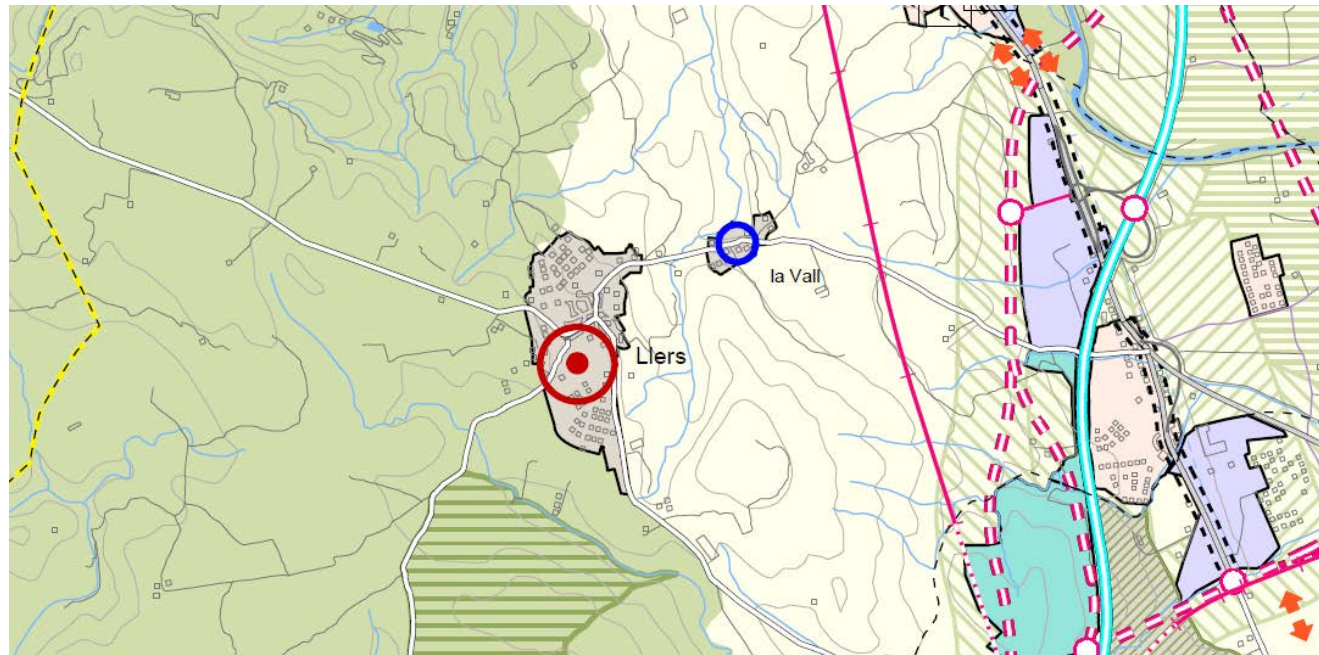
El **marc urbanístic municipal** ve donat inicialment per el **PGOU de Llers**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 d'octubre de 2000, (DOGC de 18 de gener de 2001), i el text refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 9 de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

L'art 49 regula els sistema viari d'aparcaments:

Article 49. Sistema d'aparcaments i terminals de transport públic (2).

- 1- Comprèn els espais directament relacionats amb el sistema viari, malgrat que diferenciats del mateix per la seva forma o posició, que es destinen a aparcament de vehicles de persones i/o terminals de línies de transport públic de persones.
- 2- Inclou aquelles àrees grafiades en els plànols del Pla General, amb indicació de la seva pertinença a aquest sistema, les que aquest destí preveien en Plans Especials anteriors i no han estat expressament modificades en aquest Pla i les resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
- 3- En el sòl afectat per aquest sistema no s'admet cap activitat o edificació que pugui interferir els usos que motiven la seva qualificació. Les àrees que amb destí a aparcaments es prevegin en els Plans Parcial que desenvolupin
- 4- aquest Pla General seran edificables com a tal si aquesta possibilitat es preveu i regula en el Pla Parcial i sense que això permeti disminució alguna de la superfície de sòl de cessió gratuïta que amb destí a aparcaments en superfície "resulti de l'aplicació dels estàndards que per a cada zona fixen aquestes normes". El sòl destinat a edificis d'aparcament en sòl de domini públic no computarà a efectes de càlcul de l'edificabilitat total de la zona o sector.

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES



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 logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ESPACIS 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 àrees especialitzades de creixement residencial (La Vinya Gran, la urbanització Montserrat, el nucli d'Hostalets) i dos àrees especialitzades d'equipaments i sistemes).

En relació al sistema d'espais oberts es troba dividit en varies franges 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 es el moderat . La present modificació nomes afecta sol urbà, amb la modificació d'una zona edificable per un sistema viari destinat aparcament. Per tant no modifica els paràmetres principals del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

L'institut català del sòl ha redactat (i actualment ja està adjudicat) un projecte de reordenació i urbanització de la Plaça del Ramal i del carrer del Ramal, que preveu anular els aparcaments existents a la plaça.

Atès que l'emplaçament d'aquesta modificació és prop de la zona comercial, en el perímetre d'entrada al nucli i en solars no edificats, es considera oportú preveure-hi la ubicació dels aparcaments que, en part, substituiran els de la plaça que properament s'anul·laran.

Així, aquesta modificació puntual del PGOU de Llers té per objecte:

La creació d'una nova àrea d'aparcament a la part de llevant del castell de Llers.

Amb aquest objectiu, aquest document contempla dos apartats diferenciats:

- a) El canvi de qualificació de l'àmbit al qual es refereix.
- b) Assenyalar un polígon d'expropiació per l'execució del aparcament.

D'aquí endavant, aquest document es referirà a l'apartat a) com a modificació núm. 1, i a l'apartat b) com a modificació núm. 2.

1.8. AVALUACIÓ AMBIENTAL

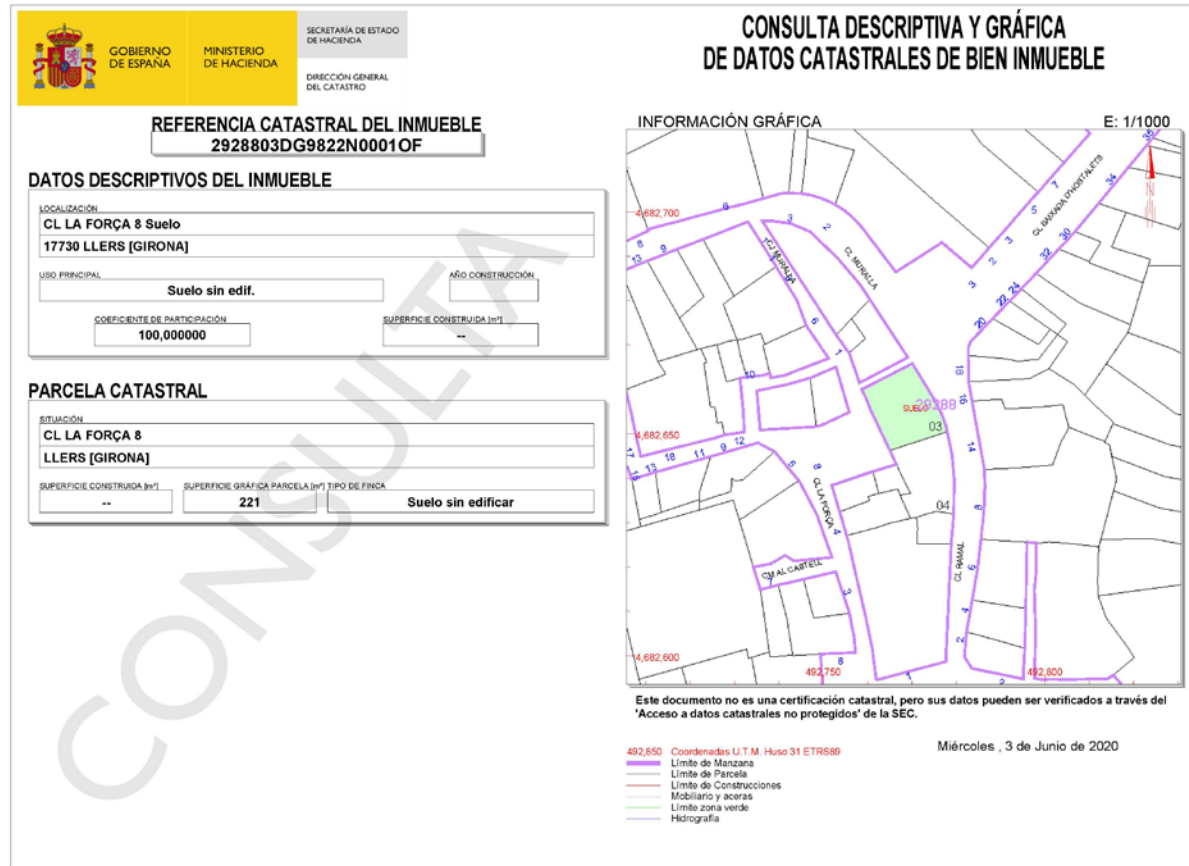
D'acord amb l'article núm.7 de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, la present modificació de PGOU, al no alterar la classificació del sol urbà ni el no urbanitzable, no es necessari seguir el procés d'Avaluació ambiental.

1.9. JUSTIFICACIÓ PROPIETAT.

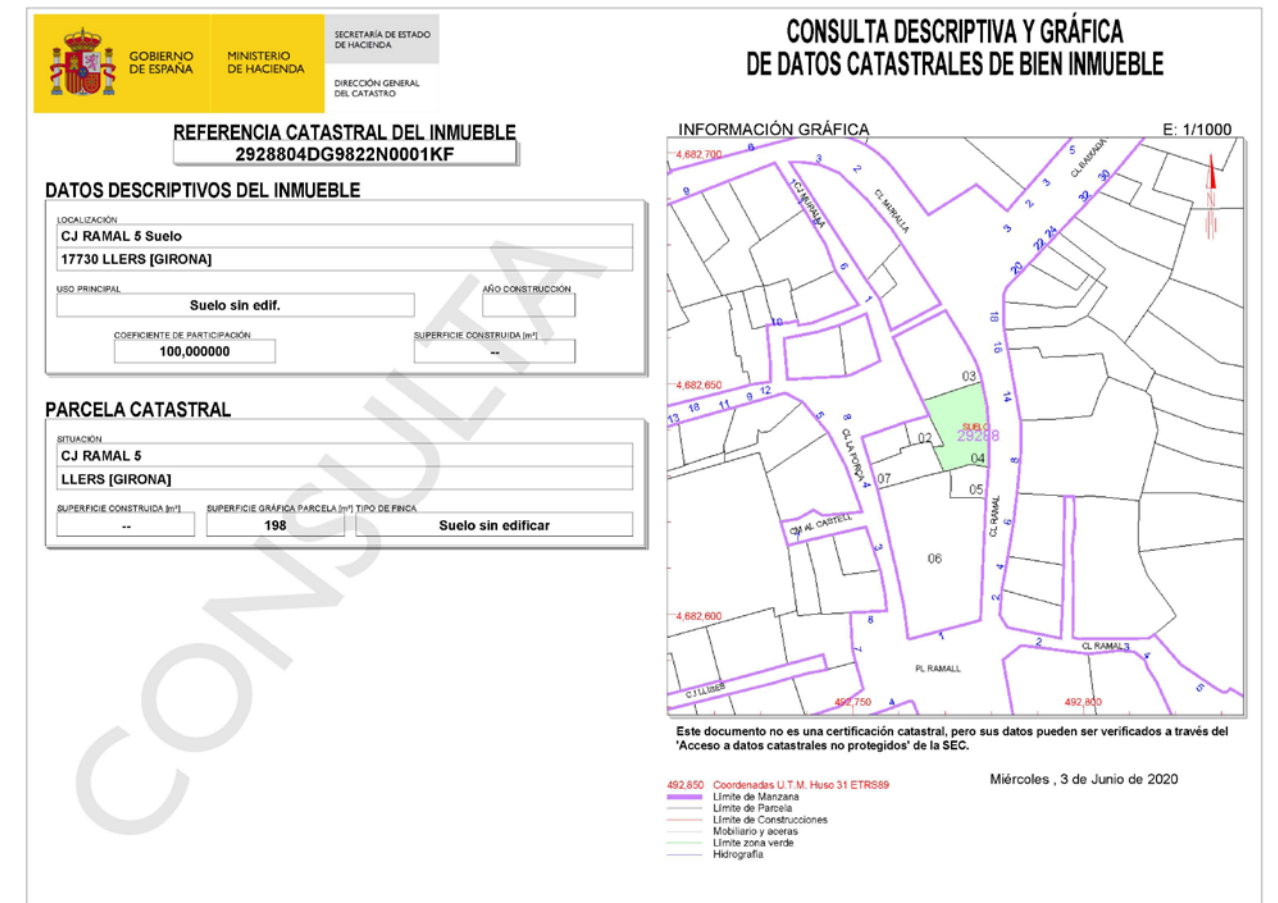
D'acord amb l'article 99-1-a del DL 1/2010 s'aporta nota registral de la propietat i històric de cinc anys.

La modificació afecta a les finques:

- 1) Cadastral núm. 2928803DG9822N0001OF, Registral núm. 1514, tomo 2732, llibre 58, foli 19, alta 4.



- 2) Cadastral núm. 2928804DG9822N0001KF. Registral núm. 2240, tomo 2879, llibre 62, foli 130, alta 3



Segons recents amidaments la finca 2928803DG9822N0001OF, te una superfície real de 184.50mm2 i la finca

2928804DG9822N0001KF. Te una superfície real de 198.00 m2. En les escriptures consta que els corresponents propietaris ho son des de fa mes de 20 anys.

1.10. 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 està 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.

1.11. ESTUDI D'AVALUACIÓ 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 només es crea un nou aparcament, per tant la mobilitat del nucli urbà es millora. i no es necessari la redacció d'un estudi de mobilitat.

1.12. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.

D'acord amb la valoració adjunta al present document es valor de repercussió de la zona es valora en 136.51€/m², al qual s'haurà d'afegir un 5% com premi d'expropiació (art 46 de la "ley de expropiacions forzosa" de 16 de desembre de 1954), el que en resulta 143.34€/m² de sostre de repercussió.

Ates que la finques tenen un índex d'edificabilitat de 2 m²/m² (son edificables el 100% de la parcel·la amb una edificació de PB+1), per tant:

- 1) La parcel·la cadastral 2928803DG9822N0001OF, que té una superfície real de 184.50m², té una edificabilitat de 369,00 m² i el seu valor es de 53.390,61€.
- 2) La parcel·la cadastral 2928804DG9822N0001KF, que té una superfície real de 198,00 m², té una edificabilitat de 396 m² i el seu valor es de 56.762,64€.

1.13. 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, sino que el redueix, no cal establir cap cessió d'aprofitament mig.

1.14. 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 té per objecte la creació d'un nou sistema viari d'aparcament, no cal incorporar cap altre cessió de sistema.

1.15. 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 de PGOU, ja que modifica determinacions del PGOU vigents.

1.16. 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 així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas s'entén que cal justificar la viabilitat econòmica de l'ordenació detallada.

En aquest cas l'ajuntament haurà d'expropiar les finques que tenen un valor aproximat de:

- 3) La parcel·la cadastral 2928803DG9822N0001OF, que té una superfície real de 184.50m², té una edificabilitat de 369,00 m² i el seu valor es de 52.892,46€.
- 4) La parcel·la cadastral 2928804DG9822N0001KF, que té una superfície real de 198,00 m², té una edificabilitat de 396 m² i el seu valor es de 56.762,64€.

En total aproximadament **109.655,10€**

També s'hauran de realitzar les obres d'urbanització que es calcula en aproximadament 110 €/m², el que resulta 42.075,00€ (110 x 382,50 m²).

L'Ajuntament haurà de fer el manteniment de la zona d'aparcament, que es calcula en aproximadament 1.500 €/any. (neteja, enjardinament i enllumenat).

La millora de centre del municipi es notable, les obres ajudaran a consolidar el creixement del municipi i les finances municipals poden ser assumides directament per l'ajuntament.

1.17. 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, en el sentit de consolidar i potenciar una zona urbana tradicional al facilitar la mobilitat del centre històric.

Llers, març de 2020.

CAPÍTOL II.: NORMES URBANÍSTIQUES.

ÍNDEX

| | |
|--|----|
| 2.1. DISPOSICIONS GENERALS | 18 |
| 2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA..... | 18 |
| 2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU..... | 18 |

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesia.

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del PGOU de Llers, i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i les modificacions de la llei 3/2012 del 22 de febrer.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual afecta a les finques cadastrals núm. 2928803DG9822N0001OF i la núm. 2928804DG9822N0001KF.

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 106 del decret legislatiu 1/2010.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa i ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del decret legislatiu 1/2010.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions d'aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.

- Agenda. Avaluació econòmica i financera.
- Plànols d'informació. (núm. 1, núm.2, núm. 3, núm. 4, i núm. 6)
- Plànols d'ordenació. (núm. 5).

2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU.

MODIFICACIÓ Núm. 1.

Es mantenen les determinacions del PGOU per el sistema viari d'aparcament fixades per l'article 49, i s'hi introdueix un apartat nou, el núm. 4.

Article 49. Sistema d'aparcaments i terminals de transport públic (2).

1. Comprèn els espais directament relacionats amb el sistema viari, malgrat que diferenciats del mateix per la seva forma o posició, que es destinen a aparcament de vehicles de persones i/o terminals de línies de transport públic de persones.
2. Inclou aquelles àrees grafiades en els plànols del Pla General, amb indicació de la seva pertinença a aquest sistema, les que aquest destí preveien en Plans Especials anteriors i no han estat expressament modificades en aquest Pla i les resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.
3. En el sòl afectat per aquest sistema no s'admet cap activitat o edificació que pugui interferir els usos que motiven la seva qualificació. Les àrees que amb destí a aparcaments es prevegin en els Plans Parcial que desenvolupin aquest Pla General seran edificables com a tal si aquesta possibilitat es preveu i regula en el Pla Parcial i sense que això permeti disminució alguna de la superfície de sòl de cessió gratuïta que amb destí a aparcaments en superfície "resulti de l'aplicació dels estàndards que per a cada zona fixen aquestes normes". El sostre destinat a edificis d'aparcament en sòl de domini públic no computarà a efectes de càlcul de l'edificabilitat total de la zona o sector.
4. Les parets mitgeres que donin als espais d'aparcament i quedin al descobert, tindran la consideració de façana pel que fa als acabats, i pel que fa a les obertures, en podran tenir a les plantes altes.

MODIFICACIÓ Núm. 2.

Tal i com s'exposa a l'apartat 1.7 SUPERFÍCIES, EDIFICABILITATS I UNITATS D'ACTUACIÓ, aquesta modificació estableix la introducció d'un nou polígon amb les següents determinacions:

POLÍGON CARRER DEL RAMAL, NOU APARCAMENT.

Superfície total àmbit: 382.50 m2.

Objectiu: la creació d'un sistema viari d'aparcament

Superfície sistema:

Superfície viari: 382.50 m2.

Gestió urbanística: expropiació i projecte d'urbanització.

Sistema d'actuació: expropiació.

Agenda: en el termini màxim d'un any de l'aprovació definitiva del present document s'hauran d'iniciar l'expropiació de les finques i en el termini màxim de dos anys des de l'adquisició i registre de les finques s'haurà d'haver urbanitzat el sector.

Llers , març de 2020.

CAPÍTOL III.: AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

AGENDA

Es preveu que en termini màxim d'un any s'expropiï les finques i en el termini de dos anys es realitzin les obres d'urbanització.

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

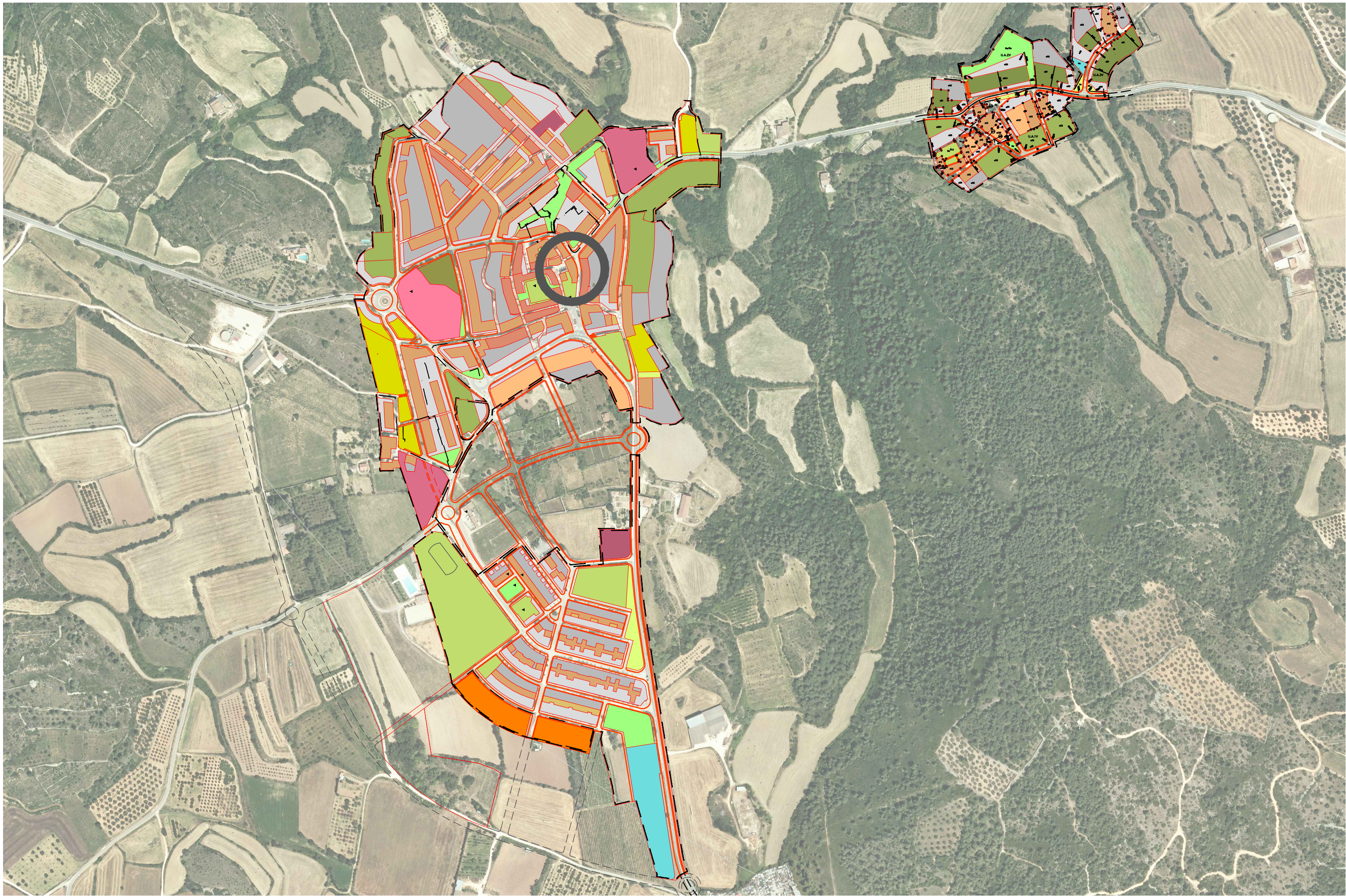
Es preveu que en termini d'un any s'hagi d'expropiar les finques per valor de 109.655.10 € i en el termini màxim de tres anys s'hagi d'abonar les obres d'urbanització per un import de 42.075,00€.

Llers, març 2020.

ANNEX núm. 1: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

| Núm. | | ESCALA | |
|----------------------------|--|---------------|----------|
| PLÀNOLS INFORMATIUS | | | |
| 1 | SITUACIÓ / FOTO AÈRIA | A-3 | 1/25.000 |
| 2 | EMPLAÇAMENT / FOTO AÈRIA | A-3 | 1/1.000 |
| 3 | PLANEJAMENT VIGENT / ÀMBIT MODIFICACIÓ | A-3 | 1/200 |
| 4 | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT | A-3 | 1/200 |
| 6 | PROPOSTA D'ORDENACIÓ | A-3 | 1/500 |
| PLÀNOLS NORMATIUS | | | |
| 5 | PLANEJAMENT PROPOSAT / ÀMBIT MODIFICACIÓ | A-3 | 1/500 |





LLEENDA

| | |
|--|---------------------------|
| | LIMIT DE SOL URBANITZABLE |
| | LIMIT DE SOL URBA |
| | LIMIT D'UNITAT D'ACTUACIO |
| | LIMIT DE QUALIFICACIO |
| | LIMIT D'OCCUPACIO |
| | PUNTS DE REFERENCIA |
| | LINIES AUXILIARS |
| | EIX CARRETERA |
| | PERPENDICULARITAT |
| | COTES DE REFERENCIA |

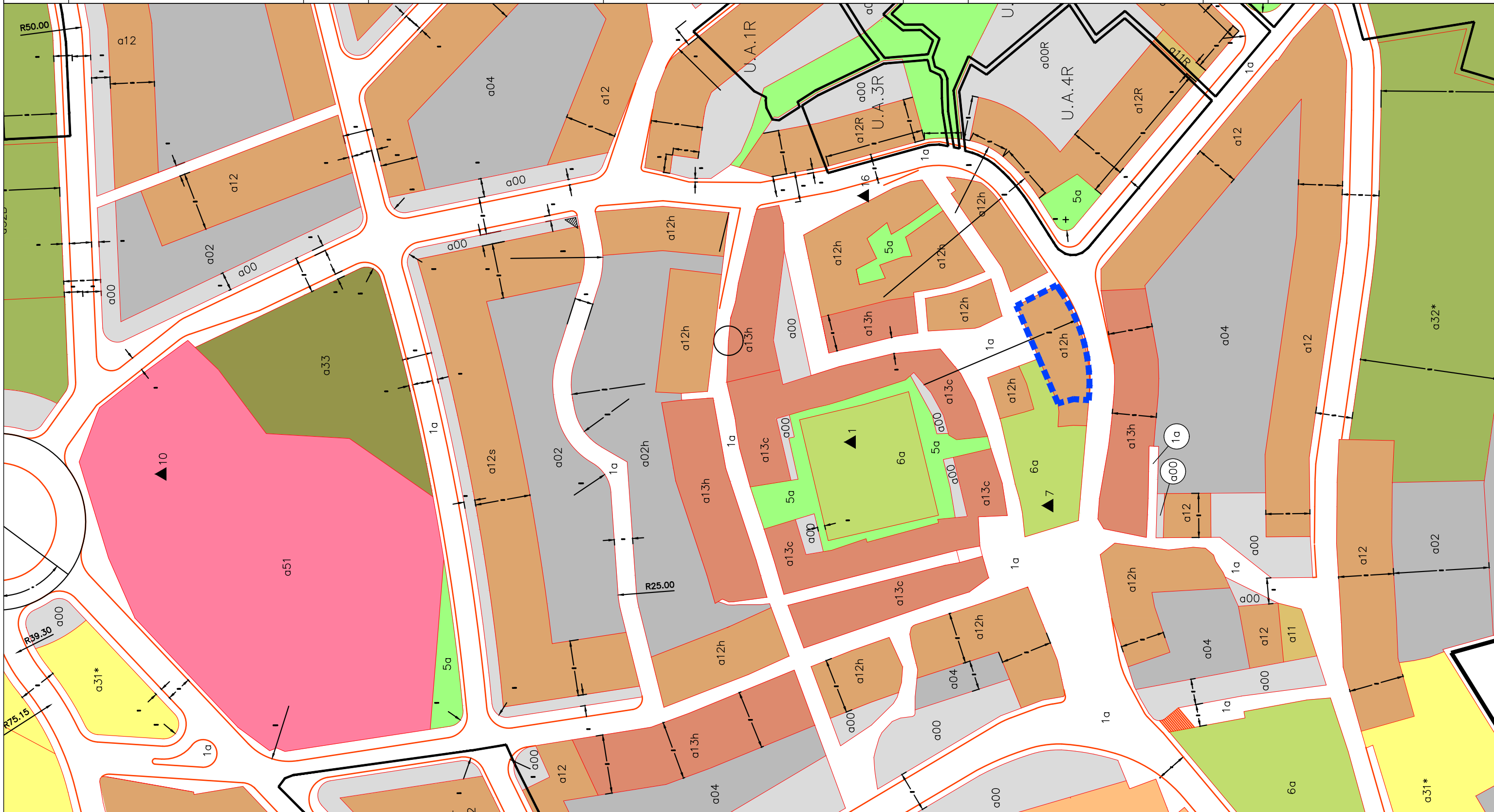
| | |
|----|--------------------------------------|
| | PROTECCIO DE PATRIMONI |
| 1 | Castell de Llers |
| 7 | Edifici del ball |
| 8 | Plaça i conjunt parxat del Poble Nou |
| 9 | Església i rectoria del Poble Nou |
| 10 | Finca de Can Casagran |
| 11 | Mas Mir |
| 15 | Església vella i voltants |
| 16 | Restes de muralla |

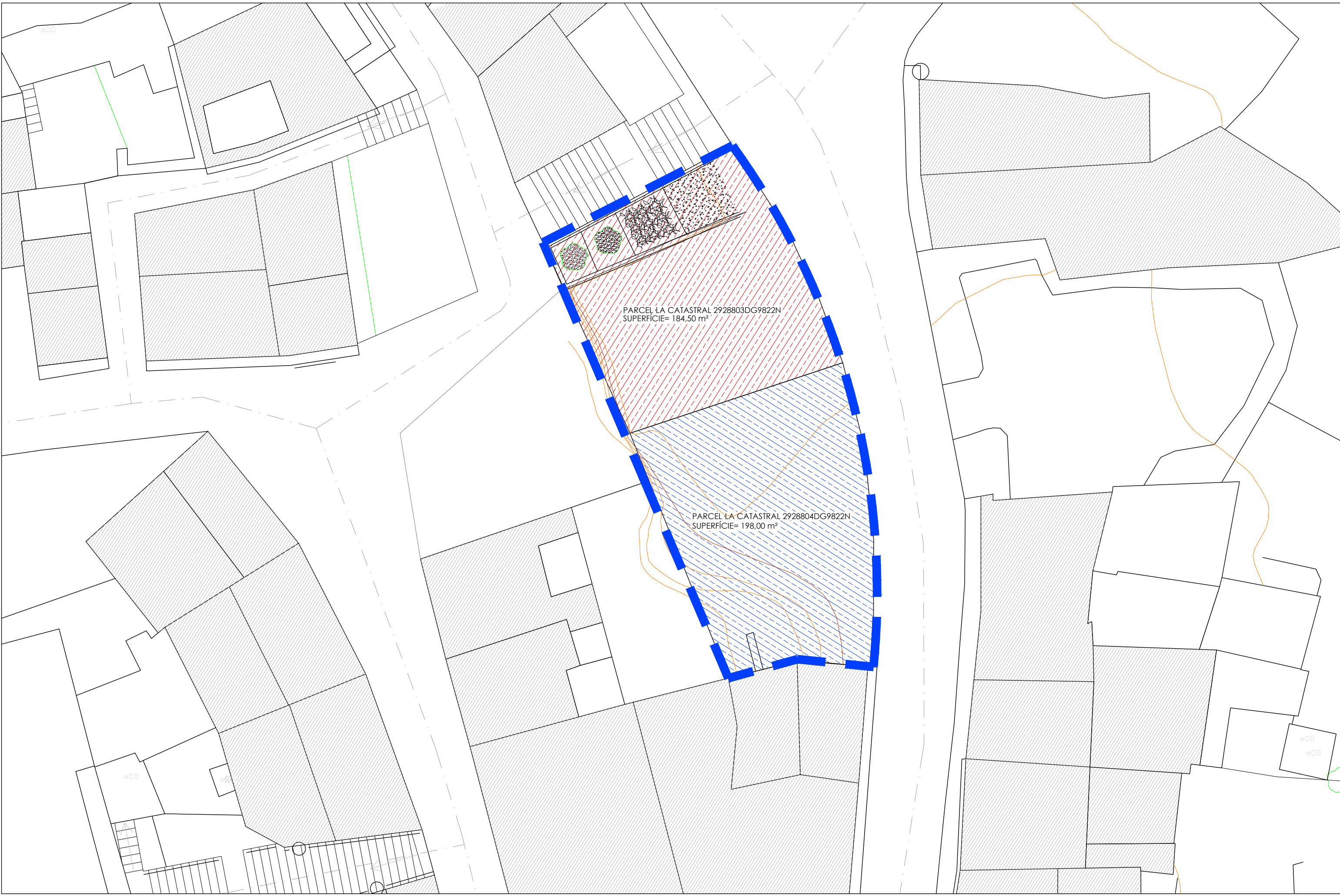
SISTEMES EN SOL URBA

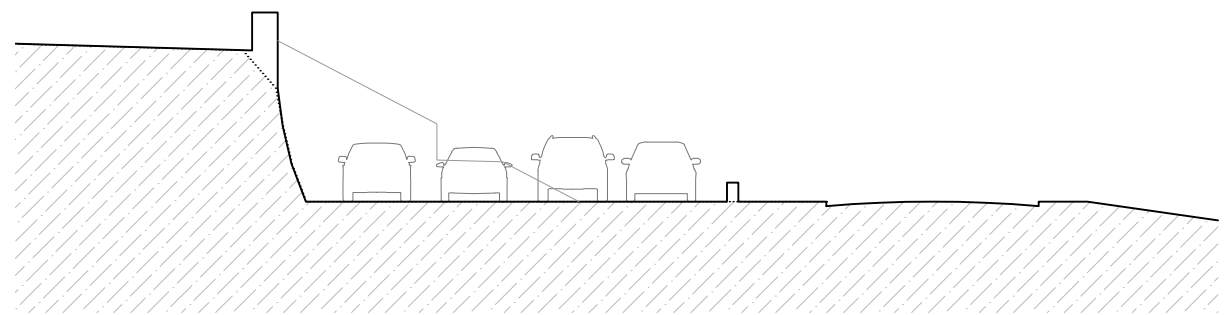
| | |
|--|---|
| | 1a. SISTEMA VIARI |
| | 2a. SISTEMA D'APARCAMENT I TERMINALS DE TRANSPORT |
| | 3a. SISTEMA D'AREES DE PROTECCIO O SERVIDUD |
| | 4a. SISTEMA DE SERVEIS URBANS |
| | 5a. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS |
| | 6a. SISTEMA D'EQUIPMENTS |

ZONES EN SOL URBA

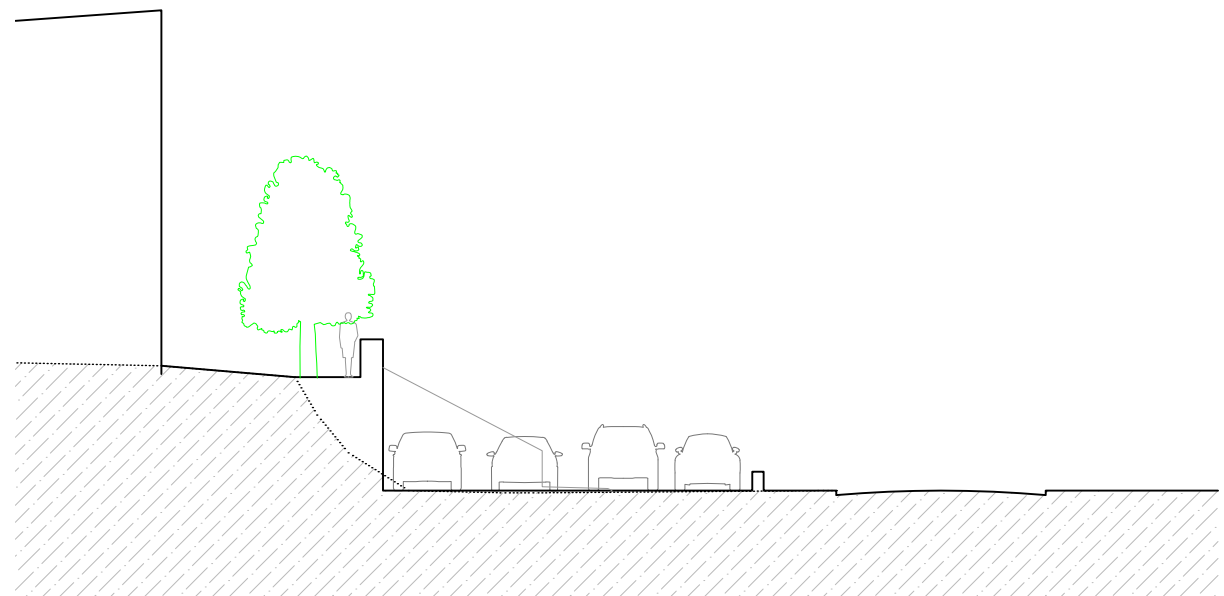
| | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | ZONES D'ESPAI LLIURE PRIVAT a0 | | ZONES DE CONSERVACIO a5 |
| | a01, a02, a03, a04 | | a51 |
| | ZONES D'ORDENACIO DE L'EDIFICACIO PER DEFINICIO VOLUMETRICA a1 | | ZONES DE RENOVACIO URBANA a6 |
| | a11, a11x, a11R | | a61 |
| | a12, a12x | | a62 |
| | a125, a126, a127 | | ZONES INDUSTRIALS a7 |
| | a13, a13c | | a71, a73, a74 |
| | a1(ED1) | | ZONES DE FORMACIONS RURALS a8 |
| | ZONES D'ORDENACIO PER EDIFICACIO AILLADA. DOMINANCIA UNIFAMILIAR a3 | | a81 |
| | a31, a31x | | Z. D'USOS ESPECIFICS |
| | a32, a32x, a32xx, a32A, a32B, a32C, a32D, a32M, a32VG | | a91, a92, a93 |
| | a33 | | |







Secció 1




Secció 2



Secció 3




ANNEX núm. 2: HISTÒRIC FINQUES REGISTRALS



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 1550817



Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que comés la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
 PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
 figueres@registrodelapropiedad.org
 TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres a 20 de Febrero de 2020
Solicitante: AJUNTAMENT DE LLERS

Código registral único de finca: 17008000939689
 FINCA DE LLERS N°: 1514

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Solar con las ruinas de lo que fue casa planta baja y dos pisos, señalada de número cuarenta y cuatro, en la calle de la Fuerza, de la Villa de Llers, de superficie ciento setenta metros cuadrados. LINDA: por su Frente, Oriente, dicha calle; Izquierda, entrando, Pedro Rotllens; Derecha, Florencio Llupart; y fondo plaza pública.

| TITULARIDADES | | | | | |
|---|-----------|------|-------|-------|------|
| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
| COMAS CARRERAS, ERNESTO | 40416842T | 2732 | 58 | 19 | 4 |
| PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio. | | | | | |
| TITULO: Adquirida por HERENCIA | | | | | |

 TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de herencia, en virtud de escritura autorizada en fecha veintitres de abril de mil novecientos noventa, por el Notario MANUEL MARIA REGOT GARCIA.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
 NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres a 20 de Febrero de 2020, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17008000939689 Pág: 1 de 2



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 1494935



Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que comés la Certificació acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
 PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
 figueres@registrodelapropiedad.org
 TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres a 25 de Febrero de 2020
Solicitante: AJUNTAMENT DE LLERS

Código registral único de finca: 17008000198802
 FINCA DE LLERS N°: 2240

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Solar con una casa en la completa ruina, sita en Llers, sin numerar, carretera dels Hostalets de Llers, de superficie mil docientos metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Este, con carretera dels Hostalets de Llers; por la izquierda, entrando, Vicente Feliu; por la derecha, Francisco Comas, Hermenegildo Rutllens, mediante callejon sin nombre y fondo; con Calle de la Força, número nueve.

| TITULARIDADES | | | | | |
|---|-----------|------|-------|-------|------|
| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
| CASADEMONT MICALO, JOSE MARIA | 40419824S | 2879 | 62 | 130 | 3 |
| PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio. | | | | | |
| TITULO: Adquirida por HERENCIA | | | | | |

 TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de herencia, en virtud de escritura autorizada en fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, por el Notario RAMON COLLE FIGA.

CARGAS

AFECCION: Afección presentada a sucesiones por el plazo de 4 AÑOS, a partir del ocho de Noviembre del año mil novecientos noventa y cinco

Otras:GRAVADA con la sustitución fideicomisaria impuestaa los hijos José María,Miguel,Xavier y Ana María Casademont Micaló, en favor de los hijos de los mismos, por estirpes e iguales partes y con derecho de acrecer entre ellos; según la inscripción 3ª defecha ocho de noviembre de 1995.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
 NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres a 25 de Febrero de 2020, antes de la apertura del diario.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 17008000198802 Pág: 1 de 2

ANNEX núm. 3: CÀLCUL VALORACIÓ REPERCUSSIÓ SOSTRE.

VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.

1. Qualificació urbanística.

El planejament vigent és el POUM aprovat per la CTUG de 11-10-2000 i publicat al DOGC de 18-01-2001.

Les finques a adquirir es troben classificades amb la clau a12h



En l'actualitat no es troba inclosa en cap polígon urbanístic.

2. Condició de solar.

La finca disposa dels serveis necessaris per a ser considerada solar.

3. Criteris de valoració.

La valoració del solar es farà seguint el mètode residual estàtic, expressat en euros per metre quadrat de sostre edificable, que determina la repercussió del valor del solar sobre cada metre de sostre edificable, i que és acceptat habitualment com el mètode més fiable per calcular el valor o preu que un comprador mig estaria disposat a pagar en el mercat lliure immobiliari i al comptat per una finca de similars característiques tenint en compte les circumstàncies d'edificabilitat, posició, forma, legals i de tota mena que hi concorren.

El marc jurídic que sustenta els criteris de valoració és en síntesi:

- Llei 8/07, de 28 de mayo, de suelo.
- Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

- LRSV 6/2008.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Text refós de la llei d'urbanisme. I modificacions 2012
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de llei d'urbanisme
- R.D. 1020/1993, sobre normes tècniques de valoració.
- ECO/805/2003, de 27 de marzo.
- Orde EHA/3011/2007.
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Les fórmules acceptades per a calcular el valor de repercussió i, en funció d'aquest el valor de mercat del sòl i el valor residual són les següents:

4. Valor en venda. (V_v)

Del estudi de mercat realitzat en la zona en resulta un valor en venda de sostre construït d'habitatge de:

| municipi | Nú m. | SITUACIÓ | QUALITAT | SUP m ² | VALOR TOTAL | VALOR UNITARI | COEF ESTAT | COEF LLOC | valor corregit |
|----------------|-------|-----------------------|-----------|--------------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------------|
| Llers | 1 | Plaça Ramal núm. 8 | regular | 166,00 | 145.900,00 € | 878,92 € | 1,45 | 1 | 1.274,43 € |
| Llers | 2 | C/ Vella núm.3 | regular | 92,00 | 85.000,00 € | 923,91 € | 1,45 | 1 | 1.339,67 € |
| Pont de Molins | 3 | C/ Pont núm.11 | mal estat | 325,00 | 130.000,00 € | 400,00 € | 3,36 | 1 | 1.344,00 € |
| Pont de Molins | 4 | C/ Figueres núm. 22 | mal estat | 550,00 | 210.000,00 € | 381,82 € | 3,36 | 1 | 1.282,91 € |
| Terrades | 5 | C/ Salvatella núm. 11 | bo | 221,00 | 280.000,00 € | 1.266,97 € | 1,04 | 1 | 1.317,65 € |
| Pont de Molins | 6 | C/ Pot núm.10 | mal estat | 504,00 | 297.000,00 € | 589,29 € | 3,36 | 1 | 1.980,00 € |
| | | | | | | | | total | 8.538,66 € |
| | | | | | | | | mitjana | 1.423,11 € |

S'utilitza el valor de la mitjana resultant, que és de 1.423,11 €/m².

5. Valor de construcció material. (PEM)

El pressupost d'execució material d'un habitatge d'acord amb la revista "construc del tercer trimestre de 2019" és de 686.29 €/m² construït. PEM

6. Cost de contracte. (C_c)

El cost de contracte és el valor de construcció material (PEM) afegint-hi un 6% de despeses generals, i un 13% de benefici industrial. Així en resulta un total de 816.69 €/m² construït.

7. Despeses de promoció. (C_p)

| | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| Honoraris tècnics | 12% PEM | 82,35 € |
| Taxes i llicències | 4% PEM | 27,45 € |
| Despeses administració | 3% C _c | 24,50 € |
| Notari i registre | 1,5% C _c | 12,25 € |
| Gestió i venda | 3% V _v | 42,69 € |
| Varis i imprevistos | 3% C _c | 24,50 € |
| TOTAL | | 213,75 € |

8. Valor de repercussió sostre edificable.

El valor de repercussió es el valor en venda, menys el marge de benefici de la promoció (que es consideren el 18% del valor de venda) ,i menys el total de costos (cost de contracte i despeses de promoció).

$$V_r = V_v \times (1 - 0.18) - \sum C_i$$

$$(1.423,11 \times 0,82) - 213,75 - 816,69 = 136,51 \text{ €/m}^2$$

$$V_r = 136,51 \text{ €/m}^2$$

(cent trenta-sis euros i cinquanta-un cèntims per metre quadrat)