

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº. 26 DEL PGOU DE LLERS

Modificació art nº 55 i limitació en l'ús d'estacions de serveis en el sector C2



AJUNTAMENT DE LLERS

ÍNDEX

CAPÍTOLI. : MEMÒRIA	3
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	30
CAPÍTOLIII. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA	38

CAPÍTOL I. : MEMÒRIA

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ	4
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....	5
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	5
1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.....	6
1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.	7
1.6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.	28
MODIFICACIÓ Nº 1.	278
MODIFICACIÓ Nº 2.	278
1.7. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	28
1.8. POLÍTICA SOCIAL D’HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.....	28
1.9. ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	29
1.10. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.....	289
1.11. CESSIÓ D’APROFITAMENT MIG.....	289
1.12. CESSIÓ DE SISTEMES.....	30
1.13. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT UTILITZADA.....	30
1.14. AVALUACIÓ ECONOMICA. VIABILITAT	30
1.15. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DI 1/2010.	30

1.1.INTRODUCCIÓ

El PGOUM 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 refos, aprovat CTUG de 09-02-2006 (DOGC 21-06-2006).
- 6- Modificació puntual nº 9 "Activitats extractives" aprovat CTUG de 14-05-2008 (DOGC 18-06-2008).
- 7- Modificació nº 11 limitació sup util habitatges clau a1 sol urbà (no consta aprovació)
- 8- Modificació puntual nº 12 "clau 1-2f; finca anomenada camp de terme, aprovat CTUG de 08-02-2007 (DOGC 06-10-2014).
- 9- Modificació puntual nº 13 "Blocs en zona a 1" aprovat CTUG de data 10-12-2008 (DOGC 17-02-2009).
- 10-Modificació accessos Puig de les Basses aprovat CTUG de 05-06-2014 (DOGC 06-06-2014).
- 11-Modificació puntual nº 16 " Regulació explotacions ramaderes" aprovat CTUG de 02-06-2015(DOGC 09-07-2015).
- 12-Modificació puntual nº 18 "Nucli vell" aprovat CTUG de 21-07-2010 (DOGC 15-10-2010).
- 13-Modificació nº 19 "camp de terme" aprovat CTUG de 06-10-2001 (DOGC 13-12-2011).
- 14-Modificació nº 20 "art 111bis de la modf nº 9" aprovat CTUG de 19-07-2012, No consta publicació.
- 15-Modificació nº 21 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

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

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

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).

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

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual del PGOU de Llers té per objecte:

- 1) Modificar l'art 55 del PGOU per tal de facilitar els propietaris dels habitatges unifamiliars disposar del seu negoci individual o familiar, admetent com a **ús admissible** en zones de **clau a 3** (exceptuant zona a 3.2.M.) **ús industrial de 1a categoria**.

Com indica en l'article 162.1 del PGOU defineix l'activitat aquest ús com a:

“ La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes ni nocives ni insolubles ni perilloses pel veïnat. “

- 2) Modificar l'article 41 del Pla especial per a concretar els usos del sector C2 per limitar el nombre màxim d'estacions de serveis aportant unes condicions mínimes per tal de facilitar noves activitats al sector i apostar per una diversitat en els usos.
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.

- 1) Facilitar la incorporació de tallers manuals i d'artesanía, com seria un pintor, ceramista, escultor, modista,... Per tal de donar l'oportunitat del propietari i la seva família a disposar del seu taller, petit elaborador o activitat manual en la mateixa finca.
- 2) 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 diàrament més d'11.000 camions, i les previsions són que el nombre augmenti, fins i tot valorant el transport ferroviari pel túnel d'El 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 abservir el trànsit, el pes i tonelatge provocat per la multitud de despeses en manteniment i desperfectes en els frens, lluminària, etc.

La superfície de 5.000 m2, amb un mínim de 4.000m2 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 re-ubicació d'estacions de servei més enllà de la superfície mínima que assenjala l'experiència ha de permetre facilitar i garantir la diversificació de diferents activitats en el sector.

La conveniència i oportunitat de la present modificació puntual del PGOU de Llers, ve donada també per la voluntat del Ajuntament de millorar la protecció dels elements característics del municipi, evitar la mal imatge que comporta l'existència d'edificis sense finalitzar en el municipi i millorar els aparcaments en sol urbà.

1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació del PGOU de Llers 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 Estatal 2/2008 pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

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

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

"Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'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 dóna 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."*

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 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, dona 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

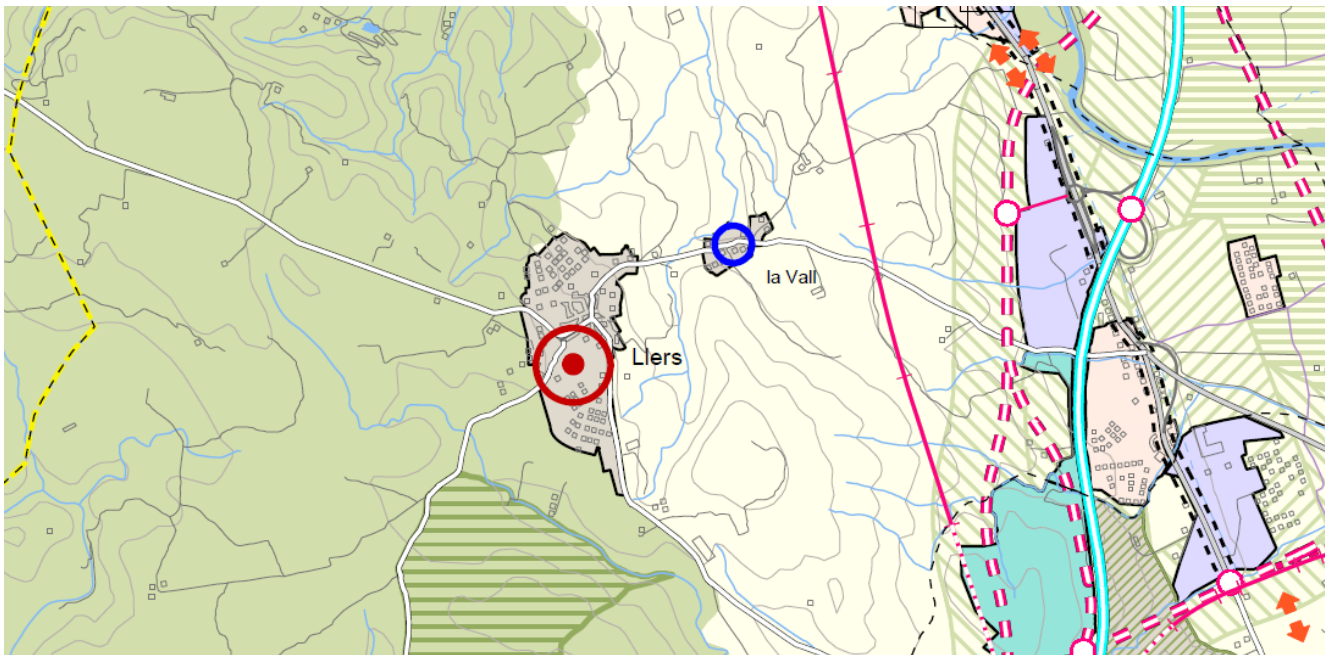
El marc urbanístic ve definit per ordre jeràrquic en primer lloc pel planejament territorial i director, i en segon lloc pel planejament municipal.

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 d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).






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 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 Monserrat, el nucli d'Hostalets) i dos àrees especialitzades d'equipaments i sistemes).

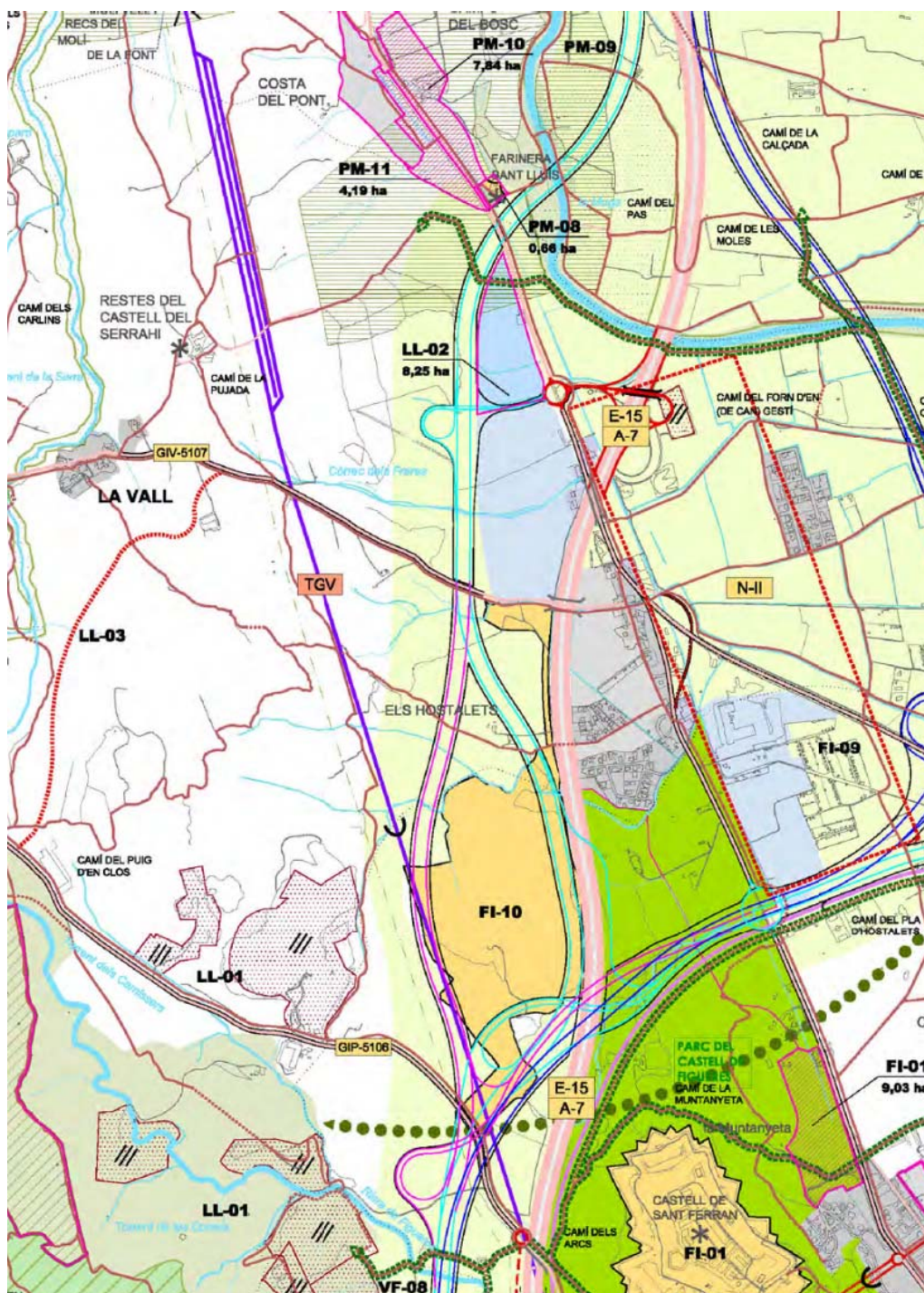
En relació al sistema d'espais oberts es troba dividit en varies franjes de nord a sud: de ponent del municipi al nucli històric sol de protecció especial, fins les noves vies de comunicació sol de protecció preventiva, en la franja de carreteres sol de preservació de corredor d'infraestructures, al 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 POUM va ajustar-se a les determinacions del PDSUF qualificant la zona objecte d'estudi com a sòl urbà. Es reproduïx a continuació el plànol corresponent del PDSUF que afecta a Llers:



Es reproduïx 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 LLURES
	ÀREA D'EQUIPAMENTS
	NOVA CENTRALITAT
	DESCLASSIFICACIÓ 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).

Article 55. Zones d'ordenació de l'edificació aïllada en parcel·la zona i dominància unifamiliar a 3.

1.- Definició .

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les quals es regula l'edificació per paràmetres referits a les característiques de la parcel·la i el tipus dominant o exclusiu és l'edifici d'habitatge unifamiliar.

2.- Paràmetres específics d'ordenació:

- a) Els paràmetres pels quals es regula l'edificació i la parcel·lació són: parcel·la mínima, edificabilitat màxima, alçada i nombre de plantes màximes, distàncies mínimes als llinars, ocupació màxima, front mínim de parcel·la màximes als efectes d'aprofitament urbanístic (index d'edificabilitat i ocupació màxima). En cada unitat de zona l'indicador assenyalava els valors corresponents a cada paràmetre d'acord amb el següent codi:

Indicador en gràfics	Parcel·la mínima	Index d'edifi. M ² st/M ² sl	Alçada reguladors nombre plantes	Separació mínima a vial	Separació mínima altres llinars	Ocupació màx.	Front mínim de parcel·la
a 3.1.	400m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	3m	50%	12m
a 3.1.x	600m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	3m	50%	16m
a 3.1.VG	400m ²	0,8	6.00m PB+1	5m	Art 55.2.b)	40%	12m
a 3.2.	600m ²	0,4	6.00m PB+1	3m	3m	40%	16m
a 3.2.x	600m ²	0,4	6.00m PB+1	5m	3m	40%	6m
a 3.2.xx	600m ²	0,4	6.00m PB+1	15m	3m	40%	20m
a 3.2.A	1.500m ²	0,3	6.00m PB+1	Art 55.2.b)	Art 55.2.b)	20%	60m
a 3.2.B	600m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	Art 55.2.b)	30%	20m
a 3.2.C	600m ²	0,6	6.50m PB+1	3m	Art 55.2.b)	40%	20m
a 3.2.D	600m ²	0,4	4.00m PB	0m	4m	40%	30m
a 3.2.M	600m ²	0,6	6.00m PB+1	5m	3m	30%	15m
a 3.2.V	800m ²	0,3	3.50m PB	5m	5m	15%	30m
a 3.3	800m ²	0,3	9.00m PB+2	5m	3m	30%	30m

Per a totes les clau a.3 es fixa la parcel·la màxima als efectes d'aprofitament urbanístic (index d'edificabilitat i ocupació màxima) en 2000 m².

Per a la clau a **3.2.V** es prohibeix l'accés directament des de la carretera.

b) Separació mínima a altres llandars

Per a les claus a **3.2.A**, a **3.2.B** i a **3.2.C**, tant per a l'edificació principal com per a l'auxiliar, es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el carrer Llagostera: 3m
- Límit amb el vial de la ronda: 12m
- Límit amb el camí de Mas Bosch: 12 m
- Límit amb e sòl no urbanitzable: 3m
- Límit de veïns en la cara sud: 6m
(En aquesta situació, dins la franja dels sis metres paral·lela al mímit del veí, s'hi permetrà l'edificació en PB, alçada reguladora 3,5 m, i adossada al límit lateral de parcel·la, sempre que la coberta sigui de tipus no transitable).
- A límit de veïns en la cara nord: 3m
(En aquesta situació, dins la franja dels tres metres paral·lela a límit de veí, s'hi permetrà l'edificació en PB, alçada reguladora 3,5m, i adossada al límit lateral de parcel·la, sempre que la coberta sigui de tipus no transitable).

Per la clau a **3.2.M**, per a l'edificació principal es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
- Límit de veïns: 3m

Per a l'edificació auxiliar es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
(En aquesta situació, es permet l'alineació a vial sempre que el pendent de la parcel·la sigui ascendent i superior al 10%)
- Límit de veïns: 3m
(En aquesta situació, es permet sdossar l'edificació a límit de veïns sempre que la seva alçada total de coronació no superi els 3m)

Per la clau a **3.1.V.G** per a l'edificació principal es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
- Límit amb la zona verda central: 3m
- Límit amb sistema de serveis urbans 4.a: 3m
- Límit lateral de parcel·la: En aquesta situació podrà disposar-se al sòl públic. Quan l'edificació no es disposi adossada a límit lateral de la parcel·la, se separarà d'aquesta la distància mínima de 3m
- Límit de fons de parcel·la: 10m

c) Zones lliures d'edificació

Les zones on la clau s'acompanya de l'indicador (0) corresponen a aquelles parts de la zona a3 de domini privat que no són ocupables per l'edificació. No obstant això, la seva superfície forma part de la zona a3 i com a tl comptabilitza als efectes de còmput de parcel·la mínima, d'ocupació i d'edificabilitat màxima permesa pel total de la parcel·la.

La seva localització s'assenyala en els plànols a Esc. 1/1.000 amb les claus a31 (0), a32(0),...

d) Toleràncies parcel·la mínima

En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la, podran edificar-se amb arranament a les altres determinacions les de menor superfície que el mínim, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla general, i resultaran edificables d'acord amb les normes de planejament vigents anteriorment a aquest Pla general i tinguin com a mínim les següents superfícies en cada una de les subzones:

a 3.1	250m ²
a 3.2	300m ²
a 3.3	400m ²

e) Toleràncies en distàncies als lindars

L'edificació mantindrà les distàncies als lindars que s'assenyalen per a cada subzona sense perjudici de les toleràncies que s'especifiquen a continuació i que tenen per objecte facilitar la integració de l'edificació existent:

- Les edificacions anteriors al Pla adossades al lindar lateral comú de la parcel·la no es consideraran volum disconforme.
- Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, tingui edificacions anteriors al Pla adossades al lindar lateral comú de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se semblant a l'existent.
- Quan una parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificables amb anterioritat al Pla que tinguin l'edificació adossada a la línia de façana de les parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermitja podrà disposar-se també en la línia de façana.
- S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions.

f) Edificació unifamiliar en filera

Mitjançant un estudi de detall podrà proposar-se per a una àrea determinada la substitució de l'ordenació per edificació aïllada en parcel·la per la d'habitatges unifamiliars en filera, amb la condició que el sostre i el nombre de vivendes resultant de l'ordenació en filera no s'excedeixi del que resultaria de l'aplicació dels paràmetres que corresponen a la subzona a 3 de què es tracti.

g) Edificacions auxiliars

S'admeten edificacions determinades a usos auxiliars del habitatge (garatge, rentador, ...) el sostre i l'ocupació de les quals no excediran del 0,05 m²st/m²sl el 5% addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'alçada total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3m. I podrà disposar-se adossada a uns dels laterals o al límit del fons de la parcel·la.

h) Tanques

Es regles segons allò establert en el Títol III. Disposicions que regulen l'edificació, secció 4. Edificació aïllada; sens perjudici de la regulació de les següents zones:

Zones a 3.3.A i a 3.2.B: Les tanques es resoldran segons la concreció de la tanca del sector Vessant oest del carrer Llagostera aprovada per l'Ajuntament.

Zones a 3.2.M: La part opaca de les tanques tindrà una alçada màxima de 0.6m sobre el nivell del terra de la parcel·la contigua a la tanca.

i) Zones incloses en el PE sector Ruïnes

En les zones on la clau s'acompanya amb l'indicador (R), corresponent a l'àmbit del Pla especial sector les Ruïnes, regirà allò disposat en l'Adaptació del Pla especial del sector les Ruïnes (Annex 1 d'aquesta Revisió del PGO)

3.-Usos

a) Usos admesos per a la zona **a 3.2M**

- Habitatge unifamiliar.
- Garatge

b) Usos admesos per a la resta de zones **a 3**

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Oficines i serveis privats i comerç al detall.
- Restauració.
- Sanitari.
- Socio-Cultural.
- Docent.
- Garatge.
- Industrial (1a Categoria)

TÍTOL VI. REGULACIÓ DELS APARCAMENTS

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 181. Àmbit d'aplicació

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Article 182. Superfície computable.

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Article 183. Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de dos metres i noranta centímetres (2,90 m).

Article 184. Llicències.

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

Article 185. Activitat industrial.

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla general, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en què es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m²) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.
2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

Article 186. Relació amb la circulació.

1. Els estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de la naturalesa i la intensitat del trànsit.

Article 187. Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

Article 188. Altura lliure mínima.

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Article 189. Disposició de les places.

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

Article 190. Passadissos i accessos.

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, s'assenyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.
3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, d'acord amb les condicions establertes en la legislació vigent en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 191. Rampes i accessos.

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïtoris de rampes, quan no tinguin més de

dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

2. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

5. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Article 192. Pendent de les rampes.

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Article 193. Aparells muntacotxes.

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

Article 194. Accés i sortida de vianants.

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues

sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podran substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

Article 195. Prevenció d'incendis i serveis de guarda.

1. En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

Article 196. Ventilació.

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície igual o major a la indicada en el quadre següent:

Núm. de plantes de l'edifici	Superfície
fins a tres	5 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

4. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Article 197. Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un wàter i lavabo com a mínim.

Article 198. Calefacció

1. La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-n'hi, es realitzarà de forma que en cap moment hi hagi perill d'inflamació de les mescles carburants.
2. Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

SECCIÓ 2: EXIGÈNCIA D'APARCAMENT SEGONS ELS USOS

Article 199. Exigència d'aparcament en edificis d'habitatges

A tots els edificis nous o reformats és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles.

En edificis de reforma o ampliació, amb menys de 4 habitatges en què el compliment de l'exigència d'aparcament resultés desproporcionada fins al punt de fer inviable l'edificació, l'Ajuntament a sol·licitud del promotor podrà autoritzar l'edificació encara que no compleixi els mínims establerts, sempre que en el sector no existeixi dèficit d'aparcaments.

Article 200. Exigència d'aparcament en edificis de restauració

Per a aquest ús s'haurà de preveure 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. Per als edificis de restauració situats en zones (a.1.) que tinguin una capacitat igual o inferior a 50 places no serà d'aplicació aquest requisit.

Article 201. Exigència d'aparcament en edificis d'espectacles

Per a aquest ús s'haurà de preveure un espai d'aparcament en sòl privat amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 10 m² de superfície de local destinat a ús públic.

Article 202. Exigència d'aparcament en edificis hotelers

Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

El nombre de places d'aparcament és, sens perjudici d'altres disposicions, el següent:

- a) Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
- b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
- c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.

d). En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.

Article 203. Exigència d'aparcament en edificis comercials

S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

a) **Comerç a la menuda.** Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda. No s'exigeix previsió d'espai d'aparcament.

b) **Comerç amb superfície de venda superior a 250 m² i inferior a 1.000 m² i una superfície edificada inferior a 1.400 m².** Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda.

c) **Grans establiments comercials. Superiors a 1.000 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 1.400 m².** Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 25 m² de superfície de venda, amb un mínim de dues places per cada 100 m² edificats

Article 204. Exigència d'aparcament en edificis d'oficines i serveis privats

Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50 m² construïts.

Article 205. Exigència d'aparcament en edificis industrials

Els magatzems i tallers situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar l'estacionament i les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

Article 206. Condicions dels garatjos-aparcaments

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat (garatge-aparcament). Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès (garatge), s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

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).

2013/052588/G Modificació num 2. Del Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets. Data d'aprovació 17/12/2023. 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.

TÍTOL VI

Ordenances particulars

Article 38. Zona industrial i de serveis

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

Article 39. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: 5.000 m²

Front mínim de parcel·la: 50 m.

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

Article 40. Condicions de l'edificació

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

Edificabilitat 0,45 m²/m².

Ocupació màxima 45% Posició de l'edificació: es disposarà de manera que es puguin sistematitzar els espais no ocupats per l'edificació.

Alçada reguladora: 12 m.

Nombre de plantes: 3 (B+2).

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

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

Les edificacions es situaran en el tram frontal de la N-II a un mínim de 25m de l'aresta exterior de la calçada més propera. 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, serveis tècnics, aparcaments. S'admet així mateix l'ús de restauració.

Es limita a l'actual nombre d'estacions de serveis màximes al sector C2. S'admetran ampliacions i noves estacions de serveis, 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. Recorregut mínim de 70m des dels accessos a la N-II, a l'accés de l'estació de servei més pròxima.

Art. 135. Aparcaments

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

1.6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

Aquesta modificació puntual del PGOU de Llers té per objecte:

MODIFICACIÓ Nº 1.

Modificar l'art 55 del PGOU per tal de facilitar els propietaris dels habitatges unifamiliars a disposar del seu negoci individual o familiar a la mateixa finca, admatent com a **ús admissible** en zones de **clau a 3** (exceptuant zona a 3.2.M.) **ús industrial de 1a categoria**.

És un dels usos definits ja del PGOU de Llers, corresponent els articles 158, 159, 160 i 161. I es regula les activitats ens aquests article 162, 163, 164 i 165 del mateix planejament.

MODIFICACIÓ Nº 2.

Modificar l'article 41 del PAU del sector C2 de Llers per limitar el nombre màxim d'estacions de serveis per donar la possibilitat de més diversitat en els usos en el sector. Per a l'ús d'estacions de serveis, 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 de PGOU, 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 publica, ja que no contempla us residencial de nova implantació.

1.9. 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 planejament urbanístic 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 mes mobilitat, per tant no es necessari la redacció d'un estudi de mobilitat.

1.10. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA.

La present modificació no comporta mes beneficis directes per l'ajuntament ni mes carregues. L'objecte principal de la present modificació es el de : millorar la mobilitat del municipi, en el cas de nous edificis d'usos d'espectacles i socio-culturals, facilitar la finalització dels edificis aturats per la crisi i incorporar una font en la llista d'elements protegits. Per tant no es modifica directament la sostenibilitat econòmica del municipi.

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 l'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 de PGOU, 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 cal justificar la viabilitat econòmica de l'ordenació detallada.

Les tres modificacions proposades no comportant una disminució ni augment del sostre edificable (excepte els que es puguin derivar de petits ajustos d'alineacions), ni modificació dels seus usos. Cap d'aquestes introdueix polígons de gestió o ordenació urbanística. Per tant no es modifica la viabilitat econòmica del PGOU vigent.

1.15. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 I 9 DEL DL 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.

Llers, abril de 2024.
Dana Palmada Castells, arquitecta. Col.59286-2

CAPÍTOL II. : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.	32
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.	32
Article 1. Naturalesa.	32
Article 2. Àmbit territorial.	32
Article 3. Vigència.	32
Article 4. Obligacions.	32
Article 5. Interpretació del Pla.	32
Article 6. Determinacions del Pla.	33
2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU.	33
Article 7. Modificació art nº 55.	33
Article 8. Modificació art nº 8/ 41.	37
Article 10. Lleis i ordres de referencia.	37

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesia.

Aquest Pla té la condició de Modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, 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 Municipal 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 afecta per la modificació nº 1, Les finques urbanes qualificades amb la clau a 3 exceptuant a3.2.M i per la modificació 2, afecta la limitació del nombre d'estacions de serveis en al sector C2.

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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 general d'ordenació urbana es despleguen en els següents documents:

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

2.2. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU.

Article 7. Modificació de l'art. nº 55.

S'introdueix ús Industrial (1a Categoria) com a ús admesos a les zones a 3 (exceptuant a la zona a 3.2.M)

Article 55. Zones d'ordenació de l'edificació aïllada en parcel·la zona i dominància unifamiliar a 3.

1.-Definició .

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les quals es regula l'edificació per paràmetres referits a les característiques de la parcel·la i el tipus dominant o exclusiu és l'edifici d'habitatge unifamiliar.

2.- Paràmetres específics d'ordenació:

- j) Els paràmetres pels quals es regula l'edificació i la parcel·lació són: parcel·la mínima, edificabilitat màxima, alçada i nombre de plantes màximes, distàncies mínimes als l·lindars, ocupació màxima, front mínim de parcel·la màximes als efectes d'aprofitament urbanístic (index d'edificabilitat i ocupació màxima). En cada unitat de zona l'indicador assenyala els valors corresponents a cada paràmetre d'acord amb el següent codi:

Indicador en gràfics	Parcel·la mínima	Index d'edifi. M ² st/M ² sl	Alçada reguladors nombre plantes	Separació mínima a vial	Separació mínima altres l·lindars	Ocupació màx.	Front mínim de parcel·la
a 3.1.	400m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	3m	50%	12m
a 3.1.x	600m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	3m	50%	16m
a 3.1.VG	400m ²	0,8	6.00m PB+1	5m	Art 55.2.b)	40%	12m
a 3.2.	600m ²	0,4	6.00m PB+1	3m	3m	40%	16m
a 3.2.x	600m ²	0,4	6.00m PB+1	5m	3m	40%	6m
a 3.2.xx	600m ²	0,4	6.00m PB+1	15m	3m	40%	20m
a 3.2.A	1.500m ²	0,3	6.00m PB+1	Art 55.2.b)	Art 55.2.b)	20%	60m
a 3.2.B	600m ²	0,5	6.00m PB+1	3m	Art 55.2.b)	30%	20m
a 3.2.C	600m ²	0,6	6.50m PB+1	3m	Art 55.2.b)	40%	20m
a 3.2.D	600m ²	0,4	4.00m PB	0m	4m	40%	30m
a 3.2.M	600m ²	0,6	6.00m PB+1	5m	3m	30%	15m
a 3.2.V	800m ²	0,3	3.50m PB	5m	5m	15%	30m
a 3.3	800m ²	0,3	9.00m PB+2	5m	3m	30%	30m

Per a totes les clau a.3 es fixa la parcel·la màxima als efectes d'aprofitament urbanístic (index d'edificabilitat i ocupació màxima) en 2000 m².

Per a la clau **a 3.2.V** es prohibeix l'accés directament des de la carretera.

k) Separació mínima a altres llandars

Per a les claus **a 3.2.A**, **a 3.2.B** i **a 3.2.C**, tant per a l'edificació principal com per a l'auxiliar, es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el carrer Llagostera: 3m
- Límit amb el vial de la ronda: 12m
- Límit amb el camí de Mas Bosch: 12 m
- Límit amb e sòl no urbanitzable: 3m
- Límit de veïns en la cara sud: 6m
(En aquesta situació, dins la franja dels sis metres paral·lela al mímit del veí, s'hi permetrà l'edificació en PB, alçada reguladora 3,5 m, i adossada al límit lateral de parcel·la, sempre que la coberta sigui de tipus no transitable).
- A límit de veïns en la cara nord: 3m
(En aquesta situació, dins la franja dels tres metres paral·lela a límit de veí, s'hi permetrà l'edificació en PB, alçada reguladora 3,5m, i adossada al límit lateral de parcel·la, sempre que la coberta sigui de tipus no transitable).

Per la clau **a 3.2.M**, per a l'edificació principal es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
- Límit de veïns: 3m

Per a l'edificació auxiliar es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
(En aquesta situació, es permet l'alineació a vial sempre que el pendent de la parcel·la sigui ascendent i superior al 10%)
- Límit de veïns: 3m
(En aquesta situació, es permet sdossar l'edificació a límit de veïns sempre que la seva alçada total de coronació no superi els 3m)

Per la clau **a 3.1.V.G** per a l'edificació principal es fixen les següents separacions mínimes:

- Límit amb el vial: 5m
- Límit amb la zona verda central: 3m
- Límit amb sistema de serveis urbans 4.a: 3m
- Límit lateral de parcel·la: En aquesta situació podrà disposar-se al sòl públic. Quan l'edificació no es disposi adossada a límit lateral de la parcel·la, se separarà d'aquesta la distància mínima de 3m
- Límit de fons de parcel·la: 10m

l) Zones lliures d'edificació

Les zones on la clau s'acompanya de l'indicador (0) corresponen a aquelles parts de la zona a3 de domini privat que no són ocupables per l'edificació. No obstant això, la seva superfície forma part de la zona a3 i com a tl comptabilitza als efectes de còmput de parcel·la mínima, d'ocupació i d'edificabilitat màxima permesa pel total de la parcel·la.

La seva localització s'assenyala en els plànols a Esc. 1/1.000 amb les claus a31 (0), a32(0),...

m) Toleràncies parcel·la mínima

En cadascuna de les àrees en què s'estableix una superfície mínima de parcel·la, podran edificar-se amb arranament a les altres determinacions les de menor superfície que el mínim, sempre que hagin estat inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla general, i resultaran edificables d'acord amb les normes de planejament vigents anteriorment a aquest Pla general i tinguin com a mínim les següents superfícies en cada una de les subzones:

a 3.1	250m ²
a 3.2	300m ²
a 3.3	400m ²

n) Toleràncies en distàncies als lindars

L'edificació mantindrà les distàncies als lindars que s'assenyalen per a cada subzona sense perjudici de les toleràncies que s'especifiquen a continuació i que tenen per objecte facilitar la integració de l'edificació existent:

- Les edificacions anteriors al Pla adossades al lindar lateral comú de la parcel·la no es consideraran volum disconforme.
- Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, tingui edificacions anteriors al Pla adossades al lindar lateral comú de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se semblant a l'existent.
- Quan una parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificables amb anterioritat al Pla que tinguin l'edificació adossada a la línia de façana de les parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermitja podrà disposar-se també en la línia de façana.
- S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions.

o) Edificació unifamiliar en filera

Mitjançant un estudi de detall podrà proposar-se per a una àrea determinada la substitució de l'ordenació per edificació aïllada en parcel·la per la d'habitatges unifamiliars en filera, amb la condició que el sostre i el nombre de vivendes resultant de l'ordenació en filera no s'excedeixi del que resultaria de l'aplicació dels paràmetres que corresponen a la subzona a 3 de què es tracti.

p) Edificacions auxiliars

S'admeten edificacions determinades a usos auxiliars del habitatge (garatge, rentador, ...) el sostre i l'ocupació de les quals no excediran del 0,05 m²st/m²sl el 5% addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'alçada total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3m. I podrà disposar-se adossada a uns dels laterals o al límit del fons de la parcel·la.

q) Tanques

Es reguleg segons allò establert en el Títol III. Disposicions que regulen l'edificació, secció 4. Edificació aïllada; sens perjudici de la regulació de les següents zones:

Zones a 3.3.A i a 3.2.B: Les tanques es resoldran segons la concreció de la tanca del sector Vessant oest del carrer Llagostera aprovada per l'Ajuntament.

Zones a 3.2.M: La part opaca de les tanques tindrà una alçada màxima de 0.6m sobre el nivell del terra de la parcel·la contigu a la tanca.

r) Zones incloses en el PE sector Ruïnes

En les zones on la clau s'acompanya amb l'indicador (R), corresponent a l'àmbit del Pla especial sector les Ruïnes, regirà allò disposat en l'Adaptació del Pla especial del sector les Ruïnes (Annex 1 d'aquesta Revisió del PGO)

3.-Usos

c) Usos admesos per a la zona **a 3.2M**

- Habitatge unifamiliar.
- Garatge

d) Usos admesos per a la resta de zones **a 3**

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Oficines i serveis privats i comerç al detall.
- Restauració.
- Sanitari.
- Socio-Cultural.
- Docent.
- Garatge.
- Industrial (1a Categoria)

Article 8. limitació en l'ús d'estacions de serveis en el 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).

Art. 41. Condicions d'ús

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

Es limita a l'actual nombre d'estacions de serveis màximes al sector C2. 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. Recorregut mínim de 70m des dels accessos a la N-II, a l'accés de l'estació de servei més pròxima.

Article 9. 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, abril de 2024
Dana Palmada Castells, arquitecta. Col.59286-2

CAPÍTOL III. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

AGENDA

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

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

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

Llers, abril 2024.
Dana Palmada Castells, arquitecta. 59286-2