



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE DELIMITACIÓ

“Sector d’activitats econòmiques PPUD C2 Nord “Empolis”

Llers

FEBRER 2024

SEGONA APROVACIÓ INICIAL

El present document PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE DELIMITACIÓ "Sector d'activitats econòmiques PPUD C2 Nord "Empolis", ha estat redactat per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P. i subscrit pels arquitectes Narcís Reverendo i Joaquim Ginesta.

AUTORS

Joaquim Ginesta	Arquitecte, Reverendo-Ginesta arquitectes
Narcís Reverendo	Arquitecte, Reverendo-Ginesta arquitectes

EQUIP TÈCNIC

Mariona Pujol	Arquitecta tècnica, Reverendo-Ginesta arquitectes
Àngela Boix	Delineant, Reverendo-Ginesta arquitectes

ESTUDI DE CAPACITAT DE LES ROTONDES

Jordi Julià	TRN TARYET
-------------	------------

ESTUDID'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERDA

La Vola Companyia de Serveis Ambientals S.A.L.

ESTUDIS AMBIENTALS

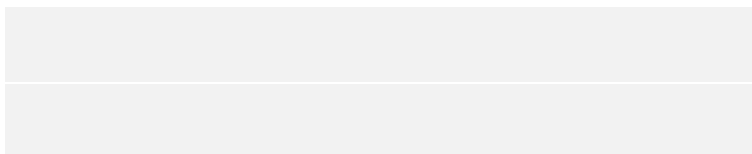
La Vola Companyia de Serveis Ambientals S.A.L.

Girona, a la data de signatura electrònica

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-pral 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com



ÍNDEX

I.	MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	9
0.	INTRODUCCIÓ	9
0.1.	Objecte del Pla parcial urbanístic de delimitació	11
0.2.	Oportunitat de la redacció del Pla parcial urbanístic de delimitació	13
0.3.	Iniciativa	13
0.4.	Tramitació	14
0.4.1.	Resultat de la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable	14
0.4.2.	Adaptacions amb motiu de la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable	14
0.4.3.	Altres adaptacions que es van incorporar en relació a l'avanç de Pla	16
0.4.4.	Resultat de la informació pública posterior a la primera aprovació inicial	16
0.4.5.	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015	23
0.4.6.	Resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016 per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental.	24
0.4.7.	Modificacions proposades amb posterioritat a la primera aprovació inicial	26
0.4.8.	Valoració de les modificacions introduïdes. Necessitat de nova informació pública.	27
0.4.9.	Continuació de la tramitació	28
0.4.10.	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de data 20 de setembre de 2021	28
1.	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	32
1.1.	Legislació estatal i autonòmica	32
1.2.	Legislació sectorial	32
1.2.1.	Normativa aeronàutica	32
1.2.2.	Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres.	33
1.3.	Planejament territorial i urbanístic	40
1.3.1.	Pla Territorial parcial de les comarques Gironines. PTPCG'10.	40
1.3.2.	Pla Director urbanístic del sistema urbà de Figueres. PDUSUF'10	46
1.3.3.	Pla General d'Ordenació de Llers. PGOU'00.	57
1.4.	Característiques del territori	62
1.4.1.	Situació i àmbit	62
1.4.2.	Topografia, estat actual i usos	63
1.4.3.	Patrimoni	63
1.4.4.	Paisatge	64
1.5.	Característiques naturals del territori. Indicació dels riscos naturals i tecnològics.	67
1.5.1.	Característiques naturals	67
1.5.2.	Riscos naturals	68
	Inundabilitat	68
	Risc front dels incendis forestals	69
	Riscos geològics i erosió del sòl	70
	Risc sísmic	70
1.5.3.	Riscos tecnològics	71
	Risc de transport de mercaderies perilloses	72

Contaminació de sòl	73
1.6. Usos, edificacions i infraestructures existents.	74
1.6.1. Usos a l'interior de l'àmbit	74
1.6.2. Infraestructures viàries actuals	74
1.6.3. Infraestructures viàries planificades a l'entorn del sector	74
1.6.4. Infraestructures de serveis	74
Aigua potable.	74
Sanejament.	75
Drenatge d'aigües pluvials.	75
Electricitat.	76
Telecomunicacions	76
1.7. Estructura de la propietat del sòl	77
1.8. Reportatge fotogràfic	78
II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	84
2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT	84
2.1. Objectius.	84
2.2. Criteris adoptats en la redacció del Pla parcial	84
2.2.1. Criteris per a la Xarxa viària	85
Millora de la xarxa viària existent	85
Definició de la vialitat interior a l'àmbit	87
2.2.2. Criteris per als Equipaments comunitaris	90
2.2.3. Criteris per als Espais lliures públics	91
2.2.4. Criteris per a les Zones d'aprofitament privat	93
2.2.5. Perspectiva de gènere	97
3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ	101
3.1. Descripció i justificació de l'ordenació del sector PP C-2 Nord.	101
3.1.1. Estructura general de l'ordenació.	101
3.1.2. Sistema de comunicacions: Viari, aparcament i càrrega i descàrrega.	101
3.1.3. Sistema d'espais lliures.	107
3.1.4. Sistema d'equipaments comunitaris.	108
3.1.5. Sol d'ús privat i edificació.	109
Zona d'activitats econòmiques intensiva (clau a.7.5)	109
Zona d'activitats econòmiques extensiva (clau a.7.6)	110
Reserves d'aparcament per a vehicles i bicicletes en sòl privat.	110
Quadre resum dels paràmetres normatius	111
3.2. Quadres de característiques del sector PP C-2 Nord	112
3.3. Imatges del resultat de l'ordenació proposada	113
3.4. Sistema d'actuació	115
3.5. Terminis d'execució	116
3.6. Divisió polygonal.	116
3.7. Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques	116

3.7.1.	Enderrocaments i moviment de terres	116
3.7.2.	Explanació	116
3.7.3.	Seccions de ferm	117
3.7.4.	Alineació, vialitat i definició geomètrica	118
3.7.5.	Aigües pluvials.	118
3.7.6.	Aigües residuals.	119
3.7.7.	Xarxa d'enllumenat públic	120
3.7.8.	Xarxa d'aigua potable	120
3.7.9.	Xarxa de telecomunicacions	121
3.7.10.	Xarxa elèctrica	121
3.7.11.	Xarxa de gas	124
3.7.12.	Enjardinament, reg i mobiliari urbà	124
3.7.13.	Serveis existents	125
4.	JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES	125
4.1.	Adequació de la promoció als apartats 1d, 1e i 8 de l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme	125
4.1.1.	Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social	127
4.1.2.	Disponibilitat dels recursos hídrics i energètics	131
	Abastament d'aigua	131
	Sanejament d'aigües residuals	133
	Recursos energètics	135
4.1.3.	Adequació de l'ordenació a les determinacions del PGOU'00 de Llers.	137
4.2.	Estàndards de cessions segons la Llei d'urbanisme de Catalunya	139
4.2.1.	Espais lliures públics	139
4.2.2.	Equipaments comunitaris	140
4.3.	Adequació de l'ordenació al PTPCG'10	140
4.4.	Adequació al PDUSUF'10	146
4.5.	Adequació de l'ordenació a les determinacions de la legislació sectorial	153
4.5.1.	Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada	153
4.5.2.	Compliment del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.	156
4.5.3.	Compliment de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn.	157
4.5.4.	Compliment de les condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).	159
4.6.	Adequació de l'ordenació a les directrius de la Llei i el Reglament per al planejament urbanístic derivat	160
4.6.1.	Directrius per al planejament urbanístic	160
	Qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront riscos	162
	Inundabilitat	162
	Identificació de valors patrimonials afectats	162
	Orografia	162
	Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments	162
4.6.2.	Preservació front als riscos naturals o tecnològics	163
4.7.	Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà	163

4.7.1.	Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	163
4.7.2.	Compliment de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.	166
4.8.	Delimitació del sector i índexs d'edificabilitat bruta, densitat màxima, usos principals i compatibles i reserves per al sistema d'espais lliures i equipaments	170
4.8.1.	Delimitació.	170
4.8.2.	Índex d'edificabilitat bruta.	170
4.8.3.	Usos principals i compatibles	170
4.8.4.	Reserves per al sistema de comunicacions, d'espais lliures i equipaments	171
4.9.	Síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica.	172
4.10.	Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.	173
4.11.	Adequació de l'ordenació a la disposició transitòria sisena del la LLUC.	173
4.11.1.	Interès públic.	174
4.11.2.	Adequació de l'ordenació a les determinacions de l'article 3 de la Llei d'urbanisme sobre el desenvolupament urbanístic sostenible.	174
4.11.3.	Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme.	175
4.12.	Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.	175
4.13.	Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que forma part de la documentació del pla.	175
	ANNEX 1 ESPECIFICITATS DEL PLA PEL SEU CARÀCTER D'INICIATIVA PRIVADA (art. 97.1 de la Llei d'urbanisme)	177
	Viabilitat econòmica de la promoció	177
	Compromisos adquirits pel promotor	177
	Garanties de compliment de les obligacions contretes	177
	ANNEX 2. CRITERIS PER A LA MILLORA DEL DRENATGE D'AIGÜES PLUVIALS.	179
	Situació actual	179
	Determinació i característiques de la conca	179
	Dades de precipitació.	181
	Criteris de disseny de la xarxa.	181
	ANNEX 3. DIMENSIONAMENT DEL DRENATGE DE LES AIGÜES PLUVIALS.	183
III.	PLÀNOLS	184
IV.	NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL DEL SECTOR PPUD C2 NORD "EMPOLIS" DE LLERS	185
	TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	185
	CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL.	185
	Article 1. Fonaments i finalitat	185
	Article 2. Marc legal	185
	Article 3. Vigència del Pla. Modificacions	185
	Article 4. Definició de Conceptes.	186
	Article 5. Desenvolupament del Pla.	186

Article 6. Altres consideracions de caràcter general.	186
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	186
Article 7. Documentació	186
Article 8. Interpretació dels documents	187
Article 9. Modificació i adaptació	188
TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	188
CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	188
Article 10. Polígons d'actuació urbanística	188
Article 11. Sistemes d'actuació urbanística	188
Article 12. Projecte de reparcel·lació	188
Article 13. Projecte i execució de les obres d'urbanització	189
TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	192
CAPÍTOL I. PARÀMETRES URBANÍSTICS.	192
Article 14. Paràmetres d'ordenació	192
Article 15. Paràmetres reguladors d'usos i activitats	192
Article 16. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	192
Article 17. Espais privats no edificables	192
Article 18. Protecció de la carretera	192
Article 19. Protecció contra incendis	193
CAPÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.	194
Article 20. Qualificació del sol.	194
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE ZONES I SISTEMES.	195
Disposicions generals	195
Article 21. Definició de conceptes	195
Article 22. Condicions d'ús	195
Regulació detallada de sistemes	195
Article 23. Determinacions per als sistemes.	195
Regulació detallada de zones	196
Article 24. Paràmetres comuns a totes les zones.	196
Article 25. Determinacions per a la zona d'activitats econòmiques intensiva, clau a.7.5.	199
Article 26. Determinacions per a la zona d'activitats econòmiques extensiva, clau a.7.6.	200
TÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	201
Article 27. Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i riscos ambientals	201
Article 28. Mesures ambientals i recomanacions pel medi natural i paisatgístic	204
Article 29. Mesures ambientals pel medi socioeconòmic i estructura urbana	206
V. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	208
1. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA PARCIAL	208
Criteris adoptats.	208

Valor residual del sòl urbanitzat VS.	208
Despeses d'urbanització G.	209
Valor residual del sòl pendent d'urbanitzar VSo.	210
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	213
Ingressos i despeses de capital derivats de l'actuació i increment de patrimoni.	213
Ingressos i despeses corrents municipals	214
Despeses	215
Resultat	215
Conclusions	215
VI. PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS. PLA D'ETAPES	216
VII. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.	217
VIII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EAMG.	218
IX. ESTUDI D'IMPACTE DEL PLA PARCIAL A LA ROTONDA D'ENLLAÇ DE LA N-II AMB L'AP-7.	219
X. RELACIÓ DE L'ACTUACIÓ AMB EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	220

I. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

0. INTRODUCCIÓ

La Revisió del Pla general ordenació urbana municipal va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 d'octubre de 2000 i (DOGC de 18 de gener de 2001). A l'article 91 de les Normes urbanístiques del PGOU'00 es regulen els paràmetres del sector de sòl urbanitzable no delimitat (SUNP C2) situat al sud de l'àmbit amb una superfície de 20 Ha¹.

L'objectiu de la classificació com a sòl urbanitzable no programat era permetre una extensió de sòl industrial i de serveis en aquest entorn de manera que la seva construcció millorés la xarxa bàsica del sistema viari i permetés la interconnexió entre la carretera de la Vall a la N-II.

Les condicions d'ordenació , edificació i ús establertes pel PGOU'00 vigent són les següents:

Qualificacions:

- Zona de desenvolupament industrial i de serveis.

Paràmetres urbanístics:

- Superfície total: Plànol d'ordenació .
- Sistemes generals: 10%
- Sistemes locals: segons estàndards legislació urbanística.
- Edificabilitat màxima: 0,30 m²stfm²s sobre la superfície de zona.

El PGOU'00 també estableix que els documents urbanístics que desenvolupin el sector podran ajustar l'àmbit als límits de finques si es justifica l'adaptació topogràfica de l'ordenació urbanística.

En data 31 de juliol de 2001, el Conseller de PTOP va acordar resoldre, el recurs d'alçada interposat pel senyor Salvador Falgàs Oller, en nom i representació de Polígono Industrial Figueres Nord S.A, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 27 d'octubre de 1999 i 11 d'octubre de 2000, relatius

¹ En l'aprovació definitiva el PGOU'00 es varen classificar de SUNP els terrenys objecte d'aquest Pla parcial anteriorment sòl no urbanitzable, però reduint l'àmbit que s'havia previst a l'aprovació provisional de 28 Ha.

a l'aprovació definitiva de la revisió-adaptació del Pla general d'ordenació de Llers i en conseqüència es va retornar la superfície de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable no programat C2 a 28 Ha, tal com constava en la versió de l'aprovació provisional i com a conseqüència, els terrenys objecte d'aquest Pla parcial urbanístic de delimitació s'inclouen en el sòl urbanitzable no programat. L'acord va ser publicat al DOGC núm. 3497 de 22 d'octubre de 2001.

El Pla parcial del sector SUNP C2 d'Hostalets i el Programa d'actuació urbanística del sector SUNP-C2, varen ser aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 24 de gener de 2003. La superfície programada va ser de 241.297,32 m², situada al sud de la sortida de l'AP-7. En canvi, els terrenys objecte d'aquest expedient que ara es tramita, amb una superfície de 79.152,51 m² situats al nord, no varen ser objecte de programació. Per a diferenciar-lo del primer sector programat, el que ara és objecte de Pla parcial urbanístic de delimitació s'anomena sector **PPUD C2 Nord "Empolis"**.

D'acord amb l'article 65 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, el present Pla parcial urbanístic de delimitació té per objecte de desenvolupar el planejament urbanístic general, en aquest cas conformen el planejament general del municipi tant el Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de Llers PGOU'00, com també el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres PDUSUF'10. El Pla conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector PP C2 de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable:

- a) Qualifica el sòl.
- b) Regula els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- c) Assenyala les alineacions i les rasants.
- d) Defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- [...]
- f) Estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.

Aquest Pla es refereix a un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat del Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de Llers. Conté la documentació exigida a l'article 66 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, incloent la justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme, i es promou i tramita amb la denominació de Pla parcial urbanístic de delimitació PPUD C2 Nord "Empolis".

0.1. Objecte del Pla parcial urbanístic de delimitació

La finalitat del present document és la delimitació i l'ordenació detallada del sector PP C2 Nord "Empolis" de Llers.

El present Pla parcial urbanístic de delimitació té per objecte el desplegament del vigent Pla General d'Ordenació de Llers i les seves previsions per tal d'ordenar un sector d'activitats econòmiques. Tot això conforme a les facultats atorgades en ordre al planejament urbanístic del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, així com l'articulat del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i d'acord amb les seves directrius i disposicions legals.

Així, el present Pla parcial urbanístic de delimitació urbanístic s'emmarca a allò que disposa l'article 65 de l'esmentat Text refós de la Llei d'urbanisme:

Article 65

Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

[...].

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

[...]

El Pla parcial urbanístic de delimitació no defineix les obres d'urbanització bàsiques, que seran determinades en el corresponent projecte d'urbanització. Tanmateix estableix alguns criteris per aquestes obres d'urbanització.

La secció quarta del Reglament de la Llei d'urbanisme regula les determinacions dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació. Cal ressaltar l'article 79.4 que té el següent contingut:

*79.4 Correspon als plans parcials urbanístics i als plans parcials urbanístics de delimitació establir les determinacions que assenjala l'article 65.2 de la Llei d'urbanisme i, **en el cas dels plans parcials urbanístics de delimitació, també els correspon, si s'escau, definir l'àmbit del sector.***

0.2. Oportunitat de la redacció del Pla parcial urbanístic de delimitació

Diversos factors justifiquen la redacció i execució d'aquest Pla parcial urbanístic de delimitació.

- El *Pla General d'Ordenació de Llers* i el *Pla director urbanístic del Sistema urbà de Figueres*, que conjuntament en conformen el planejament general del municipi, ja preveuen la seva formulació.
- El propietari del 100% dels terrenys inclosos a l'àmbit exerceix el dret a la iniciativa i sol·licita la seva tramitació.
- La urbanització d'aquest sector permetrà resoldre diverses mancances de l'àrea urbana preexistent de més al sud. La identificació d'aquestes problemàtiques relacionades amb la disfuncions actuals de la vialitat, la mobilitat, la seguretat o la insuficiència d'algunes instal·lacions i les propostes de com es poden corregir es desenvolupen més àmpliament al document.

0.3. Iniciativa

El present Pla parcial urbanístic de delimitació es promou a iniciativa privada de la societat G.P. LÍMITE ANDAMUR, S.L. B-30424162, domiciliada al Centro de Negocios Andamur; Polígono Industrial Saprelorca 30800 Lorca.

G.P. LÍMITE ANDAMUR, S.L. és la propietària de les finques que conformen el 100% de la superfície de sòl privat del sector.

Aquesta societat és la successora dels drets de PADROSA SERVICES CENTER, S.A. A-17066192, domiciliada a la Ctra. Nacional II Km. 760 Hostalets de Llers 17730 LLERS, que va ser la societat promotora del Pla parcial urbanístic de delimitació en fase de la primera aprovació inicial; i conseqüentment, dels drets originals d'IMMOBILIÀRIA CATALANA S.A., domiciliada a la Ctra. N-II, km 760 del municipi de Llers (17730), que va actuar exercint la iniciativa en qualitat de propietària en fases anteriors a la primera aprovació inicial.

0.4. Tramitació

0.4.1. Resultat de la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable

Amb motiu de la redacció del Pla parcial de delimitació es va elaborar un avanç de Pla per a realitzar el tràmit de la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 14 de maig de 2008 va informar desfavorablement l'avanç per no estar aprovada definitivament la modificació puntual de Pla general que, en aquell moment, li donava cobertura (l'increment d'edificabilitat i la precisió sobre els usos admesos encara no formava part del Pla general vigent). Malgrat tot, per economia processal la Comissió va realitzar les següents observacions sobre l'ordenació proposada per al Pla parcial urbanístic de delimitació:

- Els terrenys que es destinen a espais lliures, paral·lels a la carretera N-II, per tal de minimitzar l'impacte de les futures edificacions, s'haurien de disposar amb una franja al llarg de tota la carretera N-II amb una amplada mínima de 30 m.
- El sistema viari s'haurà d'allunyar de la carretera N-II, evitant disposar finals de vialitat amb cul-de-sac, i per tant es recomana que els vials D i H es conformin com un únic vial continuació del "vial C", disposant-lo rectilini i amb la mateixa amplada, al llarg de tot el sector fins enllaçar amb el "vial B-C", separant els terrenys destinats a espais lliures dels que es destinen a aprofitament industrial.
- L'ordenació de la vialitat proposada pel Pla parcial haurà d'enllaçar correctament amb la vialitat del sector C2.

0.4.2. Adaptacions amb motiu de la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable

Per a l'aprovació inicial, el Pla parcial de delimitació es va adaptar corregint els següents aspectes i, per tant, presentava les següents diferències en relació a l'avanç:

- Tant a la normativa com als plànols es va clarificar la nomenclatura de la zona situada més al sud (zona d'equipaments privats, comercial i de serveis, clau a.1.4.), dedicada essencialment als usos d'equipaments privats i comercials i on dins de les activitats econòmiques admeses no hi

havia els usos industrials. La inexistència d'usos industrials en aquesta localització feia possible una bona relació entre els equipaments i la resta d'usos privats i la superfície de major entitat destinada al sistema d'espais lliures, per la qual cosa ja no era necessària la separació d'unes i altres mitjançant la interposició d'un vial.

- Es va incrementar la distància de separació de l'edificació de la clau a.1.4. en relació als espais lliures paral·lels a la carretera N-II, passant a 21 metres en una longitud de 150 metres, garantint la prolongació de les vistes del "vial C" en direcció al sud
- Es va clarificar el caràcter del "vial H" (anomenat després "espai H") que tot i mantenir-se dins del sistema de comunicacions no formava part del sistema viari de circulació de vehicles, sinó que es tractava d'un viari restringit. Es va canviar la nomenclatura i grafisme i a la normativa urbanística es va especificar que les seves funcions eren les de millorar la connexió de vianants entre el "vial C" i el sistema d'espais lliures, possibilitant un itinerari segur per a les bicicletes compatible amb la càrrega i descàrrega. Aquest espai tenia una amplada de 21 metres en tota la seva longitud per facilitar l'accés i maniobra dels vehicles d'extinció d'incendis.
- Es va reduir la zona d'aprofitament privat per a usos industrials situada més al nord, incrementant l'amplada del sistema d'espais lliures paral·lel a la carretera N-II i intercalant entre una i altres un espai d'aparcament en superfície per a 74 places dins del sistema de comunicacions de cessió obligatòria i gratuïta (espai "I"). La normativa urbanística va incorporar diverses condicions sobre la urbanització d'aquests aparcaments per a la seva integració amb els espais lliures confrontants. Per mantenir el sostre edificable total, la reducció de superfície de zona va produir un increment de l'edificabilitat neta de parcel·la, si bé això no va alterar el resultat final de l'ordenació.
- En el plànol 03 i el quadre de superfícies del sector es van especificar i quantificar els sòls de sistemes que tenien consideració de sistema general:

Els que es van cedir anticipadament per la construcció de l'enllaç amb la carretera N-II.

Els nous sòls necessaris per millorar el "vial B-C" i conformar la rotonda de connexió amb el sector ja urbanitzat C2.

Els espais lliures situats dins de la franja de 3 m paral·lels a la carretera N-II i els que se situen entre el carril de sortida de la N-II i el vial C.

0.4.3. Altres adaptacions que es van incorporar en relació a l'avanç de Pla

Amb motiu dels informes emesos sobre l'avanç de Pla, de l'informe ambiental i de l'estudi de mobilitat, en la versió del Pla parcial aprovada inicialment es van incorporar les següents correccions:

- Es va preveure que la reforma de la urbanització del "vial B-C" incorporés un espai per a parada d'autobusos, situat al punt de major centralitat i millor accessibilitat, tant des del nou sector com del sector existent C2. Aquestes obres, encara que externes a l'àmbit formaven part de les obligacions del nou sector C2 Nord "Empolis".

0.4.4. Resultat de la informació pública posterior a la primera aprovació inicial

El 29 de juliol de 2008, el Ple de l'ajuntament de Llers va aprovar inicialment el Pla parcial urbanístic de delimitació del Sector PP C2 Nord "Empolis" de Llers. La tramitació del Pla parcial es realitzava simultàniament a la modificació puntual de Pla general per la qual s'incrementava l'edificabilitat i s'incorporaven nous usos admesos.

- El 14 d'agost de 2008 es va publicar al DOGC núm. 5195 l'edecte d'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 del Pla general de Llers PPUD C2 "Empolis" de Llers.
- El 14 d'agost de 2008 es va publicar al DOGC núm. 5195 l'edecte d'aprovació inicial del Pla parcial urbanístic de delimitació del sector PPUD C2 "Empolis" de Llers.
- El 20 d'agost de 2008 es va publicar al BOP núm. 160 l'edecte núm. 11015 d'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 del Pla general de Llers PPUD C2 "Empolis" de Llers.
- El 21 d'agost de 2008 es va publicar al BOP núm. 161 l'edecte núm. 11078 d'aprovació inicial Pla parcial urbanístic de delimitació del sector PPUD C2 "Empolis" de Llers.

Malgrat que en haver desistit del procediment de Modificació puntual del Pla general el present document és únicament el Pla parcial urbanístic de delimitació, per a facilitar una lectura més completa a continuació es

relacionen cronològicament els informes emesos en la tramitació dels dos expedients, ja que en els informes dels organismes en alguns casos no distingien a quin dels dos documents es referien (Modificació de PG o Pla parcial) o en altres casos no realitzaven dos informes diferenciats:

- Mobilitat emet un informe sobre la Modificació puntual núm. 15 del Pla general de Llers PPUD C2 "Empolis" de Llers indicant que no requereix d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i que no requereix d'informe de la Secretaria per a la Mobilitat.
- El 7 de novembre de 2008 l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental emet informe sobre el Pla parcial urbanístic de delimitació del sector PP C2 Nord amb les següents conclusions:

El nou creixement urbanístic que proposa el pla haurà d'ésser tingut en compte en l'avaluació ambiental del Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres als efectes de minimitzar el consum de sol com a recurs natural no renovable i atenent al criteri ambiental núm. 2 del pla referent a "ser eficients en el consum de sol mantenint uns assentaments compactes, evitant la formació i la dispersió de nous assentaments". Es tindrà en compte que el consum de sòl, a més d'ésser eficient en la forma, cal que es faci quan raonadament es necessiti, evitant classificacions de sol sobredimensionades o innecessàries i promovent les desclassificacions quan i on sigui possible.

Les consideracions del present informe (apartat 5.2) així com el resultat de la consulta a l'Agència Catalana de l'Aigua, seran tingudes en compte en el moment de valorar la memòria ambiental que s'haurà d'elaborar d'acord amb l'article 115.d) del Decret 30512006 i que caldrà lliurar a aquests Serveis Territorials juntament amb la resta de documents del pla que integraran la proposta que ha de ser objecte del següent acord d'aprovació.

Per altra part, en l'ofici de tramesa de l'informe, el Director dels Serveis Territorials indica que per l'elaboració de la memòria ambiental, i en compliment d'allò determinat a l'apartat 6 del document de referència, caldrà disposar de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua a fi i efecte de valorar els aspectes relacionats amb el risc d'inundació, l'abastament d'aigua al sector, el sistema de tractament d'aigües residuals i el sistema de pretractament de les aigües pluvials

- El 18 de novembre de 2008, la Directora General de Comerç emet Informe relatiu a l'aprovació de la Modificació puntual del Pla General i Pla Parcial (PP) corresponent del sector PP C2 Nord "Empolis", del municipi de

Llers. Expedients núm.164/08(G/U-18) i U-1 65/08(G/U-19). L'informe és favorable.

- El 15 de gener de 2009 l'ACA informa el Pla parcial de delimitació del sector PPUD C2 Nord "Empolis" amb les següents condicions:

1. Caldrà dimensionar la bassa de laminació de les aigües de la xarxa de pluvials del sector per tal d'absorbir l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la superfície de terrenys de la conca coincident amb l'àmbit del sector.

2. La xarxa d'aigües plujanes serà independent de la xarxa de clavegueram del sector i amb sortida directa als cursos naturals de drenatge propers o altres col·lectors de drenatge urbà.

3. Caldria definir els punts de localització dins de la xarxa de drenatge dels dipòsits de retenció dels productes contaminants, com a carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu.

4. S'ha de garantir normativament l'exigència de pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de sanejament municipal per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques, d'acord amb les condicions resolutòries dels expedients de llicència o autorització ambiental corresponents.

5. Es justificarà documentalment (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels serveis urbanístics corresponents) sobre la suficiència dels recursos d'aigua actualment disponibles en el sistema d'abastament municipal de Llers per a atendre la nova demanda, amb referència al títol administratiu que atorga el dret el seu aprofitament.

6. S'incorporaran al programa d'actuacions per la urbanització del sector totes les obres fora de l'àmbit del sector relatives a l'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigibles. El document farà referència a la fórmula i les garanties financeres per l'execució d'aquestes obres complementaries de les d'urbanització, sigui directament pel promotor o d'acord amb els convenis que es puguin formalitzar entre aquest, les entitats titulars de les infraestructures respectives i l'ajuntament.

7. Ateses les previsions del PSARU 2005, es pot admetre, sens perjudici del compliment de la prescripció núm. 6, la connexió al sistema de sanejament en alta del sistema de sanejament de Figueres de la xarxa d'aigües residuals del nou sector urbanitzable C2 "Nord Empolis".

8. El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua l'import de la part proporcional

de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament , en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 30S/2006, de 18 de juliol , i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 200S i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del d'aigües residuals.

Les condicions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, segons esborrany adjunt, que s'incorporarà com a document annex al Pla Parcial Urbanístic del sector d'activitats econòmiques PPUD C2 "Nord Empolis" i la signatura del qual condicionarà l'aprovació d'aquest document de planificació.

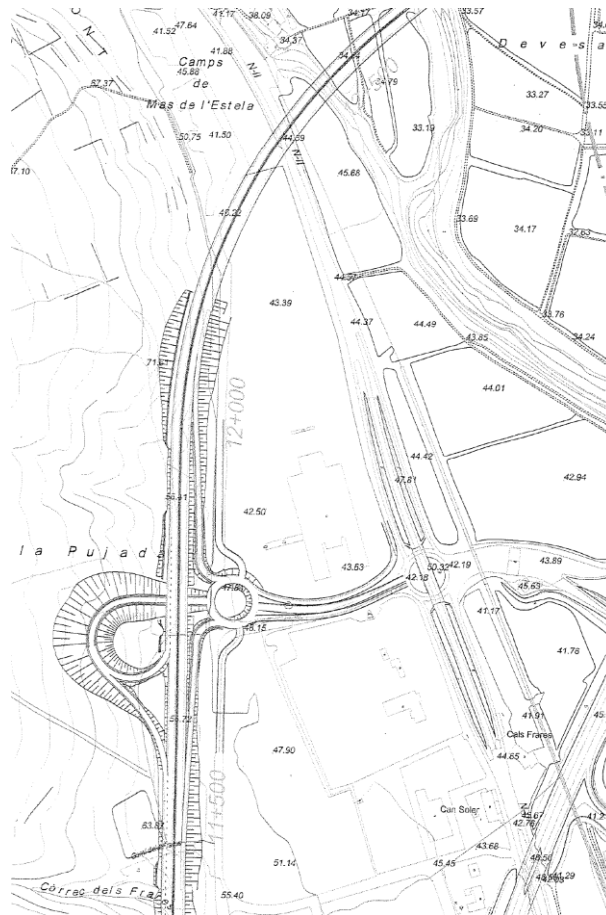
9, L'inici de les obres resta condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de demanar el promotor de les obres aportant el Projecte d'urbanització, redactat tenint en compte les prescripcions dels punts anteriors, i el conveni de col·laboració al qual es refereix la prescripció núm. 8 i el document financer que constituirà la garantia de participació en el cost de les obres d'ampliació del sistema de sanejament en alta.

- El 20 de gener de 2009 l'ACA informa favorablement la modificació puntual del Pla General en l'àmbit del sector PPUD C2 Nord "Empolis".
- El 24 de febrer de 2009, l'Enginyer cap de la Unitat de Carreteres a Girona de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya emet un informe sobre la Modificació puntual núm. 15 del Pla general de Llers amb el següent contingut:

"Al gener de 2009, dins del contracte de consultoria per a la redacció del projecte de construcció de l'autovia A-2 en el seu tram Garrigues - Pont de Molins es redacta un estudi d'alternatives que conté un nou traçat del tram que no s'ajusta a cap dels estudiats en l'estudi informatiu i que va servir de base al projecte de traçat. Aquest és per tant el traçat sobre el qual es basa aquest informe. L'àmbit de planejament té afecció tant del tronc de la futura autovia com dels ramals de l'enllaç d'Hostalets de Llers entre la futura A-2 i l'actual N-11, segons es defineixen en els plànols que s'adjunten. Per tant hauran d'incloure en el planejament els següents extrems.

Els terrenys a ocupar per la futura autovia i ramals, així com les seves respectives zones de domini públic segons queda definida a l'art.74 del Reglament General de Carreteres, s'hauran de classificar com a sistemes generals (viari), excloent-los, per tant, de l'àmbit de planejament del sector i del pla parcial.

La normativa urbanística hauria de considerar, a l'àmbit del sector, la prohibició expressa de tota Publicitat visible des del domini públic de les carreteres estatals (incloent la futura autovia A-2) per la seva incidència a la seguretat viària."



L'informe té caràcter de desfavorable mentre no es corregeixin els punts anteriors.

documentació presentada amb les següents prescripcions (apartat III de l'informe):

Sobre els plans i projectes de noves carreteres de titularitat estatal.

A l'actualitat, en virtut de la revocació de l'ordre d'estudi per a la redacció del projecte de traçat i construcció "Autovia del nord-est (A-2). Barcelona – frontera francesa. Tram: Garrigàs – Pont de Molins", no existeixen plans o projectes de noves carreteres estatals o d'ampliació de les existents que afecten a l'instrument de planejament que ara s'informa. Per això, es poden contemplar alternatives que no contemplin l'afecció, sempre que es compleixin les prescripcions del present informe.

Sobre els accessos i demanda sobre la carretera N-II.

En relació al que es comenta a l'apartat II.1 del present informe i en aplicació de l'article 50 de l'ordre de 16 de desembre de 1997, per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'estat, les vies de servei i les construccions d'instal·lacions de serveis de carreteres, l'estudi de mobilitat generada haurà d'analitzar adequadament la capacitat de la rotonda de titularitat estatal a l'enllaç amb l'autopista AP-7, comprovant que l'existència del nou desenvolupament urbanístic no empitjora el nivell de servei a l'any horitzó de la carretera N-II i de l'enllaç mencionat.

Sobre els elements d'urbanització del Pla parcial.

Les diferents xarxes de subministrament i serveis (pluvials, residuals, aigües potables, telecomunicacions, gas i energia elèctrica) s'hauran de projectar en el corresponent projecte d'urbanització d'acord al que disposa l'article 94.c), d) i e) del reglament General de Carreteres.

Sobre els instruments de planejament derivats.

El projecte d'urbanització derivat del Pla parcial que ara s'informa, s'haurà de sotmetre a l'autorització de les obres per part de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Sobre les activitats a desenvolupar a l'àmbit del Pla parcial.

S'han de tenir en compte les limitacions que generen, en zona d'afecció de carreteres de titularitat estatal, l'aplicació de la Llei 25/88, de carreteres i el seu reglament General, així com la necessitat d'obtenció d'autorització del seu òrgan titular.

Les activitats a desenvolupar a l'àmbit del pla, hauran de complir amb el que s'estableix a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de forma i manera que no s'afecti al normal funcionament de la carretera

En aquest sentit, totes les instal·lacions que calgui realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per a eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pogués ocasionar el tràfic

de la carretera al sector a desenvolupar correran a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'Ajuntament quedant l'Administració estatal lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

0.4.5. Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 15 de desembre de 2015, va adoptar l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable sobre el Pla parcial de delimitació SUNP C2 Nord Empolis de Llers, als efectes administratius interns de la consulta prevista a l'article 75 del TRLU, per remissió de la disposició transitòria segona, apartat 2 b) del TRLU, indicant que l'ajuntament haurà de ratificar l'acord d'aprovació inicial del Pla parcial de delimitació

-2 Emetre -informe sobre el Pla parcial de delimitació SUNP C2 Nord Empolis que es preveu sotmetre a aprovació provisional per l'Ajuntament de Llers, al l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents:

1.1 Cal aportar els plànols informatius sobre la classificació del sòl vigent un quadre comparatiu resum entre el planejament vigent i el proposat

1.2 Cal refer l'ordenació del sector i concentrar les zones verdes a la part superior de l'àmbit d'acord amb el PDSUF

1.3 Cal una previsió i identificació d'un 10% de sistemes generals, entre els quals hi pot haver part de la zona verda que es demana al punt anterior.

1.4 Cal fer una previsió de serveis tècnics dins el sistema d'equipaments comunitaris per aquelles instal·lacions de serveis sobre rasant.

1.5 Cal establir els usos previstos pel nou equipament o bé establir la necessitat de redactar un pla especial a tal efecte.

1.6 Cal establir una parcel·la mínima a zona d'activitat econòmica intensiva i establir el nombre de plantes admissible per a l'ús hotel·ler i comercial.

1.7 Cal establir condicions d'harmonia volumètrica i de qualitat arquitectònica de les façanes perimetrals de les edificacions.

1.8 Cal definir, a banda de les proteccions vinculades als sistema de vials, una franja de protecció paisatgística de 30 m al llarg de la carretera N-II sobreposada a les qualificacions on es garanteixin de dos a tres fileres d'arbres.

1.9 Caldrà completar l'Estudi de viabilitat econòmica amb els aspectes següents:

- La justificació de la viabilitat fent referència a les condicions concretes del territori a on s'implanta i a la seva àrea d'influència, i tant pel que fa als volums d'oferta (d'acord amb el sostre potencial del sector) com de demanda. Segons sigui el volum i el calendari de producció dels productes immobiliaris finals, caldrà estimar el temps que necessitarà el mercat per absorbir el producte acabat i el seu impacte en la viabilitat.

- Anàlisi de l'equilibri qualitatiu entre els preus de venda del(s) producte(s) immobiliari(s) final(s), atesos els seus usos admesos, i l'escandall de costos de l'edificació, de la transformació del sòl, i del cost del temps.

1.10 Caldrà eliminar el valor monetari de la cessió gratuïta d'aprofitament.

- 3 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe compleix les funcions de l'informe establert a les normes d'ordenació territorial dels plans territorials en relació amb els documents dels plans aprovats inicialment.

- 4 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

- 5 Notificar aquest acord a l'Ajuntament, al promotor i a l'Oficina Territorial d'Acció Avaluació Ambiental.

0.4.6. Resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016 per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental.

En data 20 de gener de 2016 el Subdirector general d'Avaluació ambiental va resoldre:

- 1 Donar la conformitat a la memòria ambiental del Pla parcial urbanístic de delimitació del sector PP C2 "Nord Empolis", al terme municipal de Llers, amb la condició que s'integrin al Pla les determinacions següents:

- a) Incorporar a la proposta d'ordenació i a la memòria ambiental les determinacions del PDUSF (actuació LL-02) relatives a la necessitat de deixar com a zona verda la part assenyalada com a

sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic per tal d'afavorir un espai de connexió est-oest en el límit dels termes de Llers i Pont de Molins, tenint en compte també l'informe urbanístic i territorial emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

b) Ampliar la informació relativa a les previsions d'abastament d'aigua tenint en compte la situació actual valorant la possibilitat d'ampliar la xarxa municipal de Llers o la de Figueres i demanant, si s'escau, un nou informe a l'empresa titular del sistema d'abastament.

c) Establir normativament les següents condicions per als projectes que desenvolupin el Pla parcial:

- Fixar i revegetar els talussos dels terrenys que es destinen a espais lliures públics al límit oest del sector. Dur a terme un tractament de naturalització de la zona verda prevista a la part superior de l'àmbit per tal de garantir el compliment de les funcions ambientals i paisatgístiques previstes al Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

- La bassa de laminació de cabals prevista en els terrenys d'espais lliures que confronten amb la carretera N-II s'haurà de naturalitzar i haurà de permetre, així mateix, la retenció dels possibles contaminants que arrossequin les aigües pluvials del sector, evitant el seu abocament al sistema natural de la Muga.

- En el disseny del projecte de nova línia elèctrica que ha de connectar el sector amb la subestació elèctrica de Figueres s'analitzarà com a alternativa de menor impacte ambiental el seu soterrament per la xarxa viària existent entre ambdós nuclis.

d) Justificar la incorporació al Pla de les condicions esmentades en els apartats anteriors en la memòria ambiental que contingui la versió per a l'aprovació definitiva del Pla.

—2 Indicar a l'Ajuntament de Llers que cal preveure i dur a terme la restauració ambiental dels terrenys de sòl no urbanitzable situats al nord del sector i transformats per a l'exercici de la mateixa activitat de fabricació de peces de formigó que ocupa actualment el seu àmbit, tenint en compte la seva condició de sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

—3 Indicar que els informes de seguiment s'han de trametre als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat als efectes del seguiment ambiental d'acord amb l'article 29 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril

—4 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Llers i comunicar-li que, d'acord amb l'article 25.7 de la Llei 6/2009, correspon a l'òrgan competent per a aprovar el Pla prendre en consideració l'informe de sostenibilitat ambiental, la memòria ambiental del Pla i l'acord de l'òrgan ambiental, per adoptar la resolució que correspongui. Aquesta presa en consideració s'ha de fer constar en

l'acord d'aprovació mitjançant una declaració específica en què, en cas de discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades. Així mateix, l'òrgan competent per aprovar el Pla ha de donar-li publicitat d'acord amb l'article 28 de la Llei i notificar-ne l'aprovació a l'òrgan ambiental tan aviat com tingui lloc.

—5 Indicar que aquest és un acte de tràmit que s'integra en el procediment substantiu i, per tant, no és susceptible d'impugnació independent. La impugnació del seu contingut es pot efectuar a través dels recursos que siguin procedents contra l'acte que posi fi al procediment administratiu.

—6 Publicar aquesta Resolució al web del Departament de Territori i Sostenibilitat.

0.4.7. Modificacions proposades amb posterioritat a la primera aprovació inicial

Des de la primera aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general de Llers i del Pla parcial urbanístic de delimitació del Sector d'activitats econòmiques PP C2 Nord "Empolis" s'han produït les següents circumstàncies que, tot mantenint els criteris i objectius generals, comporten una adaptació de l'ordenació detallada interior:

- Després de la crisi financera i immobiliària de finals de la primera dècada de segle es produeix un canvi de paradigma en les iniciatives de desenvolupament urbanístic de sectors d'activitat econòmica. En aquest context ja no hi ha desenvolupaments per part d'empreses promotores amb la finalitat d'obtenir parcel·les per a comercialitzar-les, a no ser que estiguin justificades per un interès finalista directe sobre les parcel·les resultants. En aquest cas, l'operador finalista ha adquirit els terrenys i introdueix uns nous requeriments a considerar en relació al sòl d'aprofitament privat resultant; el principal acumular la màxima superfície de sòl resultant en una única parcel·la.
- En les circumstàncies actuals no es pot garantir que el projecte "Empolis", que s'havia d'implantar en el sector, es pugui realitzar a curt o mitjà termini. Aquest projecte requeria d'un conjunt d'edificacions que es desenvolupaven en diverses plantes en funció dels usos que justificaven un major aprofitament en sostre edificable mitjançant la modificació puntual del Pla general. Amb la impossibilitat de realitzar el projecte "Empolis" decau la justificació de la necessitat d'un sostre edificable

major i coherentment es desisteix de la modificació de Pla general que tenia aquest objectiu.

- L'aprovació d'un Pla parcial urbanístic de delimitació ha de justificar els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social. Els indicadors que contenia el Pla aprovat inicialment són de l'any 2000 i han deixat de ser vàlids 20 anys després amb la qual cosa és necessària la seva actualització. Els indicadors del planejament general de referència són ara els del PDUSUF'10, que en base a ells preveu expressament el desenvolupament del sector.
- Els informes emesos pels organismes després de la informació pública comporten la necessitat d'ajustar el Pla deixant una major distància de separació de l'edificació a l'est (per a una millor integració paisatgística en relació a la carretera N-II) i concentrar els espais lliures públics al nord.

Aquest conjunt de circumstàncies han comportat al promotor a considerar innecessari l'increment de l'edificabilitat de l'àmbit proposada en la Modificació puntual de Pla general que es desisteix. En conseqüència, el Pla parcial s'adapta a les circumstàncies socioeconòmiques actuals incorporant les següents mesures en relació al Pla que havia estat aprovat inicialment:

- El Pla parcial s'ajusta al planejament general vigent de Llers sense necessitat de cap modificació prèvia ni simultània del planejament superior, desistint dels increments d'aprofitament que es produïen fonamentalment amb increment de sostre edificable.
- S'ajusta l'ordenació al contingut dels informes emesos pels organismes afectats després de l'aprovació inicial del Pla, essencialment concentrant els espais lliures públics al nord i generant les franges de tractament visual a est i oest.
- Es defineixen les zones d'aprofitament privat en funció dels productes immobiliaris que es volen promoure.

0.4.8. Valoració de les modificacions introduïdes. Necessitat de nova informació pública.

Les prescripcions que es varen determinar als informes que s'han recollit als apartats anteriors comporten la concentració dels espais lliures públics a l'extrem nord del sector, redistribuint la superfície de sistemes i zones. Per altra part, les necessitats actuals del promotor requereixen la concentració del sòl per a activitats econòmiques per a generar una superfície unificada que

permeti la implantació de les seves activitats, cosa que ha comportat una definició de la vialitat local interior diferent de la que va ser objecte de la primera aprovació inicial.

Amb aquestes adaptacions es considera que s'escau una segona aprovació inicial i sotmetre la proposta d'ordenació adaptada a un nou període d'informació pública.

0.4.9. Continuació de la tramitació

La tramitació i aprovació s'ajusta al que s'estableix a l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei d'urbanisme* modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Conseqüentment, un cop aprovat inicialment per segona vegada el Pla parcial urbanístic de delimitació, serà sotmès a informació pública per part de l'Ajuntament de Llers. Simultàniament, al tràmit d'informació pública se sol·licitarà informe als organismes afectats per raó de llur competència sectorial, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes.

Al mateix temps caldrà tenir en compte, també, els tràmits ambientals que s'escaiguin, en funció d'allò que determina l'article 86.bis del *Text refós* modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer tenint en compte que el Pla ja va ser objecte de resolució sobre la memòria ambiental i que la versió actual s'ha redactat expressament per donar compliment a les prescripcions de l'esmentat acord completant i millorant la solució anterior.

Un cop aprovat provisionalment el Pla parcial urbanístic de delimitació per part de l'Ajuntament, s'enviarà l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

0.4.10. Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de data 20 de setembre de 2021

Responent a una consulta realitzada per l'Ajuntament de Llers en data 20 de setembre de 2021 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental ha emès un informe que en síntesi s'indica que vista la nova versió del Pla rebuda es pot concloure que els aspectes identificats a la resolució sobre la memòria ambiental han estat degudament incorporats amb excepció dels següents:

- Condició c) "Establir normativament les següents condicions per als projectes que desenvolupin el Pla parcial: Fixar i revegetar els talussos dels terrenys que es destinen a espais lliures públics al límit

oest del sector. Dur a terme un tractament de naturalització de la zona verda prevista a la part superior de l'àmbit per tal de garantir el compliment de les funcions ambientals i paisatgístiques previstes al Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres".

La normativa no es refereix en cap moment, i de forma expressa, a la revegetació dels talussos dels terrenys que es destinen a espais lliures públics al límit oest del sector ni a la seva naturalització.

- Condició c) "Establir normativament les següents condicions per als projectes que desenvolupin el Pla parcial: En el disseny del projecte de nova línia elèctrica que ha de connectar el sector amb la subestació elèctrica de Figueres s'analitzarà com a alternativa de menor impacte ambiental el seu soterrament per la xarxa viària existent entre ambdós nuclis".

Tampoc es refereix la normativa, ni la resta de documentació, a la necessitat de construir una nova línia elèctrica que havia de connectar el sector amb la subestació elèctrica de Figueres segons es preveia a la plana 26 de la versió de pla parcial de setembre de 2015.

- Apartat 2: Preveure i dur a terme la restauració ambiental dels terrenys de sòl no urbanitzable situats al nord del sector i transformats per a l'exercici de la mateixa activitat de fabricació de peces de formigó que ocupa actualment el seu àmbit, tenint en compte la seva condició de sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

La nova versió del Pla no conté cap referència a la restauració ambiental dels terrenys transformats al nord del sector, d'aproximadament 1 ha de superfície, ni consten al document "Justificació d'obres fora de l'àmbit", de febrer de 2021.

El Pla parcial dona compliment als apartats anteriors de la següent manera:

A l'article 28.3 de les Normes urbanístiques, relatiu al Paisatge, s'incorporen dos apartats amb el següent contingut:

- Es fixaran i revegetaran els talussos dels terrenys que es destinen a espais lliures públics al límit oest del sector
- Es realitzarà un tractament de naturalització de la zona verda prevista a la part superior de l'àmbit.

El Pla parcial actual no fa referència a la línia elèctrica que es preveia en la versió de l'any 2016 per les següents raons:

- Aquestes circumstàncies fan innecessària aquella línia elèctrica. La innecessarietat de la infraestructura evita l'impacte de les obres en el territori amb una longitud de 5,23 km afectant els termes municipals de Llers i Figueres. Les imatges següents mostren el traçat de la línia prevista que en la versió de 2022 ja no es preveu executar:



- 30

El projecte d'urbanització definirà les actuacions de restauració del sòl no urbanitzable situat al nord del sector transformats per a l'exercici de la l'activitat de fabricació de peces de formigó, tenint en compte la seva condició de sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

1. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1. Legislació estatal i autonòmica

A. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), i les seves modificacions.

B. El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

C. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions corresponents.

D. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, amb les seves modificacions.

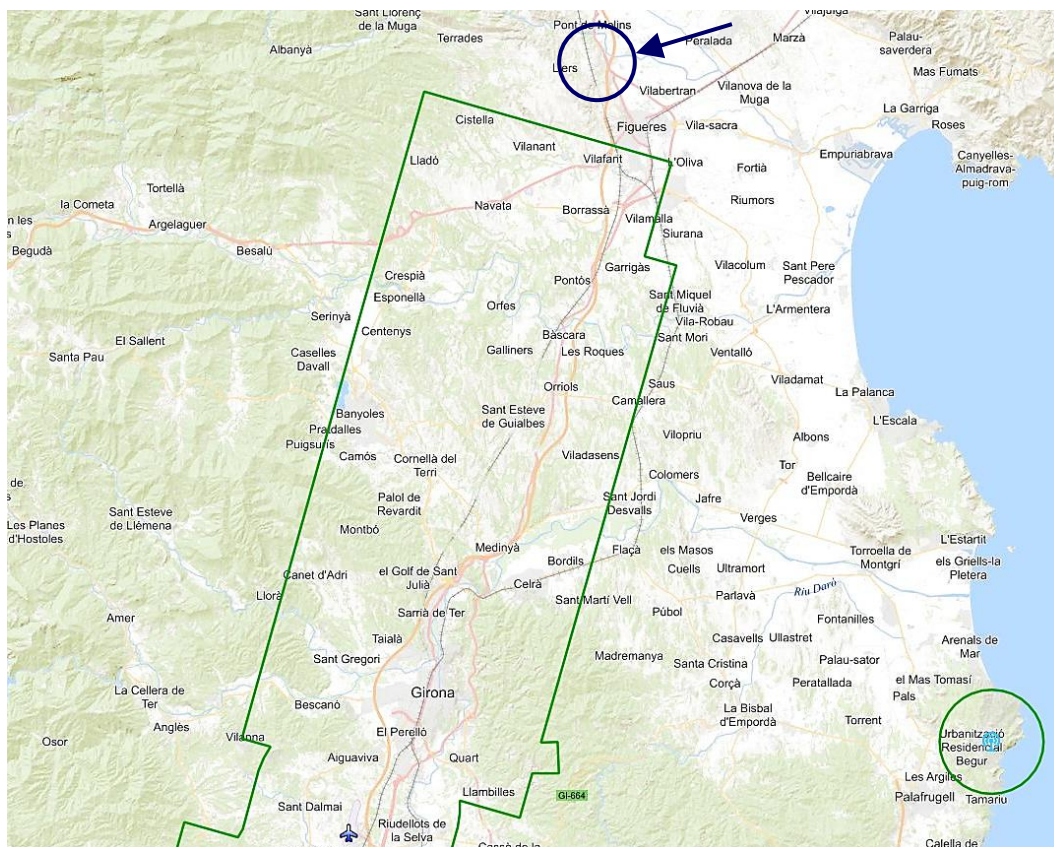
E. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

1.2. Legislació sectorial

1.2.1. Normativa aeronàutica

El sector està fora de l'àmbit de les servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona.

El municipi de Llers no consta al punt sisè del Reial Decret 520/2023, de 13 de juny (BOE núm. 141, de 14 de juny de 2023), pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, en el que s'indiquen els termes municipals afectats



LOCALITZACIÓ DEL SECTOR EN RELACIÓ AL LÍMIT
DE LES SERVITUDS DE L'AEROPORT DE GIRONA

1.2.2. Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres.

El sector PPUD C2 Nord “Empolis” està afectat per la legislació sobre carreteres en dues situacions diferents:

- L'àmbit confronta per l'est amb la carretera N-II de titularitat estatal.
- Hi ha una afectació a l'oest per una de les alternatives de traçat establertes pel PTPCG'10 i PDUSUF'10, i el possible ramal d'enllaç amb la sortida de l'AP-7 Figueres-Nord; amb la corresponent reserva derivada del PTPCG'10 i del PDUSUF'10.

Les limitacions a la propietat en relació a la carretera N-II queden regulades a la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres. La principal limitació es refereix a la línia límit d'edificació, que és de 25 metres.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

*1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a **25 metros en carreteras convencionales** y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la*

calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, **los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros** medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. **El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.**

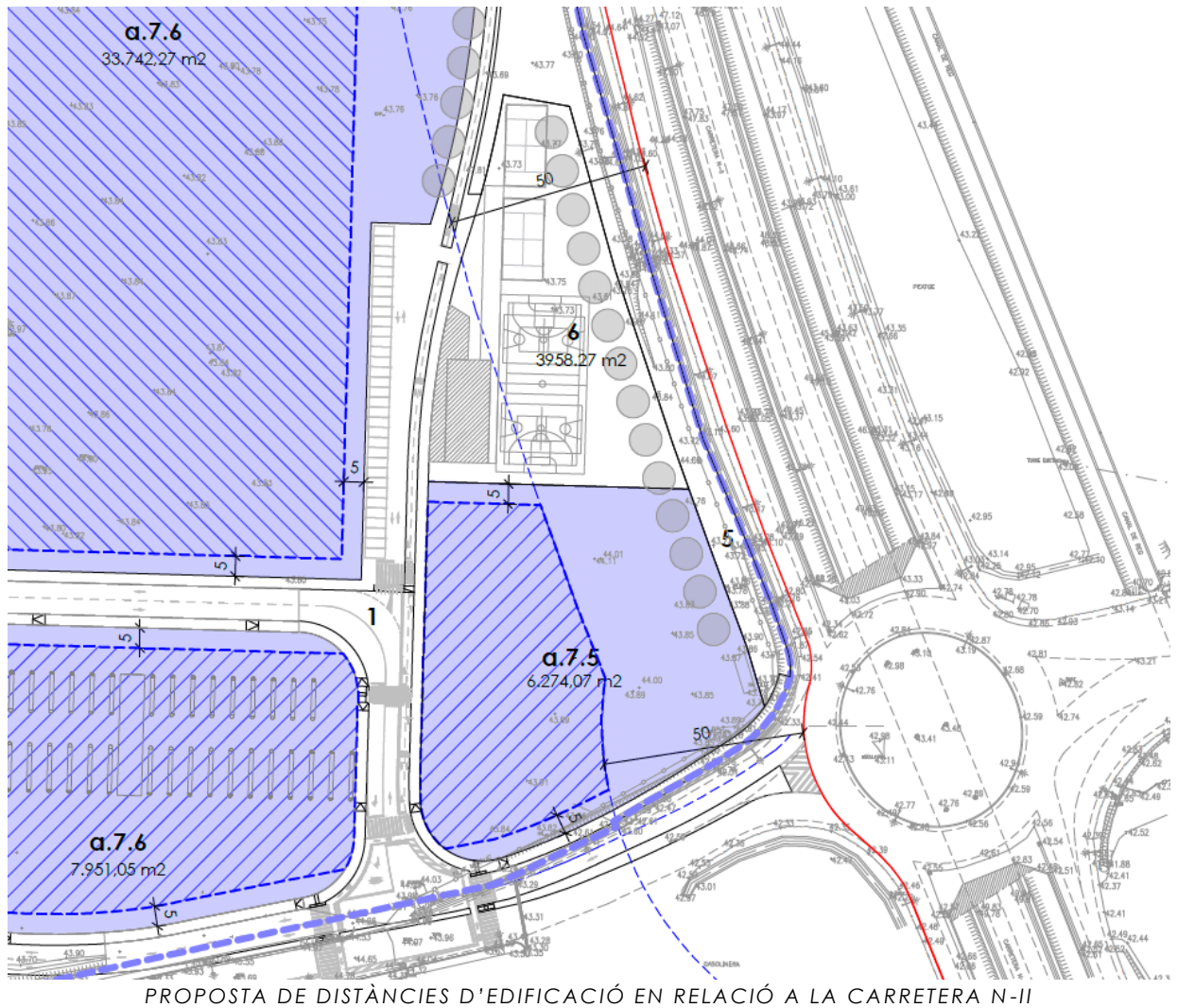
[...]

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

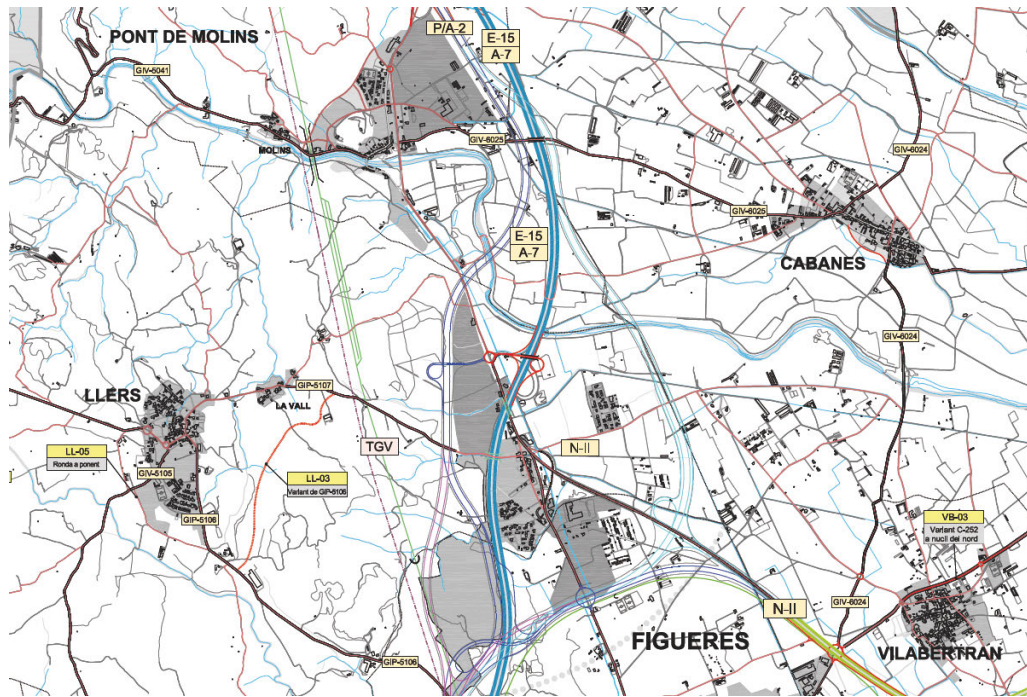
7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

En relació als apartats 2 i 3 de l'article 33 de la Llei 37/2015 cal dir que l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015 estableix que a banda de les proteccions vinculades als sistema de vials, una franja de protecció paisatgística de 30 m al llarg de la carretera N-II al sòl d'aprofitament privat. El Pla parcial incrementa aquesta distància a 50 metres de la línia blanca del ramal més proper (en el cas dels equipaments comunitaris, si s'implanten instal·lacions de tipus esportiu al descobert es preveu que puguin ocupar l'espai no edificable).



Tanmateix es tracta d'un enllaç perfectament delimitat i sense necessitat d'ampliació ja que la planificació sobre infraestructures preveu traslladar la carretera N-II a una nou traçat situat més a l'est de l'AP-7. Amb aquest desplaçament es pot donar el cas que la via deixi de tenir consideració de carretera. Per això, les Normes urbanístiques consideren les distàncies d'acord amb el règim actual i la franja mínima inedificable que resulta de l'informe urbanístic i territorial.

Pel que fa a la reserva territorial i urbanística cal tenir en compte que l'apartat 2.1.4.7. de la memòria del PDUSUF'10 exposa que, a nord del Castell de Sant Ferran, el Ministerio de Fomento té en fase d'Estudi Informatiu fins a tres possibles traces de l'autovia en direcció al Nord, amb diverses cotes de rasant, en un total de sis alternatives. En el PDUSUF es representen totes elles en el plànol O2bis, pel fet que la decisió final no compet a aquest instrument urbanístic.



ALTERNATIVES DE VARIANT DE LA A2 SEGONS EL PDUSUF

Aquest ventall d'alternatives ha estat resolt mitjançant la Resolució de 23 de juny de 2017, de la Secretaria d'Estat de Medi Ambient, per la qual es formula declaració d'impacte ambiental del projecte Augment de capacitat de la carretera N-II, tram Orriols-La Jonquera, punts quilomètrics 734+000 a 772+000. Aquesta resolució es va publicar al BOE núm. 165, de data 12 de juliol de 2017. Aquesta resolució conclou amb la selecció de la combinació d'alternatives següents:

*Cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de la presente Resolución de Declaración de Impacto Ambiental y contando con la utilización de buenas prácticas ambientales no se prevé que produzca impactos adversos significativos, siempre y cuando se realice la **Alternativa seleccionada (TI-2, TII-2, TIII, TIV, TV-4 y TVI)** en las condiciones señaladas en la presente resolución, que resultan de la evaluación practicada.*

El tram que confronta amb el sector PPUD C2 Nord "Empolis" és el TV, corresponent a la variant de Pont de Molins i afecta als municipis de Biure, Cabanes, Llers, Pont de Molins, Masarac, Capmany y Figueres. D'aquest tram es van avaluar les quatre alternatives següents, entre les quals va ser seleccionada la TV-4:

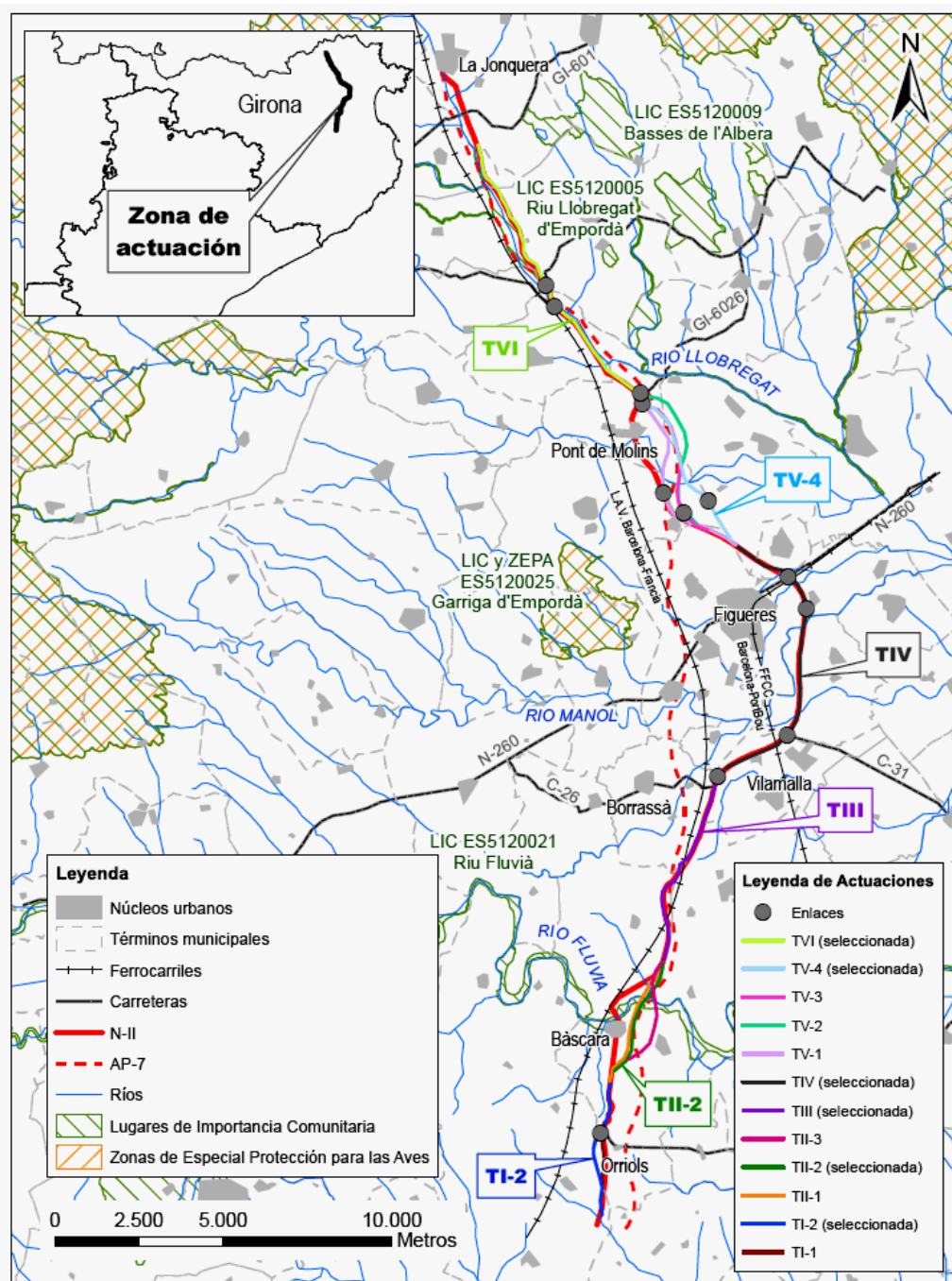
Tramo V: Variante de Pont de Molins.

Alternativa TV-1: La alternativa TV-1 presenta una disposición alargada curva, de sentido sur-norte y sensiblemente paralela al trazado de la autopista AP-7 en ese entorno, dejando la población de Pont de Molins al oeste del mismo. Tras separarse de la N-II cruza el río Muga, que marca el límite de los términos municipales de Llers y Pont de Molins. A partir de aquí, el trazado avanza hacia el norte, recorriendo la llanura que forman los ríos Muga y su afluente: el Llobregat de l'Empordà, entre el núcleo urbano de Pont de Molins y la autopista AP-7. El final de esta alternativa se encuentra en el DO 5+520, que coincide con el punto kilométrico 763+600 de la N-II.

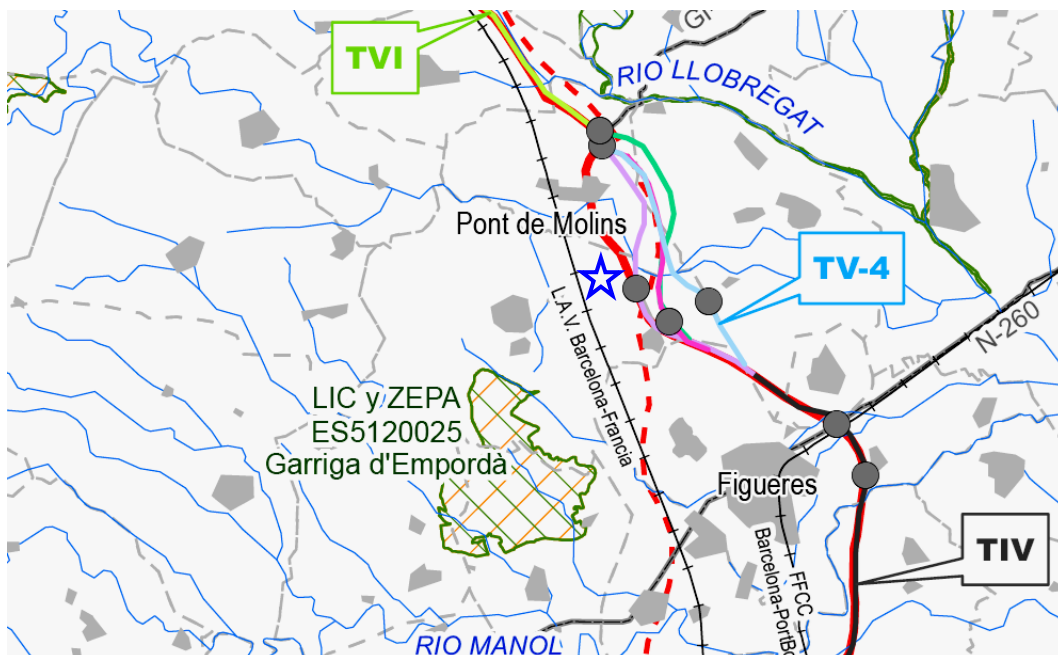
Alternativa TV-2: A diferencia de la anterior, se desprende de la N-II antes del cruce con la autopista, discurrendo en la primera parte al este de la autopista. Cruza el río Muga, con un viaducto muy próximo al de la autopista que marca el límite con el término municipal de Pont de Molins. A partir de aquí, la alternativa avanza hacia el norte, primero por el término municipal de Pont de Molins y después por el término municipal de Cabanes, con la AP-7 actuando de límite por el oeste. El trazado recorre la llanura que forman los ríos Muga y su afluente el Llobregat de l'Empordà. Finalmente, el trazado cruza la AP-7, nuevamente en el término municipal de Pont de Molins, para conectar con la actual N-II en el punto kilométrico 763+600 de la N-II.

Alternativa TV-3: Se diferencia de la anterior en que en la parte que discurre al este de la autopista lo hace en paralelo y muy próxima a ésta, cruzando el río Muga en el mismo punto que la anterior. Cruza la autopista prácticamente en el límite del término municipal de Pont de Molins para incorporarse a la N-II al finalizar el trazado en variante.

Alternativa TV-4: Esta alternativa en variante se separa de la actual N-II mucho antes que las anteriores, en el entorno del punto kilométrico 757+000 de la N-II y discurre por los términos municipales de Figueres y Llers, en paralelo al límite municipal con Cabanes. Junto a la carretera dels Hostalets y el camino del Forn d'en Gestí, el trazado de esta alternativa gira ligeramente al Oeste, para, una vez cruzado el río Muga, discurrir paralelo a la AP-7, coincidiendo con la alternativa TV-3.



BOE 12.7.2017. PLÀNOL D'ALTERNATIVES SELECCIONADES



FRAGMENT DEL PLÀNOL D'ALTERNATIVES.
SITUACIÓ DEL SECTOR PPUD C2 NORD "EMPOLIS" ★
L'AUTOPISTA AP-7 ÉS LA LÍNIA DISCONTÍNUA DE COLOR VERMELL.
L'ALTERNATIVA TV-4 DE COLOR BLAU ÉS LA SELECCIONADA.



FASES DE MILLORA DE DESDOBLAMENT I VARIANT DE LA CARRETERA N-II ★

1.3. Planejament territorial i urbanístic

1.3.1. Pla Territorial parcial de les comarques Gironines. PTPCG'10.

El Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG'10) va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15/10/2010). El PTPCG'10 té com a finalitat ordenar el territori de les comarques de l'Alt i Baix Empordà, Garrotxa, Gironès, Pla de l'Estany, Ripollès i la Selva i desenvolupa el Pla territorial general de Catalunya.

El contingut del Pla respon a l'objectiu d'aportar les referències espacials necessàries per a un desenvolupament sostenible del territori en termes ambientals, socials i econòmics.

L'estudi econòmic financer del PTPCG exposa que la indústria a l'Alt Empordà va tenir un comportament positiu en els anys més recents, tal i com mostren les dades fins l'any 2008. Per això creu necessari preveure un augment d'aquest sector a la comarca que l'apropi a la mitjana catalana. Així, la indústria creixeria fins a ocupar un 18% dels llocs de treball localitzats a l'Alt Empordà, el que significa que pot acollir treballadors provinents d'altres sectors en descens, com ara la construcció i en menor mesura el sector primari. A diferència del sòl residencial, que és excedentari, la necessitat de nou sòl industrial augmenta de les 101 hectàrees de l'escenari base a les 196 de l'alternatiu. Cal dir que d'aquestes hectàrees, 182 corresponen als nous llocs de treball que es crearien amb l'augment del sector i 14 provenen de l'increment de necessitat d'espai de les indústries ja existents. En l'avaluació econòmica de les propostes del PTPCG es preveu que els ocupats en el sector industrial creixerien segons l'escenari base i s'obtindrien unes necessitats de sòl industrial d'una mica menys de 88 hectàrees.

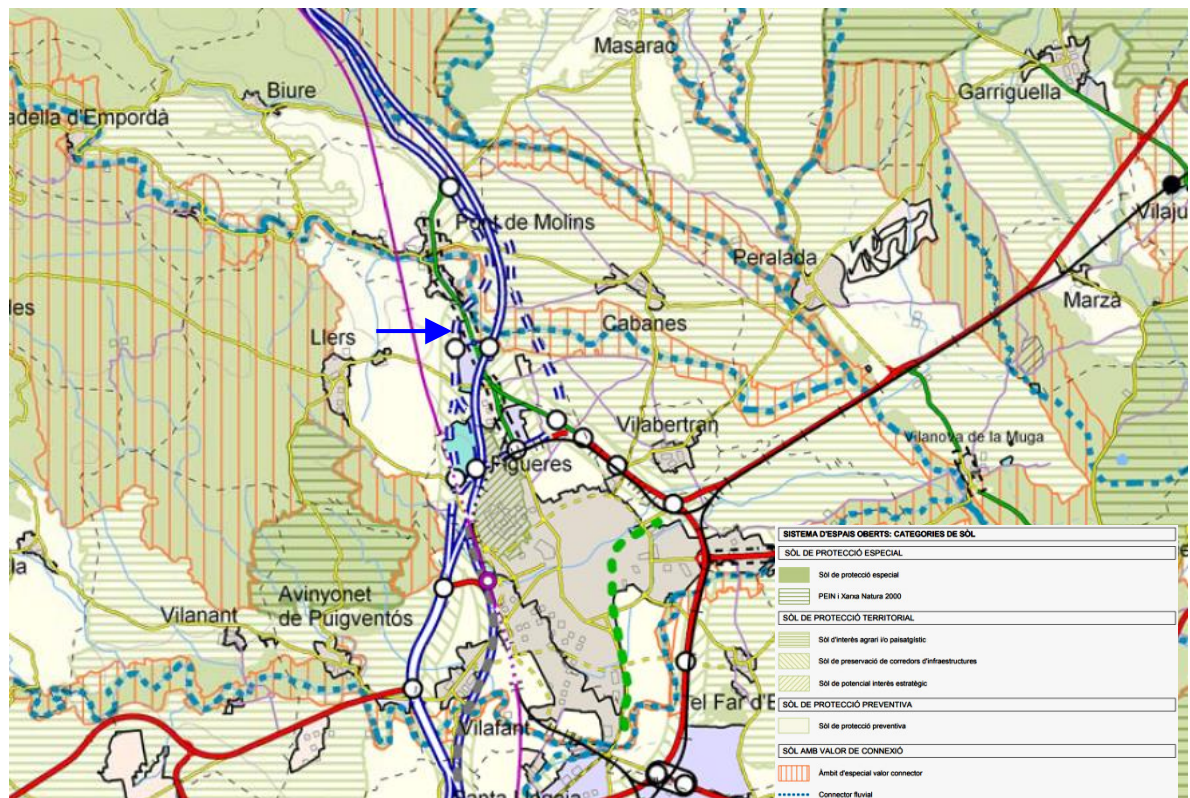
El Pla se centra en la regulació de tres sistemes bàsics de la realitat territorial: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. L'àmbit del Pla parcial urbanístic de delimitació queda inclòs dintre del sistema d'assentaments en la tipologia de teixit d'àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic, responent a la necessitat de nou sòl destinat a aquests usos.



PTPCG: PLÀNOL O6 D'ORDENACIÓ. ESPAIS OBERTS.
LOCALITZACIÓ DEL SECTOR PPUD C2 NORD "EMPOLIS" →

Pel que fa a les infraestructures el PTPCG'10 contempla diferents alternatives de traçat de l'A2. Com s'ha exposat anteriorment, per resolució de 23 de juny de 2017, de la Secretaria d'Estat de Medi Ambient es va concretar l'alternativa escollida, que no afecta al sector PPUD C2 Nord "Empolis".

El Pla territorial parcial de les comarques gironines no determina cap espai d'especial valor connector a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de delimitació.



PTPCG: PLÀNOL D'ORDENACIÓ O5.
ÀMBIT D'ESPECIAL VALOR CONNECTOR. PPUD C2 NORD "EMPOLIS" →

El Pla territorial conté les Directrius del paisatge. D'acord amb l'article 1.5, Les Directrius del paisatge del Pla territorial són d'aplicació directa i obligatòria a tots els plans i projectes que afecten la imatge del territori o les condicions de percepció.

Per les característiques del sector i donat que els terrenys varen ser objecte d'una transformació per a la implantació d'una activitat de prefabricats de formigó per a la construcció de l'AVE, s'han seleccionat les següents directrius del paisatge generals a l'efecte de la seva aplicació en el Pla parcial:

Article 2.1 Geomorfologia

1. La morfologia natural del territori és una referència paisatgística segura, de la qual convé no apartar-se. S'entén per morfologia natural la resultant dels fenòmens orogràfics i erosius produïts al llarg del temps. Les modelacions de gra petit introduïdes per l'activitat agrària al llarg de la història, com abancalaments, camins i altres, es considera que estan perfectament integrades amb la morfologia natural i l'enriqueixen.

2. En principi, i llevat d'alguns casos excepcionals, **es consideren paisatgísticament positives les transformacions físiques encaminades a restituir la morfologia natural** en aquells llocs on hagués estat alterada negativament.

3. Els moviments de terres motivats per l'agricultura, les infraestructures i l'edificació no han d'anar més enllà del que sigui estrictament necessari i han de minimitzar els desmunts i terraplenys i, molt especialment, l'afectació al sistema de drenatge natural.

4. Les solucions tècniques i els resultats formals en el tractament de talussos han de partir de les característiques del sòl i de les opcions de vegetació possibles. **En tot cas, el tractament dels talussos pel que fa al pendent i a la revegetació s'ha de fer en coherència amb el paisatge de l'entorn** sense excloure la utilització de murs de contenció o altres elements estructurals quan siguin convenients per a un millor resultat formal, en especial per a poder disminuir pendents dels talussos.

[...]

Article 2.5 Extensió urbana

1. Les noves trames urbanes d'extensió de les poblacions han d'establir relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents i, amb aquesta finalitat, en el planejament urbanístic **s'ha de tenir cura de la imatge dels fronts perifèrics de l'extensió prevista en tant que constituïran noves façanes a l'àrea urbana.**

2. Els criteris de compacitat i densificació que es deriven del criteri general d'estalvi de sòl no són argument acceptable per a la ruptura estrident de les pautes formals de les àrees i nuclis urbans existents. **Cal vetllar per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés als nuclis i àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització.**

3. Nombrosos nuclis i àrees urbanes en el territori mostren perfils característics perceptibles des de determinades àrees i recorreguts, que constitueixen fites paisatgístiques, sovint de notable valor estètic, a les quals s'ha fet referència a l'article 2.4. Cal que el desenvolupament urbà, tant d'extensió com de reforma, respecti aquestes imatges i amb aquesta finalitat el planejament urbanístic ha d'impedir la possibilitat d'elements volumètrics que les desfigurin. La constatació d'aquesta possibilitat en el planejament vigent, amb relació a nuclis dels quals les Directrius assenyalen l'interès de les imatges que proporcionen, és argument suficient per procedir a la modificació d'aquest planejament.

4. Les trames urbanes d'extensió han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agro culturals, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn. La coherència exigida pot comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però, quan es tracti de creixements d'àrees urbanes més importants, pot ser-ho mitjançant solucions projectuals de les vores urbanes més complexes i de lectura menys immediata.

[...]

Àrees especialitzades

1. La implantació d'àrees especialitzades d'activitats —industrials, logístiques, comercials, de tractament ambiental, de producció d'energia, etc.— sol tenir uns efectes intensos en la transformació del paisatge a causa de la localització, dimensió i imatge, que poc tenen a veure amb la lògica de formació dels assentaments urbans que s'hi han integrat històricament. L'establiment de directrius per a les noves implantacions i per millorar la integració de les existents té una especial importància en unes Directrius del paisatge que pretenen mantenir i, si és possible, incrementar els valors del paisatge.

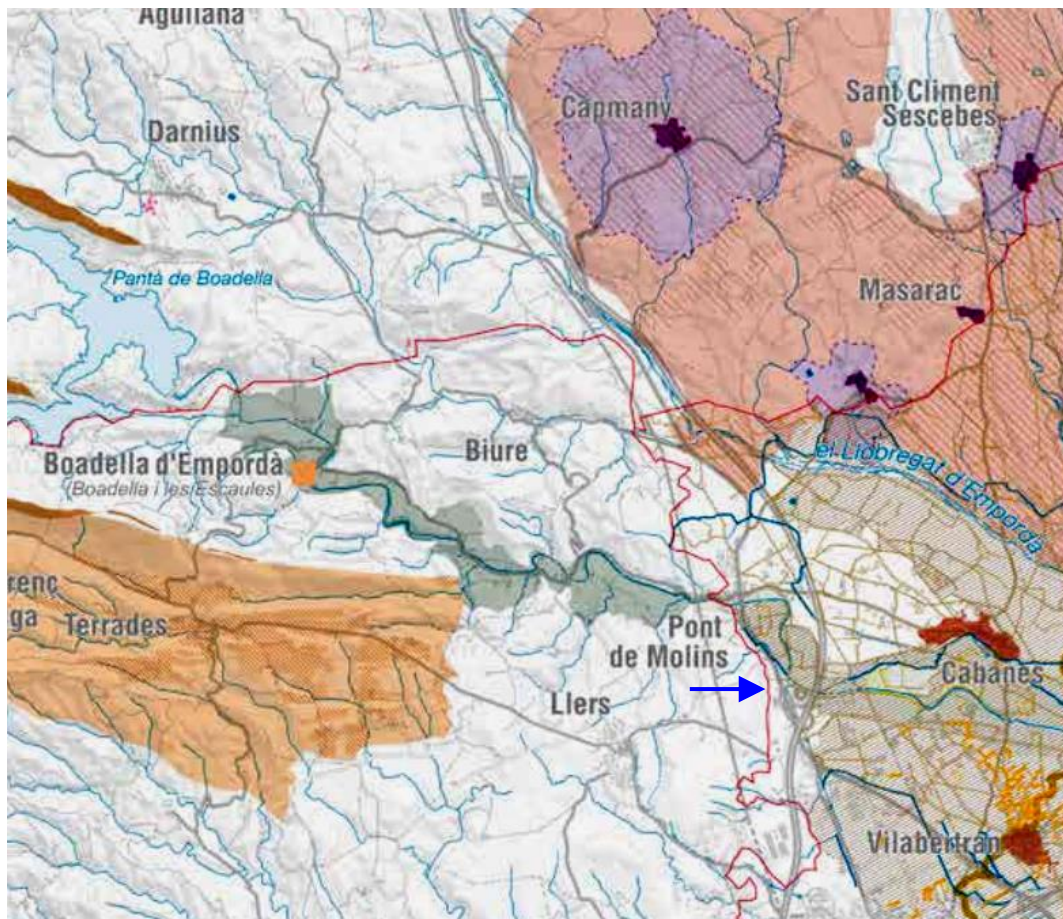
2. **Les noves implantacions d'àrees d'activitats especialitzades han de tractar de minimitzar el seu impacte visual**, en especial en aquells àmbits rurals en què el paisatge agrari té una textura de gra petit, sense perjudici d'aquells elements que, per la seva significació, fos aconsellable que constituïssin aportacions al paisatge pel seu possible caràcter monumental, per exemple, una terminal aeroportuària o una estació de tren.

3. La finalitat de minimitzar l'impacte visual de la nova implantació ha d'ésser un factor a tenir en compte en l'elecció de la localització i en l'establiment dels límits de l'àrea a ocupar. En tot cas, **l'ordenació urbanística de les noves implantacions ha d'accentuar les condicions d'harmonia volumètrica i de qualitat arquitectònica de les façanes perimetrals de la implantació**.

4. **La tècnica de la mimesi / ocultació mitjançant franges d'arbrat o d'altra vegetació és**, llevat de casos justificats de monumentalitat, **d'aplicació oportuna a les noves implantacions** i, especialment, per millorar la integració paisatgística de nombrosos polígons industrials, urbanitzacions i elements d'infraestructura existents.

A l'efecte d'aplicar les directrius anteriors cal tenir en compte que a l'entorn no hi ha fites paisatgístiques que puguin quedar afectades pel nou planejament.

Les directrius específiques del territori de les comarques gironines a aplicar són les que corresponen a la unitat de paisatge concreta en que se situen els terrenys: 17. Plana de l'Empordà. La imatge següent situa la localització en els mapes del Catàleg del paisatge, just al límit entre la Plana de l'Empordà i la Garrotxa d'Empordà (la línia vermella correspon a la delimitació de les unitats de paisatge)



MAPA VALORS ESTÈTICS SINGULARITATS DEL CATÀLEG DE PAISATGE.
LOCALITZACIÓ DEL SECTOR →

En aquesta localització, les directrius específiques d'aplicació són les següents:

Article 3.3. Directrius OQP1

Uns assentaments urbans amb un creixement ordenat, respectuós amb la seva singularitat, amb perímetres nítids, dimensionat d'acord amb les necessitats reals i que no comprometi els valors del paisatge dels espais circumdants.

1. Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

*2. Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions no aptes en sòl agrícola per tal de preservar-ne la seva qualitat. **Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició i límits clars.***

[...]

4. Els instruments urbanístics han d'establir un tractament específic dels processos d'extensió urbana per a la millora del paisatge en relació amb l'estratègia definida pel planejament territorial.

5. Integrar paisatgísticament, a través dels instruments d'ordenació urbanística i plans especials, **els diferents espais verds urbans (parcs, zones verdes, places, passeigs, etc.) en xarxes connectades amb els espais oberts circumdants**. Més enllà dels itineraris definits en l'article 3.18, hauran de connectar itineraris paisatgístics de caràcter local i supramunicipal que enllacin la infraestructura viària rural, els components del medi natural i els teixits urbans, i que respectin els valors i elements paisatgístics indicats.

[...]

Article 3.6 Directrius OQP4

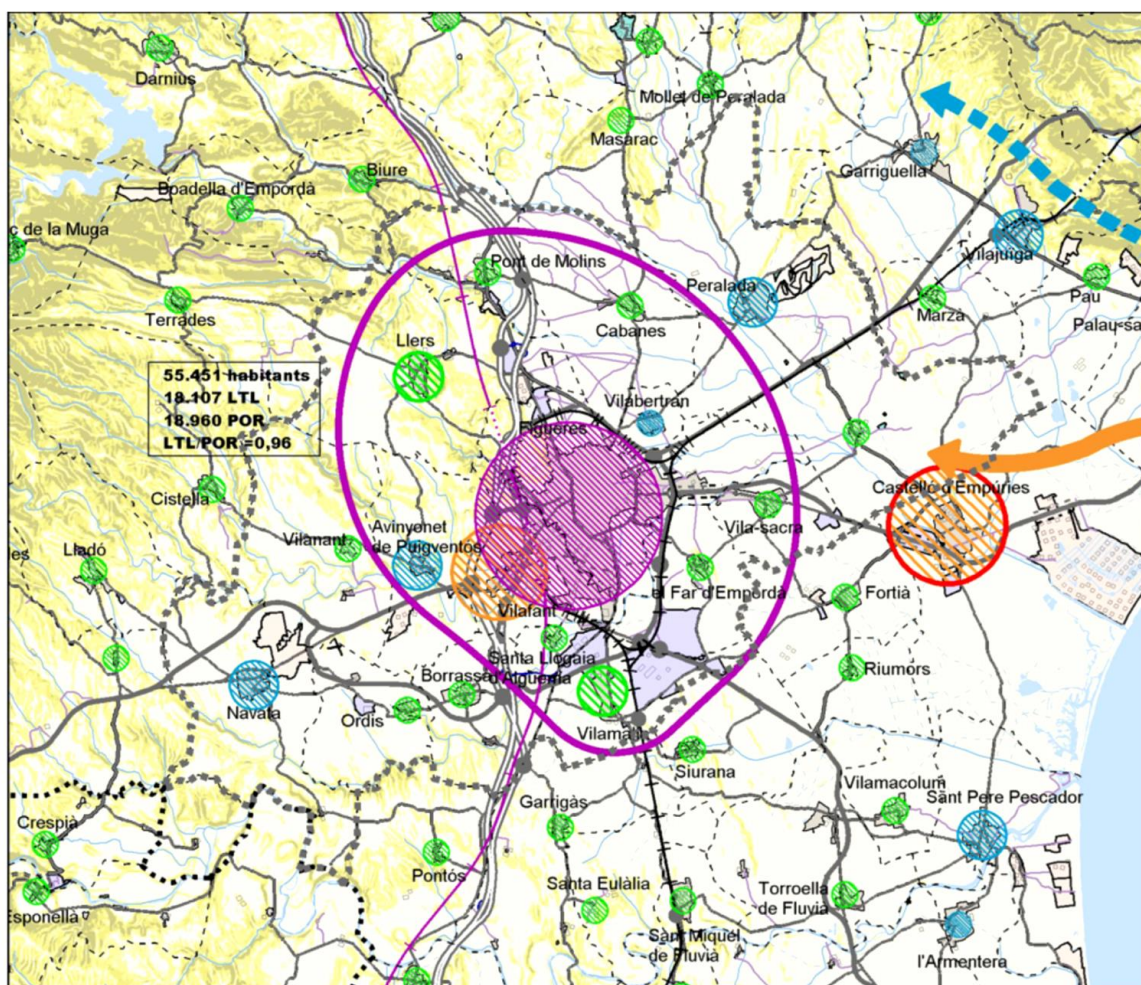
Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn, els tractaments de façana i les tipologies constructives, així com que respectin els espais identitaris i patrimonials de les poblacions on s'ubiquen.

1. Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en àrees de creixement amb continuïtat amb les trames urbanes o els polígons ja existents i minimitzant la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies de comunicació per tal d'evitar l'efecte carretera aparador.

1.3.2. Pla Director urbanístic del sistema urbà de Figueres. PDUSUF'10

El Pla director urbanístic del Sistema urbà de Figueres (PDUSUF'10), va ser aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya l'11 de novembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5762, de 24 de novembre de 2010.

El Pla té per objecte l'ordenació del territori dels municipis de Figueres i altres 16 més del seu entorn que integren un àmbit funcional de planificació. Per a aquest àmbit el Pla estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció de patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.



ÀMBIT DEL SISTEMA URBÀ DE FIGUERES. PDUSUF'10.

Els terrenys inclosos al PPUD C2 Nord "Empolis" formen part del Sistema d'assentaments urbans com a nova àrea d'activitats econòmiques A.A.E. El plànol "O.04. Directrius per al planejament urbanístic de l'àrea central" identifica el sector amb la clau LL-02, amb una superfície de 8,25 Ha. L'apartat 2.2.6. de la memòria del PDUSUF'10 descriu el sector de la següent manera:

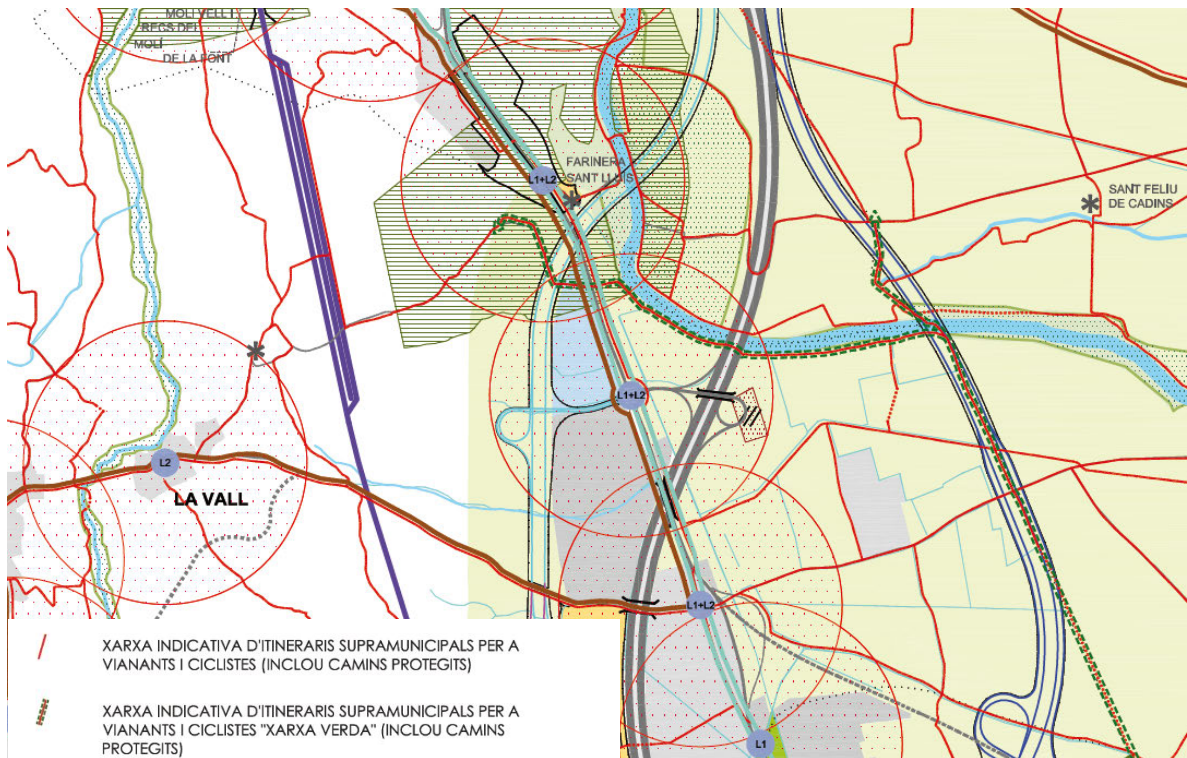
LL-02. El polígon industrial dels camps del Mas de l'Estela no ha de desmuntar la base de la Serra de Llers, però es proposa mantenir l'ampliació recent del Sòl Urbanitzable industrial-logístic, a ponent de la N-II. Aquesta inclusió reconeix la situació de facto (i desnaturalització) que ha comportat la instal·lació, en aquest indret, d'una gran fàbrica de dovelles per a la construcció dels túnels del TGV que travessen el Pirineu. Superfície 8,26 Hes. **S'haurà d'excloure del procés d'urbanització la part assenyalada com "Sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic". Es podrà reubicar l'aprofitament afectat.**



PDUSUF: O.04. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE L'ÀREA CENTRAL.
PPUD C2 NORD "EMPOLIS". IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT →

El plànol O.06. "Mesures de promoció de la mobilitat sostenible: transport col·lectiu, bicicleta i vianants" del PDUSUF'10 identifica els itineraris que estructuren el territori, tant de vianants i bicicletes com de transport públic. Els elements a considerar per la seva proximitat a l'àmbit són els següents:

- Es reconeix el camí de l'extrem nord de l'àmbit com a integrant d'un itinerari supramunicipal per a vianants i ciclistes amb categoria de xarxa verda.
- Es proposa un itinerari supramunicipal per a vianants i ciclistes que ressegueix la carretera de Llers per La Vall.
- Es preveuen dues línies d'autobús per la carretera N-II amb parada situada aproximadament a la rotonda del vèrtex sud-est del sector (tot l'àmbit queda dins de l'àrea d'influència d'aquesta parada)



A continuació es fa un extracte de les normes urbanístiques del PDUSUF'10 que es tenen en consideració:

Article 5. Determinacions

1. Les determinacions vinculants del Pla s'assenyalen en els Plànols d'ordenació i en les Normes urbanístiques, les quals han d'ésser interpretades i aplicades en el marc que configura el conjunt de documents del PDUSUF. En el conjunt de documents del PDU s'expressen també recomanacions i arguments. En cas que no se segueixi una recomanació del pla caldrà justificar-ne els motius. Els arguments poden ésser utilitzats per a recolzar iniciatives d'actuació per bé que no sempre es poden considerar justificació suficient.

2. Pel que fa als sòls urbans i urbanitzables, el PDU respecta l'establert pel planejament urbanístic vigent llevat que no assenyalí específicament el contrari. Pel que fa als espais oberts, el PDU recull les determinacions del planejament territorial, assenyalant a més:

- Aquelles àrees que han d'ésser objecte de proteccions complementàries determinades pel PDU.*
- Aquelles àrees de sòl de protecció preventiva, i excepcionalment territorial, del PTPCG que poden ésser objecte d'operacions de desenvolupament urbà residencial, mixt o per a activitat econòmica.*

El PDU respecta les majors proteccions del sòl no urbanitzable establertes pel planejament urbanístic municipal en aquelles àrees que han de romandre formant part dels espais oberts.

3. Sense perjudici de les especificacions que s'assenyalen en els altres capítols d'aquestes normes, les delimitacions zonals que expressen els plànols 03 i 04 tenen el següent abast normatiu:

- Àrees d'activitat econòmica (AAE): S'han de destinar activitats industrials, terciàries, logístiques i de serveis a les empreses. Condicions de l'ordenació a regular pel planejament urbanístic municipal.

[...]

Article 13. Regulació dels sols amb proteccions addicionals establertes pel PDUSUF

A més de l'establert pel planejament territorial per al tipus de sòl en el qual es delimiten les proteccions addicionals, les àrees afectades per aquestes estan subjectes a les següents limitacions:

[...].

c) Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic.

El Pla determina diverses àrees amb aquesta denominació on es considera que cal complementar el grau de protecció proposat pel PTPCG, ja sigui per assegurar en determinats llocs la funció connectora o per l'interès paisatgístic d'aquests.

[...].

Article 17. Delimitació del sòl d'extensió urbana pel planejament urbanístic

1. En la determinació de sòl urbanitzable en el planejament municipal es tindran en compte amb caràcter preferent les possibilitats de reciclatge o compleció de sòls urbans poc consolidats o obsolets

2. Els nous sectors, i en el seu cas les peces de compleció, que es delimitin en el planejament urbanístic han de complir les determinacions d'aquest PDU i les estratègies de desenvolupament definides pel PTPCG, o en tot cas pel planejament territorial vigent, per a cada nucli, àrea urbana o àrees especialitzades dels diferents termes municipals.

3. **Els sectors es delimiten directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal o, en sòl urbanitzable no delimitat, pel Programa d'actuació urbanística municipal o per un Pla parcial urbanístic de delimitació. És prioritària la classificació com urbanitzable de les àrees que el PDU assenyala com les més adequades per a l'extensió urbana o per a sectors especialitzats d'activitat econòmica.** La classificació pel planejament urbanístic municipal de noves àrees de sòl urbanitzable en sòl de protecció preventiva només s'admetrà per a destí d'equipaments i serveis d'interès públic que no puguin tenir cabuda en les àrees d'extensió

assenyalades pel PDU o en cas d'exhauriment del sòl, d'acord amb el que s'especifica en l'apartat 4.

[...]

Article 19. Determinacions del PDUSUF

1. El PDUSUF determina les següents modificacions respecte dels sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent:

a) Sectors que se suprimeixen i que han de classificar-se com a sòl no urbanitzable.

b) Sectors en els que cal introduir modificacions relatives a la delimitació, a la ordenació urbanística, o a ambdues.

2. El PDUSUF determina àrees de sòl que mitjançant l'adaptació del planejament d'ordenació urbanística municipal poden constituir nous sectors de sòl urbanitzable. El procés d'adaptació per modificació o revisió del planejament vigent ha de comportar, mitjançant conveni o altres fórmules ajustades a dret, l'establiment de compromisos i obligacions als titulars privats del sòl per tal que reverteixin a la col·lectivitat les plusvàlues derivades de la qualificació urbanística que faci possible el desenvolupament urbanístic de peces de sòl que actualment són no urbanitzables.

3. El PDUSUF estableix així mateix indicacions respecte el desenvolupament de l'estructura urbana de l'aglomeració central i de les noves àrees d'activitat econòmica, ja siguin sectors del planejament municipal vigent o proposats pel Pla. Quan per alguna raó no es segueixin aquestes indicacions en el planejament urbanístic caldrà justificar-ho a la memòria de l'instrument corresponent.

a) Noves centralitats.

El Pla assenyala quatre indrets on proposa que es desenvolupin noves centralitats urbanes amb concentracions relatives d'usos terciaris, major densitat urbana i equipaments relativament intensius. L'ordenació dels sectors de sòl urbanitzable o de reforma interior implicats espacialment en aquestes localitzacions ha de contenir propostes orientades a l'objectiu apuntat.

b) Noves àrees d'activitat econòmica.

El planejament derivat per al desenvolupament de noves àrees d'activitat econòmica ja siguin proposades pel PDUSUF o previstes en el planejament urbanístic vigent ha de complir les següents condicions:

- Contribuir a millorar l'ordenació del conjunt quan es tracta d'àrees que constitueixen extensions d'altres existents.

- Preservar una proporció del sòl parcel·lat a parcel·les grans. Indicativament s'assenyala com a referència un 30% amb parcel·les de **més de 15.000m²**.

- Quan es tracti d'àrees grans (>10 Ha), establir seqüències de l'extensió en funció del procés d'ocupació del sòl.

[...]

Article 22. Delimitació de nous sectors pel planejament urbanístic

1. El PDUSUF proposa la creació de nous sectors de Sòl Urbanitzable, d'acord amb les següents consideracions:

a) Pertanyen a àmbits o nuclis de creixement potenciat assenyalats pel PTPCG i/o estan situats en espais d'alta accessibilitat, servits per les infraestructures de comunicacions, transports i serveis actuals i futurs, i que són especialment aptes per a desenvolupar-hi activitats econòmiques.

b) Es justifiquen per la necessitat de definir de forma més acurada el límit urbà, integrar al casc urbà serveis i/o equipaments ja existents i permeten la definició d'elements urbans estructurants.

Aquests sectors són els següents:

Municipi		Àmbit	Sup.(Ha)	ús
CABANES	CA-02	Escullera	2,02	residencial
	CA-03	Masies de Dalt	0,58	residencial
	CA-04	Hortes de Dalt	3,67	equip./resid.
EL FAR D'EMPORDÀ	EF-02	Ampliació plataforma logística	15,32	logístic
	EF-06	Camp de Futbol- Llevant	2,50	equip./resid.
FIGUERES	FI-04	Ampliació Equipaments de Vilatenim	7,30	equipaments
	FI-05	Vilatenim Sud	7,26	activitats econòmiques
	FI-06	Ampliació Ronda Nord	3,36	residencial
	FI-08	Parc i Eixample del Manol (*)	157,01	mixt residencial/ a.econòmiques, e.lliures i equip.
LLERS	LL-02	Mas de l'Estela	8,26	activitats econòmiques
PONT DE MOLINS	PM-01	AAE Pont de Molins (**)	41,94	Mixt activitats econòmiques + resid., e.lliures
	PM-03	Equipaments Puig d'en Xico (5,33 equip.+2,12 resid.)	7,45	equip.+resid.
	PM-04	Ampliació "Els Cellers" fins la Cooperativa i els equipaments del Puig d'en Xico	4,35	residencial
	PM-05	Can Ricardell	2,56	Equipaments /usos privats
	PM-07	Forns de Calç	2,35	residencial
SANTA LLOGAIA	SL-01	Ampliació P.I. Pont del Príncep "Corral Roig"(***)	13,17	activitats econòmiques

[...]

3. Atesa la importància en l'estructuració supramunicipal, o la peculiaritat d'alguns dels sectors proposats, el PDU estableix els següents objectius i condicions:

[...]

LL-02. El desenvolupament del sector haurà d'afavorir en el possible una amplada suficient i estable de l'espai de connexió est-oest en el límit dels termes de Llers i Pont de Molins. Amb aquesta finalitat

se situaran a la part nord les cessions de zona verda del sector que com a mínim han d'incloure la part assenyalada com a sòl complementari d'interès natural o paisatgístic. En tot cas, l'ordenació definitiva del sector resta condicionada a l'opció que finalment s'adoptés amb relació a la N-II, tot mantenint en qualsevol circumstància el criteri de potenciació de l'espai de connexió esmentat.

[...]

Article 25. Xarxa viària

1. El PDUSUF incorpora els traçats existents o previstos de les vies que són competència de l'Estat, de la Generalitat i de la Diputació de Girona que són les següents:

Del Ministerio de Fomento. Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya. Unitat de Carreteres de Girona

Autovia A-2, futura Autovia del Mediterrani.

Autovia A-26, futur Eix Pirinenc.

Carretera N-II, de Madrid a França per la Jonquera, i la N-IIa, travessera de Figueres i Figueres-Ripoll.

Carretera N-260, Eix Pirinenc, trams Portbou-Figueres.

Autopista AP-7. En règim de concessió.

[...]

Les propostes que el PDUSUF fa sobre alguns trams d'aquestes vies **s'han d'entendre com alternatives en tot cas sense perjudici de les competències de les administracions esmentades i dels procediments de la legislació de carreteres per a determinar de manera definitiva el traçat**, la secció, els perfils i els enllaços de la via. Amb les mateixes condicions són d'aplicació per a la concreció d'aquestes vies, les disposicions adients que conté el títol IV de les Normes territorials del PTPCG i de manera específica l'establert pels articles 4.5 i 4.6.

[...]

Article 26. Disposicions d'aplicació a la xarxa viària de l'Estat.

1. Les determinacions del PDUSUF que corresponguin a la xarxa viària de l'Estat i que no siguin la transcripció de projectes aprovats tenen només caràcter indicatiu.

2. La zona de domini públic de les carreteres de l'Estat, com també les zones de protecció i les línies límit d'edificació són les que determina el Reglament General de Carreteres, i en tot cas les disposicions de l'Estat que siguin d'aplicació.

3. Les àrees de desenvolupament d'activitats econòmiques o d'altres usos urbans que el PDUSUF delimita en les proximitats de les vies de l'Estat respectaran, compliran les prescripcions relatives a les zones de protecció establertes per la Llei 25/1988, de Carreteres,

el Reglament General de Carreteres i en el seu cas la Ley 8/1972 de construcción, conservación y explotación de autopistas.

4. Els usos que es desenvolupin en les proximitats de les carreteres no han d'afectar el seu normal funcionament i en especial no poden emetre fums, vapors o altres substàncies volàtils que puguin envair les calçades viàries i reduir la visibilitat dels conductors.

[...]

Article 33. Objectius ambientals del Pla.

	ÀMBIT	OBJECTIU
1	Conservació de la biodiversitat i patrimoni natural	Protegir, dins la pauta marcada pel DTE, els espais naturals de valor intrínsec a escala nacional, regional, comarcal i de l'àmbit del sistema urbà de Figueres i afavorir la seva connexió territorial i ecològica.
2		Evitar, reduir o compensar la pèrdua de la biodiversitat del territori causada pel desenvolupament urbanístic i infraestructural derivats del Pla.
3	Cicle de l'aigua	Minimitzar el risc d'afectació de bens i persones per inundació.
4		Contribuir a la protecció dels cursos fluvials i el seu entorn pel seu valor hidrològic i ambiental, amb especial atenció a les àrees de recàrrega dels aqüífers.
5	Qualitat del medi ambient atmosfèric i canvi climàtic	Afavorir modes de transport més eficients per no incrementar les emissions de gasos amb efecte hivernacle.
6	Ocupació de sòl	Ser eficients en el consum de sòl, evitant la formació i dispersió de nous assentaments, fomentant la compacitat dels existents, i optimitzant el traçat i l'encaix de les infraestructures de comunicació.
7		Adequar la transformació dels nous assentaments a les necessitats identificades.
8		Preservar els sòls de major valor agrícola de la urbanització i – en la mesura del possible- de l'afectació per part de les infraestructures.

9	Qualitat del paisatge	Facilitar la integració paisatgística de les actuacions del Pla i del planejament urbanístic municipal.
10	Formes d'implantació urbanística	Afavorir les formes d'implantació urbanística en el territori menys consumidores de recursos en general, amb atenció especial al consum d'aigua.
11	Gestió de residus	Garantir la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al tractament dels residus.

Article 38. Àrees d'activitat econòmica

1. En el desenvolupament d'aquests instruments d'ordenació urbanística es tindrà en consideració el llibre d'estil per als Sectors d'Activitat Econòmica d'INCASOL.

2. El planejament urbanístic que desenvolupi les noves àrees d'activitat econòmica inclourà les mesures oportunes per minimitzar la incidència d'aquestes sobre el seu entorn agrícola i natural, incloent els aspectes paisatgístics. En concret, i pel que fa a l'àrea logística de El Far d'Empordà, el projecte preveurà una franja d'arbrat en el seu límit amb la N-II per tal de millorar la imatge de les instal·lacions ferroviàries des d'aquesta via.

3. Les activitats d'emmagatzematge a l'aire lliure en closos tancats, o no, de vehicles, caravanes, piscines prefabricades, andròmines de simbologia comercial o de parcs temàtics, elements prefabricats de la construcció etc. se situaran en polígons d'ús industrial i/o logístic prèviament delimitats pels POUM.

4. Els sòls per a activitats econòmiques (industrials,.logístiques...) han de preveure la ubicació, al interior del seu àmbit, de les instal·lacions necessàries per a minimitzar llurs impactes sobre el Medi Ambient tot evitant la dispersió de les infraestructures complementàries en sòl no urbanitzable, principalment EDAR,estacions de bombament, dipòsits d'aigua, **basses de laminació i pretractament d'aigües pluvials** i sub-estacions elèctriques.

[...]

Article 42. Cicle de l'aigua

Els plans urbanístics i els projectes derivats hauran de contemplar el que s'estableix en les presents normes així com les següents determinacions:

a) La previsió explícita dels espais públics i privats necessaris per poder gestionar correctament les aigües pluvials, l'abastament i el subministrament d'aigües, i el seu sanejament.

b) La qualificació dels espais a què fa referència el paràgraf anterior com a serveis tècnics inclosos en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (art. 33.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

c) En zones urbanes consolidades, cal que el Pla s'adapti als criteris establerts pel PSARU, el PSAR i el Reglament de serveis públics de sanejament.

d) La previsió de sistemes de reutilització i estalvi d'aigua que garanteixin un ús sostenible del recurs, tant a nivell d'urbanització com en l'edificació.

e) La definició dels usos en zona fluvial, sistema hídric i zona inundable es farà d'acord amb els articles 5 i 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Directriu de preservació front als riscos d'inundació).

f) La realització d'un estudi de inundabilitat en cas de no existir planificació dels espais fluvials, ni INUNCAT, ni estudis de detall. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat local", aprovat per l'ACA.

g) La consideració dels punts crítics en relació a la hidrologia i la hidràulica. Les obres de pas i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", redactat per l'ACA.

h) En aquells àmbits on existeixi planificació d'espais fluvials (PEF), desenvolupats a una escala de més precisió, cal considerar l'ordenació dels usos i les activitats i les altres determinacions que contenen. Les actuacions derivades sobre espais fluvials hauran de seguir les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial", redactats per l'ACA.

i) Les determinacions de l'IMPRESS (document de anàlisi de pressions i impactes i avaluació del risc de incompliment dels objectius de la Directiva Marc del Aigua a Catalunya) i les successives que es vagin derivant de la implantació d'aquesta Directiva, per tal de garantir un bon nivell d'estat ecològic de les masses d'aigua contingudes en l'àmbit del pla.

j) La previsió de mesures per al foment de l'aprofitament de les aigües pluvials.

k) La protecció i conservació de les fonts d'aigua tradicionals.

l) Les infraestructures de sanejament, abastament, estacions de bombament d'aigües o de matèries primeres i similars, hauran de situar-se fora de l'espai fluvial més dinàmic, respectant les zones inundables per a cabals associats a períodes de retorn mitjans o alts.

[...]

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

[...]

Segona

El Pla director recull en els seus plànols les tres alternatives viàries en planta expressades a l'Estudi informatiu de l'A-2 en el tram Figueres-Pont de Molins. Una vegada s'hagi resolt l'Estudi informatiu amb l'elecció d'una alternativa, les altres dues quedaran sense efecte i es podrà actuar d'acord amb el que estableix l'article 30.

1.3.3. Pla General d'Ordenació de Llers. PGOU'00.

El 31 de juliol de 2001 el Director General d'Urbanisme va estimar favorablement el recurs d'alçada interposat pel senyor Salvador Falgàs Oller en representació de Polígono Industrial Figueres Nord contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 27 d'octubre de 1999 i 11 d'octubre de 2000 i, en conseqüència, es va mantenir la delimitació proposada en l'aprovació provisional de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable no programat C2 de 28 Ha tal i com havia aprovat provisionalment l'Ajuntament (Publicació de la resolució al DOGC 3497 de data 22 d'octubre de 2001). Aquesta nova modificació és la que finalment va quedar contemplada en el vigent Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de Llers.

La conseqüència d'aquest procés ha estat que de les 28 Ha inicials del sector PP C2, han quedat pendents de desenvolupar 8,45 Ha situades a la part nord del sector, que són les que es contemplen en el present document com a Sector PP C-2 Nord "Empolis".

EDICTE

de 8 d'octubre de 2001, sobre una resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres públiques en matèria d'urbanisme referent al municipi de Llers.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de conformitat amb el que disposa el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, ha resolt l'assumpte que s'indica a continuació:

Llers

Exp.: 454/01 (Resolució de 31 de juliol de 2001) Recurs d'alçada interposat pel senyor Salvador Falgàs Oller, que actua en representació de Polígono Industrial Figueres Nord, SA, en relació amb l'aprovació definitiva de la revisió adaptació del Pla general d'ordenació de Llers

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt estimar el recurs d'alçada interposat pel senyor Salvador Falgàs Oller, que actua en representació de Polígono Industrial Figueres Nord, SA, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 27 d'octubre de 1999 i d'11 d'octubre de 2000, relatius a l'aprovació definitiva de la revisió adaptació del Pla general d'ordenació de Llers i, en conseqüència:

—1 Mantenir l'àmbit del sector del sòl urbanitzable no programat C2 de 28 ha, tal com va ser objecte de l'aprovació provisional.

—2 Modificar la normativa i els plànols d'ordenació corresponents d'acord amb la consideració anterior.

—3 Confirmar en tots els seus altres termes els acords impugnats.

El sector de sòl urbanitzable PP C2 Nord "Empolis" del municipi de Llers està previst com a sòl urbanitzable no delimitat en el Pla general de Llers, essent els articles de la normativa que l'afecten els següents:

Art. 80 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que el Pla General declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix dues categories: Sòl urbanitzable programat (SUP) i Sòl urbanitzable no programat (SUNP).

El sòl urbanitzable programat és aquell que s'haurà de desenvolupar segons es preveu en el Programa d'actuació d'aquest Pla General.

El sòl urbanitzable no programat és format pel sòl que podrà ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació i desenvolupament de Programes d'actuació urbanística.

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable programat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

[...]

Art. 81 – Determinacions de protecció del medi ambient

1. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, els plans parcials inclouran la normativa i les previsions necessàries per:

a) Promoure la revisió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espai i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.

b) Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

[...]

3. Els plans parcials destinats a usos industrial han de preveure:

a) Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.

b) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental: Xarxa de vigilància de la qualitat dels

recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl), infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

c) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.

d) Realització, en el desenvolupament del planejament parcial, d'una avaluació de la seva potencial incidència ambiental atenent a les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica a l'efecte d'introduir, en la fase de desenvolupament, les mesures correctores que calguin.

[...]

Art. 82 – Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable a efectes de l'art. 25 de TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

[...]

Art. 83 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable programat

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

3. Costejar la urbanització, garantir les connexions amb les xarxes fonamentals de serveis i realitzar les obres necessàries per al seu complet funcionament (estacions transformadores de baixa tensió, estacions depuradores d'aigües residuals, ...)

4. Edificar els solars.

[...]

Art. 85 – Definició de zones

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquest Pla General, estableix la següent zonificació:

- Zona de desenvolupament residencial de baixa densitat
- sector de SUP b1

-sector de SUP b2

-sector de SUNP c1

-Zona de desenvolupament industrial

-sector de SUNP c2

[...]

Art.91 –Sector de SUNP c2

Delimitació:

Comprèn els terrenys del Pla dels Hostalets que situats a ponent de la carretera NII, queden limitats al Sud per la carretera de la Vall, l'autopista A7 i la mateixa carretera N II.

Objectius:

*L'objectiu general és permetre una extensió del sòl **industrial i de serveis** en aquest entorn de manera que la seva execució millori la xarxa bàsica del sistema viari tot permetent la incorporació des de la carretera de la Vall a la N II.*

Es fixa com a objectiu prioritari l'obertura del vial que ha d'enllaçar la carretera de la Vall amb la N II.

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Qualificacions: Zona de desenvolupament industrial i de serveis

Paràmetres urbanístics:	Superfície total:	28 Ha
	Sistemes generals:	10%
	Sistemes locals:	segons estàndards legislació urbanística
	Edificabilitat màxima:	0,30 m2 st/m2 sòl sobre la superfície de la zona

Els documents urbanístics que desenvolupin el sector podran ajustar l'àmbit als límits de finques si es justifica l'adaptació topogràfica de l'ordenació urbanística.

En dates més recents l'Ajuntament de Llers ha tramitat una Modificació de PGOU per a la regulació dels Sistemes dels polígons industrials². Aquesta Modificació, aprovada provisionalment, estableix unes condicions addicionals

² Aprovació provisional de la Modificació per acord de Ple ordinari de l'Ajuntament de Llers de data 9 d'agost de 2023

d'ordenació de la vialitat i accessos i condicions de gestió per al sector PPUD C2 Nord "Empolis". L'article 2 de les Normes urbanístiques de la modificació ho regula de la següent manera:

Article 2. Condicions d'ordenació de la vialitat i accessos i condicions de gestió per al sector PPUD C2 Nord "Empolis"

Condicions d'urbanització:

Cal que les aigües pluvials del nou sector vagin conduïdes directament a la Muga, juntament amb totes les que s'hi puguin unir del sòl urbà.

Caldrà respectar les servituds existents de les conduccions d'abastament d'aigua de Figueres, tenint en compte que no es pot impedir ni dificultar l'accés a aquestes canonades ni afectar al seu manteniment dificultant l'accés als punts de maniobra, per això cal que la maniobra de les vàlvules quedi fora del pas de vehicles.

Caldrà demanar informe sobre els projectes d'urbanització i d'obres que afectin a les zones de servitud.

Condicions dels accessos i característiques de la vialitat interior del sector PPUD C2 Nord "Empolis":

- L'accés a la vialitat de l'interior del sector es produirà exclusivament per la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros. La resta de les connexions de vialitat interior del sector amb el carrer Pegaso solament podran ser de sortida del sector.*
- En el sentit d'entrada del carrer Pegaso no hi podrà haver accessos de vehicles a les parcel·les a menys de 150 metres mesurats des del centre de la rotonda de l'enllaç de la N-II al PK.760,6.*

Es podran proposar solucions alternatives a les dues anteriors si es justifiquen en el corresponent EAMG i obtenen informe favorable de la Unitat de Carreteres.

Obligacions econòmiques i de gestió del desenvolupament del sector PPUD C2 Nord "Empolis":

- L'adquisició dels terrenys de titularitat privada necessaris per a la implantació de la xarxa viària bàsica corresponent a la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros i posterior cessió a l'Ajuntament de Llers.*
- La reforma de la urbanització desdoblant el carrer Pegaso i construint la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros.*

L'Ajuntament de Llers podrà adquirir els terrenys necessaris per al desdoblament del carrer Pegaso mitjançant l'ocupació directa, cessió anticipada o qualsevol altre sistema acordat amb la propietat.

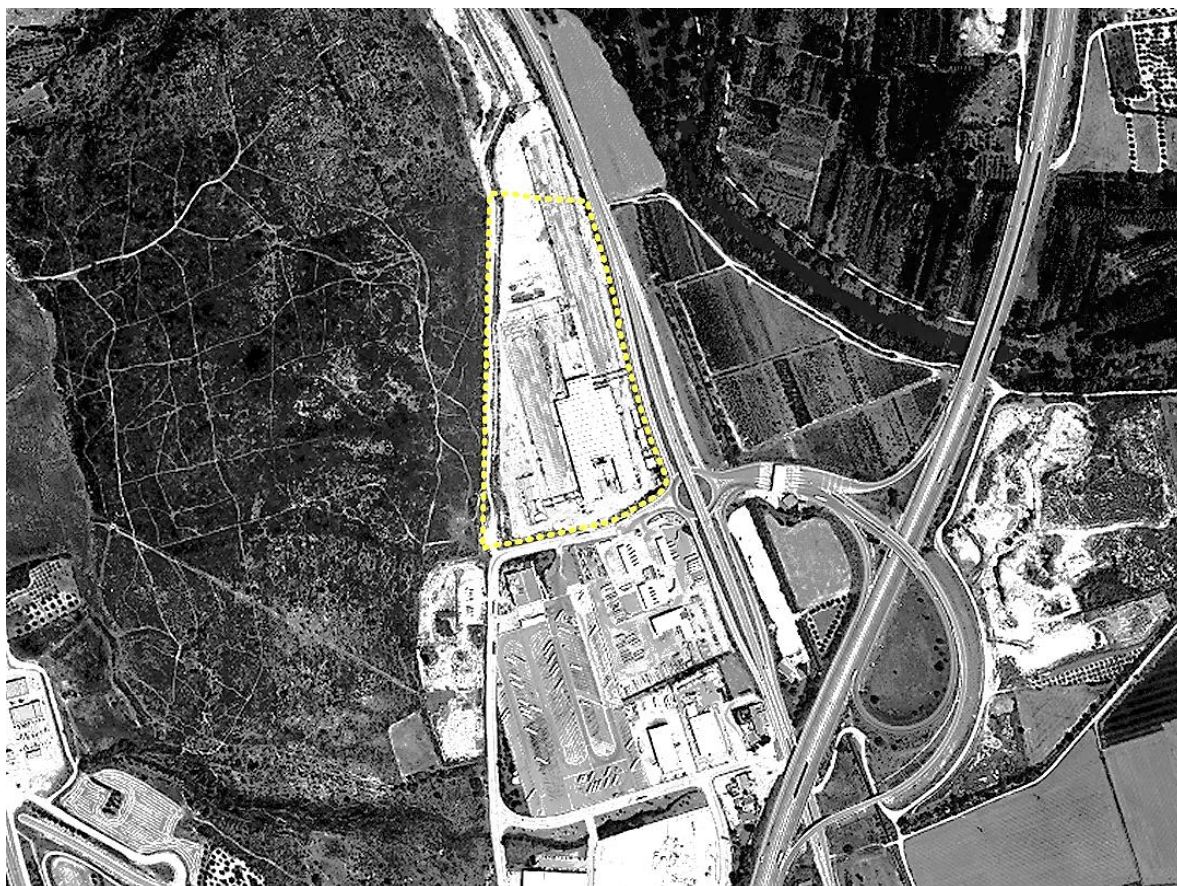
El present pla parcial de delimitació s'adequa a les determinacions del Pla general de Llers i la Modificació de PGOU.

1.4. Característiques del territori

1.4.1. Situació i àmbit

El sector de sòl urbanitzable no delimitat PPUD C-2 Nord Empolis és dins el terme municipal de Llers i està situat a l'oest de la carretera N II delimitat per la mateixa carretera.

El sector se situa al nord dels terrenys del Pla parcial Sector C2, que ja han assolit la condició de sòl urbà un cop finalitzat el procés de la seva urbanització. Al nord, sud i est el sector confronta amb el sòl no urbanitzable. La superfície de l'àmbit que resulta de l'adaptació dels límits a la cartografia de major precisió (aixecament topogràfic) és de 79.152,51 m².



IMATGE ICGC 2018 ABANS DE L'ENDERROCAMENT
DE LES INSTAL·LACIONS DE DRACE DE 2020

1.4.2. Topografia, estat actual i usos

La delimitació de l'àmbit configura un espai trapezoïdal allargassat en direcció nord sud. La seva longitud és d'uns 440 metres aproximadament, i l'amplada mitjana d'uns 180 metres.

La topografia interior és pràcticament plana (resultat de la implantació d'una activitat provisional de fabricació de prefabricats de formigó associada a la construcció de la nova infraestructura del traçat viari del tren d'alta velocitat avui ja desmantellada). Aquesta plataforma està tota ella a una cota més deprimida que la de la calçada troncal de la carretera (només a l'enllaç la plataforma està entre 1,30 i 1,40 metres per sobre de la rotonda inferior). La diferència de cota entre la plataforma i el vèrtex sud-oest més elevat a la cantonada entre els carrers Pegaso i Barreiros és d'uns 6 metres.



IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT EN EL RELLEU DE L'ENTORN MDT 2X2

No hi ha als terrenys cap preexistència que condicioni la urbanització, estant actualment lliures de qualsevol ús.

1.4.3. Patrimoni

El sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers no conté cap bé arquitectònic, arqueològic o paleontològic dins del seu àmbit. La imatge següent mostra els

bens inventariats en un entorn més ampli, en el que l'element més proper és el Rec de la Calçada³.



INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC,
ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC

1.4.4. Paisatge

El catàleg de Paisatge de les comarques gironines inclou els terrenys del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers a la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà, just a la frontera amb la Garrotxa d'Empordà. Per tant els terrenys estan en la primera unitat, però el fons escènic immediat a l'altra.

El paisatge actual és el resultat de l'adequació i posterior desmantellament de la planta de fabricació de prefabricats de formigó de l'empresa DRACE: una plataforma de més de 8 Ha, amb 550 metres de longitud i una mitjana de 150 metres d'amplada, pràcticament horitzontal i lliure d'usos.

L'entorn immediat està caracteritzat per terrenys erms i conjunts arbrats lineals a les vores de la Muga que tanquen les visuals per l'est. A l'oest hi ha una elevació orogràfica que antigament era un olivet però actualment a causa del seu abandonament és veu el resultat de l'ocupació espontània per vegetació

³ Altres noms: Via Augusta, Strata Francigena, Strata Francisca, Rec de la Calçada i Zones Immediates

arbustiva autòctona (ruda, argelaga borda, romaní, ginesta, etc...), amb algun pi esclarissat i rebrots d'olivera.



PLANTES I ESPÈCIES ARBUSTIVES PREDOMINANTS



*LÍMIT OEST DEL SECTOR PPUD C2 NORD
"EMPOLIS"*



*EXTREM NORD DE LA PLATAFORMA FORA DE
L'ÀMBIT*



PLATAFORMA DINS DE L'ÀMBIT



LÍMIT APROXIMAT DE L'ÀMBIT AL NORD

A les vores de l'esplanada i fins i tot al seu interior han nascut pollancres i albers a les àrees en que es concentren les aigües pluvials.

Al sud dominen el paisatge diverses infraestructures de comunicacions, amb ponts que s'eleva sobre la plana, tant de la carretera N-II com de l'enllaç Figueres Nord de l'autopista AP-7 del que ressalta la marquesina del peatge de color taronja. També caracteritzen el paisatge les edificacions de tipologia

industrial, marquesines d'estacions de servei de venda de carburants, cartells publicitaris de grans dimensions i l'àrea de servei Padrosa, que és l'edifici de major alçada amb façana de color vermell (color corporatiu de l'empresa). La coberta d'aquest edifici està aproximadament a la cota 61, amb un cos central de color vermell que supera aquesta alçada.



INFRAESTRUCTURES I EDIFICIS DEL SECTOR CONFRONTANT SUD

En una situació encara més elevada hi ha el gran edifici de la presó del Puig de les Basses.



IMATGE GENERAL DE L'ENTORN DES DELS ESPAIS OBERTS.
EL SECTOR C2 NORD QUEDA AL DARRERA DEL TALÚS DE LA N-II

1.5. Característiques naturals del territori. Indicació dels riscos naturals i tecnològics.

1.5.1. Característiques naturals

Originalment les característiques naturals del sector C2 Nord "Empolis" corresponien al límit entre les garrigues més muntanyoses de la part alta de la comarca i els primers terrenys de la plana de l'Empordà, formada per sòls sedimentaris, principalment de graves i sorres. Es tractava, doncs, d'uns terrenys que malgrat ésser majoritàriament plans, no tenien un especial valor agrícola, ja que el tipus de sediment més valuós per als conreus se situa molt més enllà, a les parts més baixes al voltant del la Muga, aigües avall. Això fa que s'hagués convertit des de fa temps en un erm sense aprofitament agrícola.

Aquesta manca de valor agrícola -en un entorn proper en el que hi ha els nuclis urbans de Llers i Pont de Molins, la proximitat a les àrees de creixement de Figueres, la carretera N-II i el nus d'accés i sortida de l'autopista AP-7, ha situat aquest sòl en disponibilitat d'incorporació al procés urbà. En destinar els terrenys provisionalment a l'activitat de producció de prefabricats de formigó per al tren d'alta velocitat es va realitzar una explanació que els va transformat substancialment, de tal manera que ja no es troben en la seva situació original ni tampoc es reconeixen les seves característiques naturals.

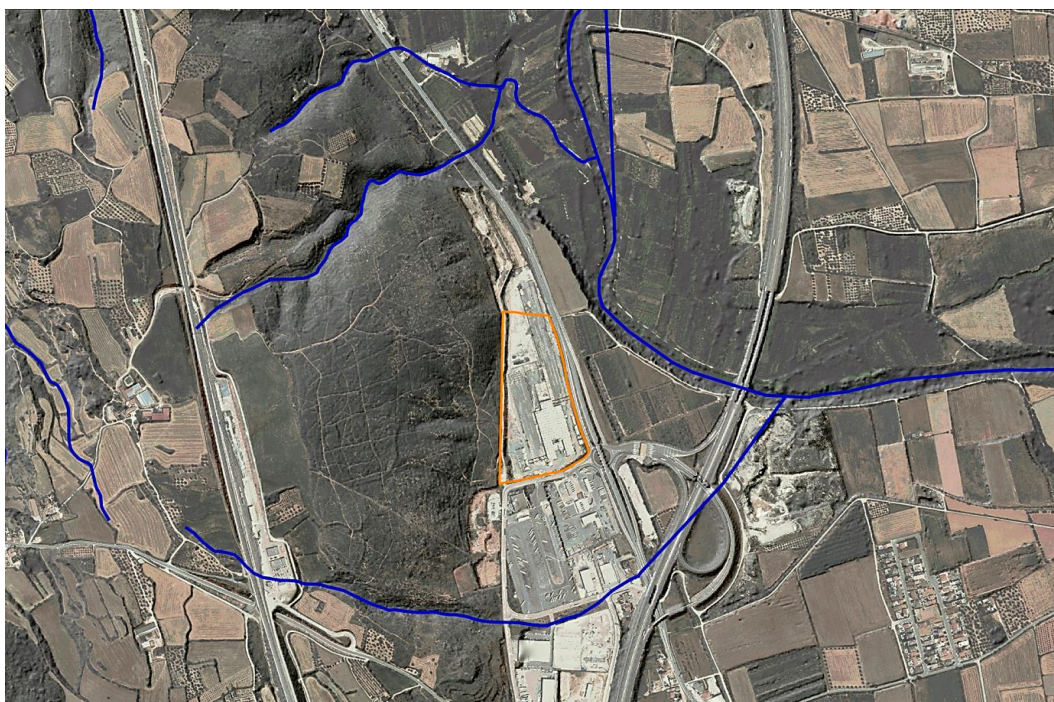
L'informe ambiental desenvolupa amb major detall les característiques naturals de l'àmbit, i completa la justificació sobre la manca de riscos naturals i geològics que poguessin impedir la seva urbanització.

1.5.2. Riscos naturals

L'àrea no està sotmesa a riscos geològics relatius a subsidències o col·lapses i estabilitat de vessants, riscos sismològics especials o altres riscos naturals. El risc d'inundabilitat s'ha analitzat amb el següent resultat:

Inundabilitat

A l'àmbit del Sector PPUD C2 Nord "Empolis no hi ha cap curs d'aigua. Fora de l'àmbit, a uns 500 metres al nord, hi ha un torrent que alimenta les basses de la farinera Sant Lluís abans de desembocar a la Muga; i al sud a uns 365 metres de distància hi ha el torrent dels Frares que creua el polígon industrial urbanitzat amb un traçat paral·lel al carrer Hispano Suïza. Entre un i altre torrent no hi ha cap curs reconeixible i quan les aigües arriben des dels terrenys més elevats a la plana acaben filtrant donada l'alta capacitat drenant que té el terreny. La imatge següent mostra amb color taronja la situació del sector en relació a la de la xarxa hidrològica descrita.



IMATGE D'ELABORACIÓ PRÒPIA: SITUACIÓ DE L'ÀMBIT EN RELACIÓ A LA XARXA HIDROLÒGICA
(BASE ORTOFOTO ICGC I RELLEU MDT 2X2 IGN)

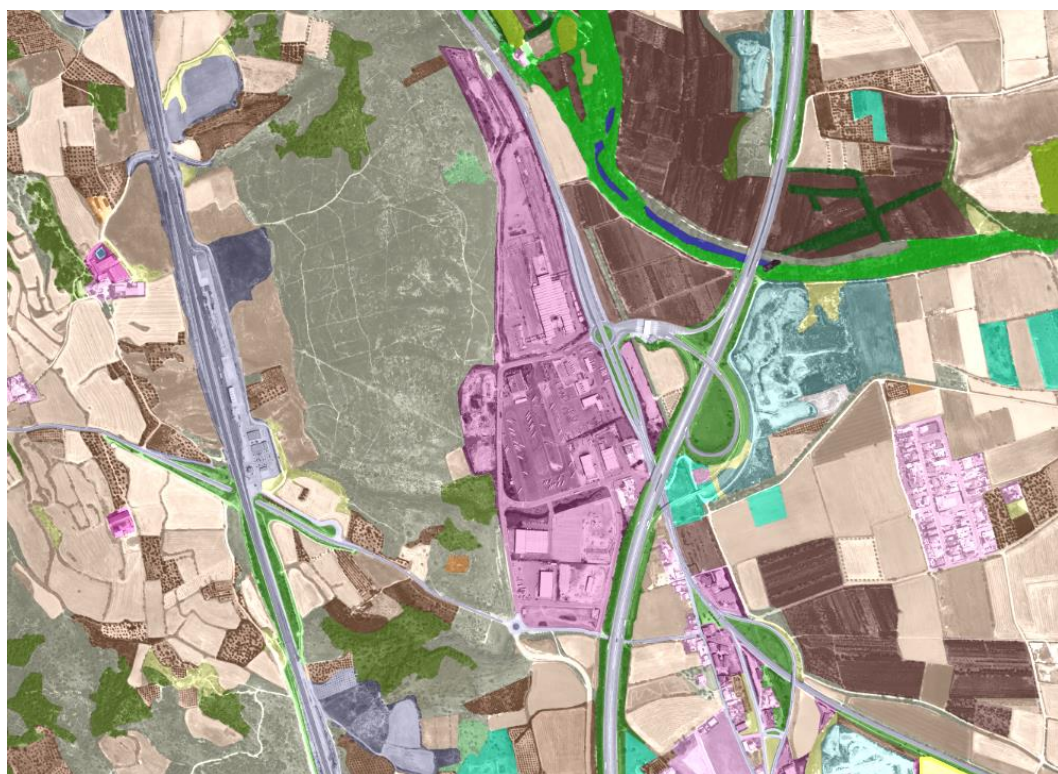
Pel que fa a la inundabilitat, el riu més proper és La Muga, a l'est. La imatge següent mostra l'àrea inundable per un període de retorn de 500 anys i la posició del sector, que està en una plataforma elevada que el salvaguarda del risc d'inundació.



ZONA INUNDABLE Q500. RELLEU DE L'ENTORN DEL SECTOR
MDT 2X2 SUPERPOSAT A ORTOFOTO ICGC 2018

Risc front dels incendis forestals

Per la manca de masses arbrades, l'entorn en el que se situa el Sector PPUD C2 Nord "Empolis" no presenta risc alt d'incendi forestal.

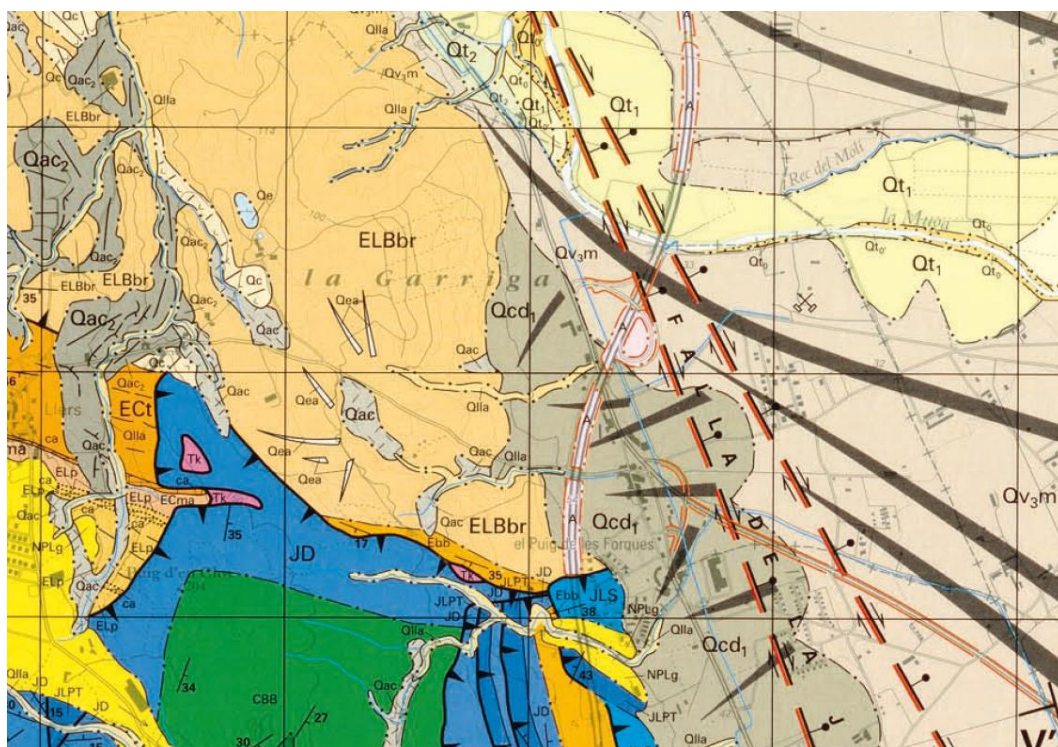


MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA SUPERPOSAT A L'ORTOFOTO

El mapa de cobertes del sòl inclou l'àrea de sòl no urbanitzable a oest del sector en la classificació de matollars.

Riscos geològics i erosió del sòl

D'acord amb el Mapa Geològic de Catalunya, el Sector PPUD C2 Nord "Empolis" està majoritàriament a la unitat geològica Unitat geològica Qv3, Ventall al·luvial Plistocè superior, corresponent a la plana on discorre la Muga. A l'oest hi ha la unitat geològica PEcgb1: Conglomerats, gresos i argiles que conformen el turó més elevat fora de l'àmbit. Enmig d'una i altra hi ha una part de la unitat geològica Qcd, que correspon a Cons de dejecció de Graves i sorres.



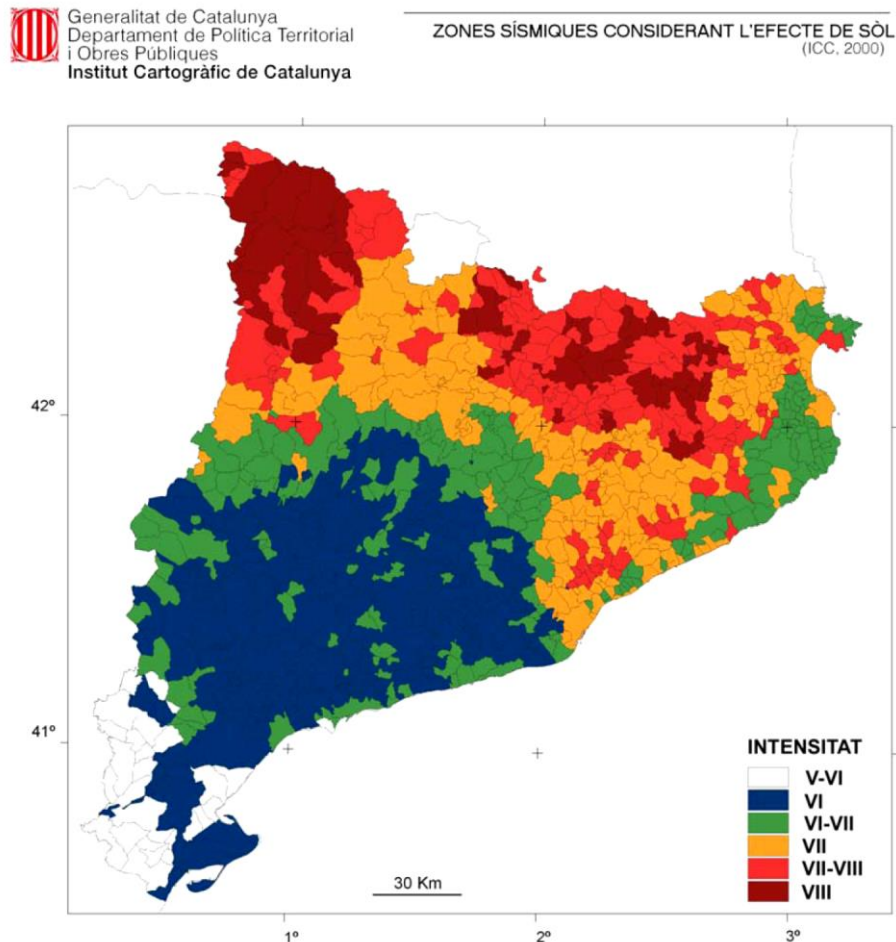
MAPA GEOLÒGIC DE CATALUNYA 1:25.000

Per les característiques del tipus de terreny i la configuració orogràfica es considera que hi ha una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant o esfondraments

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Geològic de Catalunya (IGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismotectònics. En aquest mapa es té en compte

l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'IGC.



Segons aquest mapa, el terme de Llers està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII segons l'escala de MSK. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció:

Grau VII. Danys a les construccions

Moltes construccions del tipus A sofreixen danys greus (classe 3) i algunes inclús destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys moderats (classe 2). Moltes1 construccions del tipus C experimenten danys lleugers (classe 1).

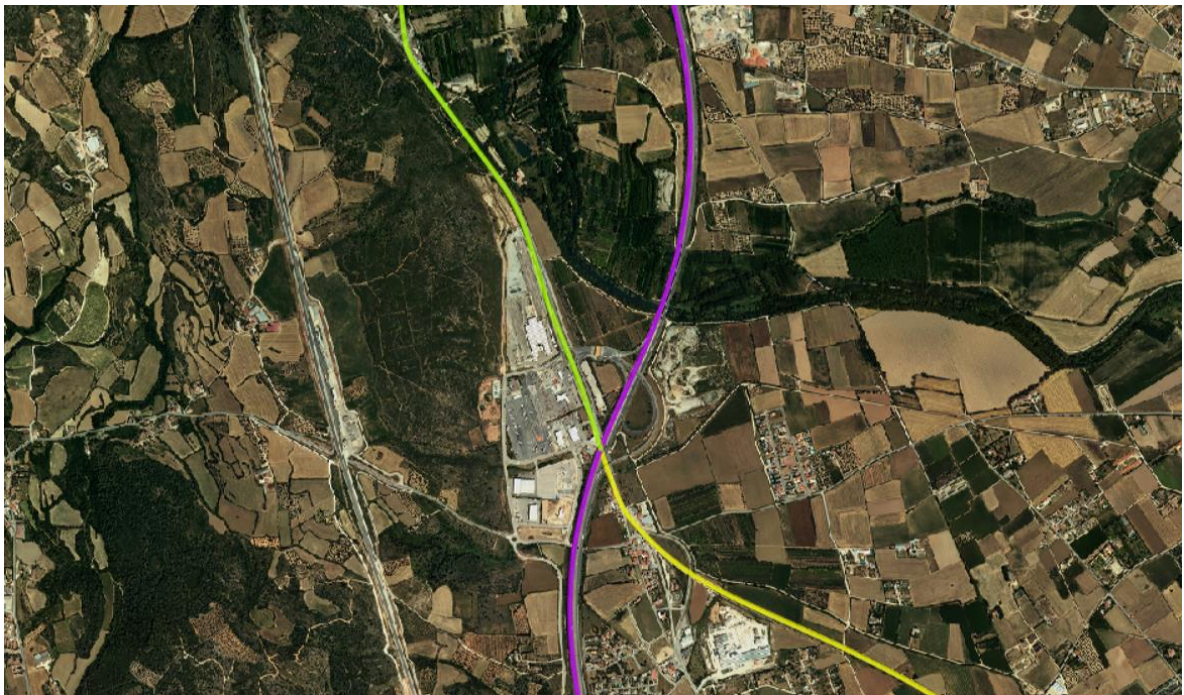
1.5.3. Riscos tecnològics

Consultat el mapa de protecció civil de Catalunya es constata que no hi ha risc químic en establiments industrials. Per altra part, el municipi de Llers no està afectat per cap oleoducte, etilenoducte ni gasoducte operatiu. Tampoc hi ha

afectació per emergències nuclears associades a centrals ni per instal·lacions radioactives. En conseqüència, els únics riscos tecnològics que s'analitzen a continuació són els associats al transport de mercaderies perilloses.

Risc de transport de mercaderies perilloses

Donada la posició molt propera a l'autopista A-7; i carretera N-II s'ha estudiat el risc tecnològic corresponent al transport de matèries perilloses, que és de categoria molt alta per a l'autopista AP-7 i baix per a la N-II. La imatge següent identifica el nivell de risc per tram de via



RISC ASSOCIAT AL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES PER CARRETERA

El quadre següent resumeix les característiques dels riscos ens els trams de carretera més propers:

Nom_Via:	N-II	AP-7
Perc_Toxic:	0.0	5.0
Perc_Infl:	100.0	48.0
Per_Minfl:	0.0	12.0
Veh_Dia:	1	361
N_Perill:	Baix	Molt Alt

Pel que fa al risc de transport de mercaderies perilloses per ferrocarril s'ha de considerar que la línia més propera és la del tram Le Soler – Bifurcació Nus Mollet, situada a uns 700 metres de distància en horitzontal, que té les següents característiques

Id_Tram:	1
Perc_Tox:	1.07600000000e+001
Perc_Infl:	4.73200000000e+001
Tones_Any:	9.20810000000e+004
N_Perill:	Altp

Les limitacions d'usos estan determinades en la Instrucció Tècnica de la Direcció general de protecció civil relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril. En cas d'àmbits ubicats en SUNC s'apliquen les restriccions als elements vulnerables EV i als especialment vulnerables EMV a través de l'establiment de la zona d'indefensió ZIF (franja de seguretat mínima necessària per la viabilitat de l'autoprotecció als elements vulnerables en el marc d'un accident amb matèries perilloses).

Es defineix element vulnerable el que està exposat a patir danys davant un perill. L'element s'ha d'entendre com població, edificació, obra d'enginyeria civil, infraestructura, activitat econòmica o servei públic.

Es considera element especialment vulnerable el que aglutina població especialment sensible exposat a patir danys d'intensitat superior als danys que patiria un element vulnerable davant del mateix perill. Es considera població especialment sensible les persones malaltes, els infants, les persones de la tercera edat, les dones embarassades, persones amb mobilitat reduïda i altres que pugui definir el grup sanitari. S'inclouen dintre d'aquest apartat els hospitals, centres sanitaris, centres educatius o aquells quin objectiu principal sigui acollir població especialment sensible. També s'inclouen dins d'aquesta categoria els equipaments a l'aire lliure que per les seves dimensions físiques permetin acollir més de 15.000 persones, en el cas de nous equipaments, o que incrementin la seva capacitat en més de 15.000 persones pels equipaments ja existents.

En base a les característiques de les vies solament s'estableix una zona d'indefensió en relació a l'autopista AP-7 per tòxics de curt abast amb una dimensió ZIF=300 m, amb la qual cosa tot l'àmbit estudiat queda exclòs d'aquesta franja, ja que la distància que resultarà és major.

Contaminació de sòl

Al Sector PPUD C2 Nord "Empolis" no es té constància de cap indici de sòl contaminat ni coneixement de la realització de cap investigació de la qualitat del sòl i/o subsol. Les actuacions d'enderrocament de les edificacions provisionals i restauració dels terrenys a la situació en estat original garanteix la inexistència de sòls contaminats.

1.6. Usos, edificacions i infraestructures existents.

1.6.1. Usos a l'interior de l'àmbit

Amb anterioritat a la tramitació del Pla parcial es va aprovar un projecte d'actuació urbanística PAE per a la implantació d'una estació de subministrament de carburant al vèrtex sud-oest del sector. L'edificació i les instal·lacions implantades són compatibles amb l'ordenació que proposa el Pla parcial urbanístic de delimitació.

1.6.2. Infraestructures viàries actuals

El sector PPUD C2 Nord "Empolis", a desenvolupar mitjançant el present Pla parcial urbanístic de delimitació, està connectat directament amb dues infraestructures viàries de caràcter territorial: La carretera N-II i l'autopista AP-7. Les connexions amb les dues vies es produeixen mitjançant l'enllaç a doble nivell i rotonda situat a la carretera N-II, on hi conflueix, també, l'accés a l'autopista.

La resta de la xarxa viària que confronta amb el sector és la que ja està implantada amb la urbanització del sector C2 situat al sud, que en darrer terme condueix a la carretera de la Vall i al nucli urbà de Llers.

1.6.3. Infraestructures viàries planificades a l'entorn del sector

No hi ha cap infraestructura planificada que s'hagi de tenir en consideració en la redacció del PPUD C2 Nord "Empolis".

1.6.4. Infraestructures de serveis

Aigua potable.

Dins de l'àmbit hi ha la conducció de subministrament d'aigua en alta a la zona urbana de Figueres. Es tracta de dues canonades paral·leles que es van renovar i desplaçar al límit oest del sector. La seva situació perifèrica les fa compatibles amb la urbanització proposada quedant situada al subsol de terrenys de domini públic de cessió a l'Ajuntament de Llers. Aquestes

conduccions no són aptes per derivar el subministrament d'aigua potable necessària per al sector. Per a determinar amb precisió la situació de les conduccions tant en planta com de la seva profunditat, en data 10 de juny de 2020 s'han realitzat unes cales in situ.

La xarxa de distribució d'aigua potable municipal arriba al límit sud del sector PPUD C2 Nord "Empolis" formant part dels serveis existents de la urbanització ja executada del sector C2 confrontant. La conducció existent se situa a tot el llarg de la façana sud del vial existent, carrer Pegaso, i té un diàmetre de 125 mm, suficient pel funcionament simultani de dos hidrants d'incendis i per prolongar la xarxa dins del sector C2 Nord "Empolis" atesos els consums previstos.

La xarxa ja arriba a l'interior de l'àmbit mitjançant el creuament del vial realitzat amb motiu del subministrament a l'anterior activitat provisional de prefabricats de formigó. Aquest punt de subministrament és apte per a la continuació de la xarxa.

Sanejament.

La xarxa de sanejament adequada per a rebre els nous cabals d'aigües residuals generats se situa al carrer Barreiros, on hi ha un pou de final de xarxa al davant de l'àrea de servei Padrosa. Tanmateix, aquest pou té una cota més elevada que la dels terrenys a urbanitzar. Per tant la proposta haurà de tenir en compte aquesta circumstància.

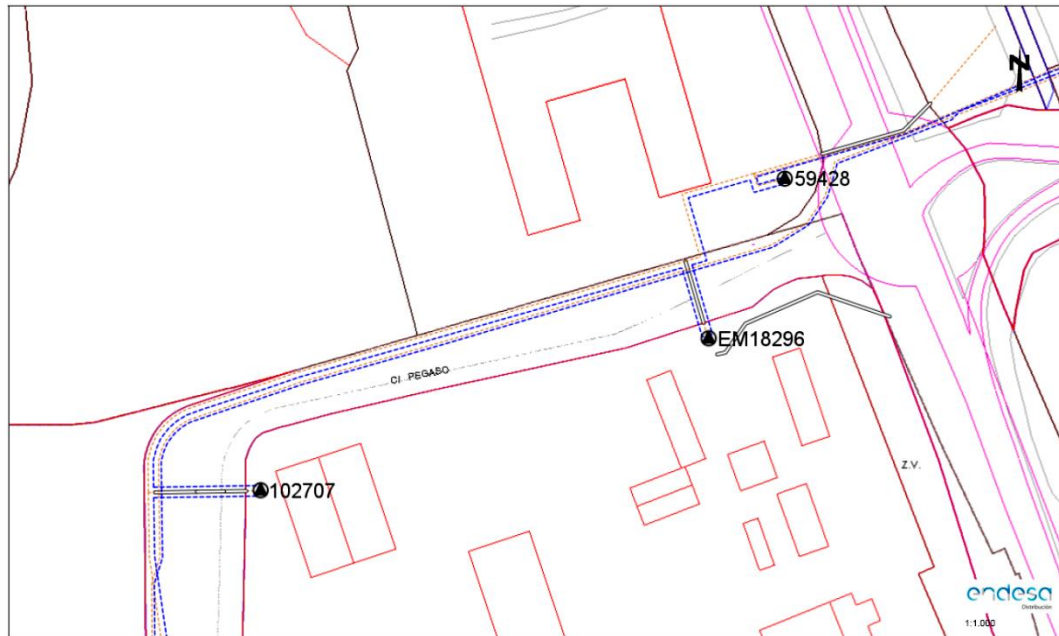
A la zona més baixa dels Hostalets hi ha problemes actuals d'incapacitat de la xarxa per insuficiència de diàmetres i pendent. Aquesta circumstància es té en compte en la redacció del Pla parcial.

Drenatge d'aigües pluvials.

En tota la longitud dels límits est (N-II) i sud (carrer Pegaso) hi ha una xarxa de drenatge d'aigües pluvials formada per canalitzacions a cel obert i soterrades que les condueixen a les obres de fàbrica per sota de la carretera N-II. El diàmetre al carrer Pegaso és de 400 mm. Aquest diàmetre no és suficient per al cabal d'aigües a evacuar. En conseqüència, la proposta haurà de resoldre l'evacuació amb una solució alternativa.

Electricitat.

La xarxa de subministrament elèctric arriba al sector a través de diverses línies de mitja tensió. Dins de l'àmbit hi ha l'estació de mesura particular núm. 59428.



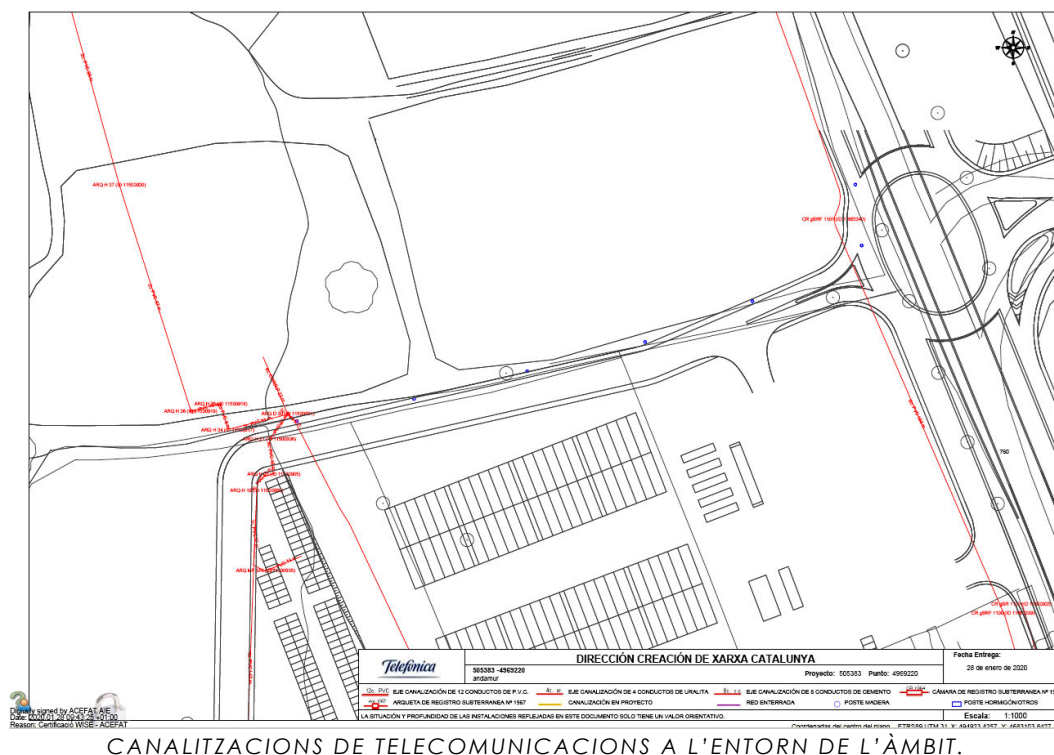
LÍNIES ELÈCTRIQUES DE MT. SITUACIÓ DE LA ET 59428 DINS DE L'ÀMBIT.

D'acord amb l'assessorament de la companyia E-DISTRIBUCIÓN es pot ampliar la potència del centre de mesura de mitja tensió 59428 per a subministrar electricitat a la parcel·la en que quedarà inclosa. Per a la resta de parcel·les s'haurà d'ampliar la xarxa de distribució.

També s'ha de tenir en compte que amb motiu del desenvolupament del sector de sòl urbanitzable SUD I-1 de Pont de Molins, s'instal·laran noves línies amb origen a la subestació de Figueres que miloraran la xarxa de distribució de la zona.

Telecomunicacions

Com en el cas de la resta de serveis, el existent, confrontant amb l'àmbit pel sud, ja disposa d'instal·lació de telecomunicacions, que es pot prolongar al sector C2 Nord "Empolis".



CANALITZACIONS DE TELECOMUNICACIONS A L'ENTORN DE L'ÀMBIT.

1.7. Estructura de la propietat del sòl

El sector PPUD C2 Nord "Empolis" és de propietari únic G.P. LÍMITE ANDAMUR, S.L., corresponent a dues finques registrals que es corresponen a les referències cadastrals i característiques següents:

finca	Ref. cadastral	Superfície mesurada
1	17100A002001190000OJ (part)	16.160,80 m2
2	17100A002000370000OY 17100A002000370001PU 001500100DG98C0001QU	62 991,71 m2
		79.152,51 m2

Cal fer notar que el cadastre no ha estat actualitzat a la situació real de les finques, que actualment no contenen cap tipus d'edificació. Tampoc consta al cadastre encara la segregació de la part inclosa al sector PPUD C2 Nord "Empolis" de la parcel·la 17100A002001190000OJ que també té una part en sòl no urbanitzable. Quan aquesta parcel·la segregada s'hagi donat d'alta disposarà de referència cadastral independent.

1.8. Reportatge fotogràfic

Les imatges següents corresponen al mes d'abril de 2020, en el moment en que s'estava executant l'enderrocament de les instal·lacions de DRACE.



PART DE LA PLATAFORMA QUE CONSTITUEIX EL SECTOR



PART DE LA PLATAFORMA QUE CONSTITUEIX EL SECTOR



CAMÍ AL LÍMIT OEST DEL SECTOR



CAMÍ AL LÍMIT OEST DEL SECTOR



PART DE LA PLATAFORMA QUE CONSTITUEIX EL SECTOR



PART CENTRAL DEL SECTOR



CARRER PEGASO, AL LÍMIT SUD DEL SECTOR



CARRER PEGASO, AL LÍMIT SUD DEL SECTOR

Les principals diferències que s'observen comparant les fotografies actuals de 2020 amb les dels anys 2007-2008 en que es van realitzar es primers treballs de planificació urbanística, que varen servir de base per a l'emissió dels informes que s'han descrit anteriorment, són les següents:

- S'han enderrocat les instal·lacions de l'empresa DRACE.
- S'han instal·lat unes barreres de formigó a l'eix del carrer Pegaso com a mitjana discontinua precària i també a les voreres per l'ordenació del trànsit i evitar l'aparcament irregular.
- Es constata una notable revegetació espontània dels talussos del límit oest i també de les vores de la plataforma amb les espècies que les característiques dels terrenys afavoreixen: arbustos als marges de l'oest i pollancre i albers a les parts baixes més humides.



IMATGE DE JULIOL DE 2008

La imatge de juliol de 2008 mostra els talussos del límit oest despallats de vegetació. Actualment la vegetació ja està regenerada en un percentatge molt alt.



IMATGE DE MAIG DE 2020 EN FASE FINAL DEL PROCÉS D'ENDERROCAMENT



IMATGE DE FEBRER DE 2021 AMB EDIFICACIONS ENDERROCADES



IMATGE DE NOVEMBRE DE 2022 AMB PAE EXECUTAT



IMATGE DE NOVEMBRE DE 2022 CARRER PEGASO



IMATGE DE NOVEMBRE DE 2022 VISTA GENERAL

II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT

2.1. Objectius.

D'acord amb l'article 91bis de la normativa urbanística del Pla general de Llers, l'objectiu principal de l'actuació és:

[...] permetre una extensió del sòl per a activitats econòmiques i equipaments privats en aquest entorn.

A més d'aquest objectiu explícit del Pla general, el desenvolupament del Pla parcial de delimitació permetrà:

- Obtenir sòl per a equipament públic al servei de les àrees urbanes més properes: Hostalets i els polígons d'activitats.
- La millora del paisatge urbà actual a la frontera amb el sòl no urbanitzable.
- Resoldre o establir mesures pal·liatives a disfuncions de la urbanització preexistent, especialment pel que fa a la circulació de vehicles.
- Millorar el drenatge d'aigües pluvials de la zona i del sector confrontant al sud C2, ja urbanitzat, a través d'una nova possibilitat d'evacuació directa de les aigües pluvials cap a la Muga, a l'extrem nord de l'àmbit, indret en que es disposa d'un camí de domini públic fins al riu que ha de permetre situar-hi la nova canalització.

2.2. Criteris adoptats en la redacció del Pla parcial

La proposta d'ordenació urbanística del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" es basa en l'aplicació dels criteris i objectius predeterminats al PTPCG'10, al PDUSUF'10 i al PGOU'00 de Llers. També tenen trasllat a la proposta els criteris que es varen concretar en els informes emesos durant la tramitació del Pla i, finalment, s'han adoptat les indicacions de l'Ajuntament de Llers i els criteris derivats de les necessitats del promotor. Per tant, l'ordenació és el resultat de la integració d'aquest conjunt ampli de criteris tant dels que responen a l'interès públic com els que asseguren la viabilitat de la proposta per part de la iniciativa privada. En aquest sentit cal tenir en compte que no es tracta d'una operació urbanitzadora per a posar al mercat terrenys sense conèixer quines seran les activitats que finalment s'implantin, sinó que la promoció és finalista i l'empresa

titular de les futures activitats és la que ha adquirit els terrenys bruts per a urbanitzar-los de tal manera que siguin adequats per a implantar-s'hi immediatament.

Per a facilitar la comprensió dels criteris d'ordenació adoptats s'han dividit en cinc apartats:

- La definició de la xarxa viària
- L'ordenació dels equipaments comunitaris
- Els espais lliures públics
- Les zones d'aprofitament privat
- La perspectiva de gènere.

2.2.1. Criteris per a la Xarxa viària

Els criteris adoptats en la definició de la xarxa viària tenen dues parts la primera els que tenen per objectiu la millora de la xarxa viària existent, en part fora de l'àmbit. La segona la definició de la vialitat interior a l'àmbit.

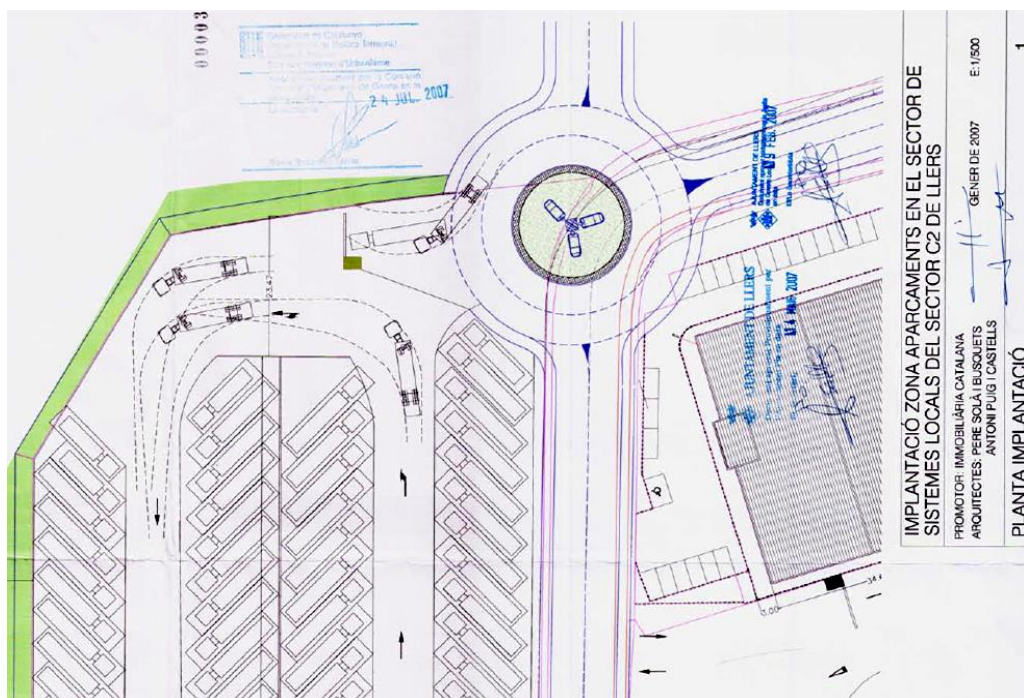
Millora de la xarxa viària existent

La xarxa viària actual, en especial el carrer Pegaso presenta alguns problemes de compatibilitat entre diferents tipologies d'usuaris. Això és degut a la confluència del trànsit important de camions trailer a les àrees de serveis amb els vehicles que utilitzen aquestes vies de forma obligada per desplaçaments que tenen origen o destí als nuclis de la Vall i Llers. Un segon dèficit a corregir és la insuficiència i precarietat dels d'espais destinats a itineraris de vianants per la urbanització actualment incompleta.

Amb la urbanització del sector PPUD C2 Nord "Empolis" es produirà una intensificació del transit, però també és una oportunitat per a resoldre les disfuncions actuals intervenint en la xarxa viària existent de tal manera que es corregeixi la situació actual. Els criteris que s'adopten per assolir aquest objectiu són:

- Augmentar la capacitat del carrer Pegaso, passant d'un carril per sentit a dos carrils per sentit. Aquesta actuació ha de facilitar la circulació dels vehicles de pas en relació als que realitzen maniobres de sortida i incorporació a les finques, o també salvar els vehicles que en algun moment es puguin aturar, com seria el cas de les parades d'autobús.

- Evitar noves maniobres de gir a l'esquerra a base d'interposar una mitjana central. Addicionalment, aquest element donarà un caràcter més urbà que l'actual, creant espais de refugi per als vianants en els punts de creuament i dotant a l'àmbit de superfícies enjardinades. Indirectament també ha de repercutir en un increment de la seguretat a la circulació de vehicles.
- Crear una nova rotonda de 44 metres de diàmetre a la cantonada entre els carrers Pegaso i Barreiros (vèrtex sud-oest del sector). Aquesta rotonda ha de resoldre totes les maniobres que quedaran impedides amb la nova mitjana i facilitarà els canvis de sentit. La interposició d'una rotonda en aquest punt també ja es contemplava de forma esquemàtica en el Pla especial que concreta els usos dels sistemes del sector C2, aprovat definitivament per la CTUG en sessió de 24 de juliol de 2007.



PLA ESPECIAL DE CONCRECIÓ D'USOS DELS SISTEMES DEL SECTOR C2

Amb la Modificació de PGOU per a la regulació dels Sistemes dels polígons industrials s'han determinat de forma molt més precisa les alineacions d'aquesta rotonda.

- Dotar al carrer Pegaso d'una vorera de 2,75 metres d'amplada al costat nord. Juntament amb la mitjana, aquesta vorera del costat nord ha de dotar a l'àrea urbana d'itineraris per a vianants, adaptats i segurs, i millorar el paisatge amb elements propis del paisatge urbà amb una urbanització completa.

Definició de la vialitat interior a l'àmbit

La xarxa viària projectada a l'interior de l'àmbit s'estructura en base a un vial principal que partint del carrer Pegaso té una directriu en forma de U invertida. Aquest vial retorna al mateix carrer Pegaso al punt en que hi haurà la confluència amb el carrer Barreiros resolent amb la nova rotonda la trobada dels tres vials. Complementant aquest carrer es proposen altres espais viaris secundaris amb funcions especialitzades d'itineraris de vianants i bicicletes, o aparcaments. Els criteris adoptats en el disseny de la vialitat són els següents:

- Segregació de funcions dels espais integrats en la xarxa viària.

El Pla parcial proposa l'especialització dels espais diferenciant-los en funció de si el seu destí és la circulació i maniobra d'accés al les parcel·les, o si és el de l'aparcament de vehicles. Aquesta opció evita les interferències de les maniobres d'aparcament, que afecten a la fluïdesa del trànsit, i l'ocupació permanent d'un espai que és necessari reservar per a les maniobres d'accés dels vehicles grans d'entrada i sortida als edificis. El resultat de la segregació de funcions és una millora de la funcionalitat i seguretat de la xarxa viària. En conseqüència, amb independència de la dotació obligada d'aparcament a l'interior de les parcel·les, es proposa dins del sistema viari públic una àrea especialitzada d'aparcament per a vehicles petits i mitjans separada del vial principal i directament relacionada amb la reserva de terrenys per a equipaments comunitaris.

- Carril bici

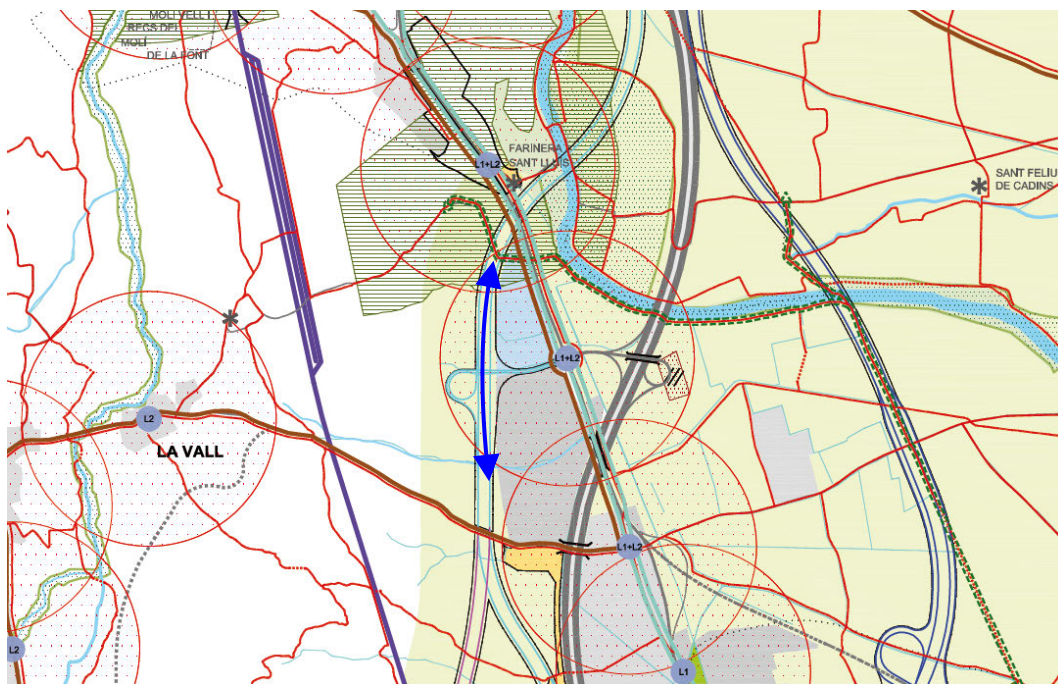
La implantació dels carrils bici respon a dues raons principals: la de la mobilitat sostenible i la de lleure.

La primera necessitat passa per la connexió amb bicicleta dels teixits d'activitats econòmiques amb els residencials⁴. En el cas dels nuclis de Llers les comunicacions entre uns i altres són difícils per la manca de secció de les vies i també pels seus pendents. Tampoc és fàcil la connexió amb Figueres perquè tot i tenir una orografia més planera l'únic itinerari

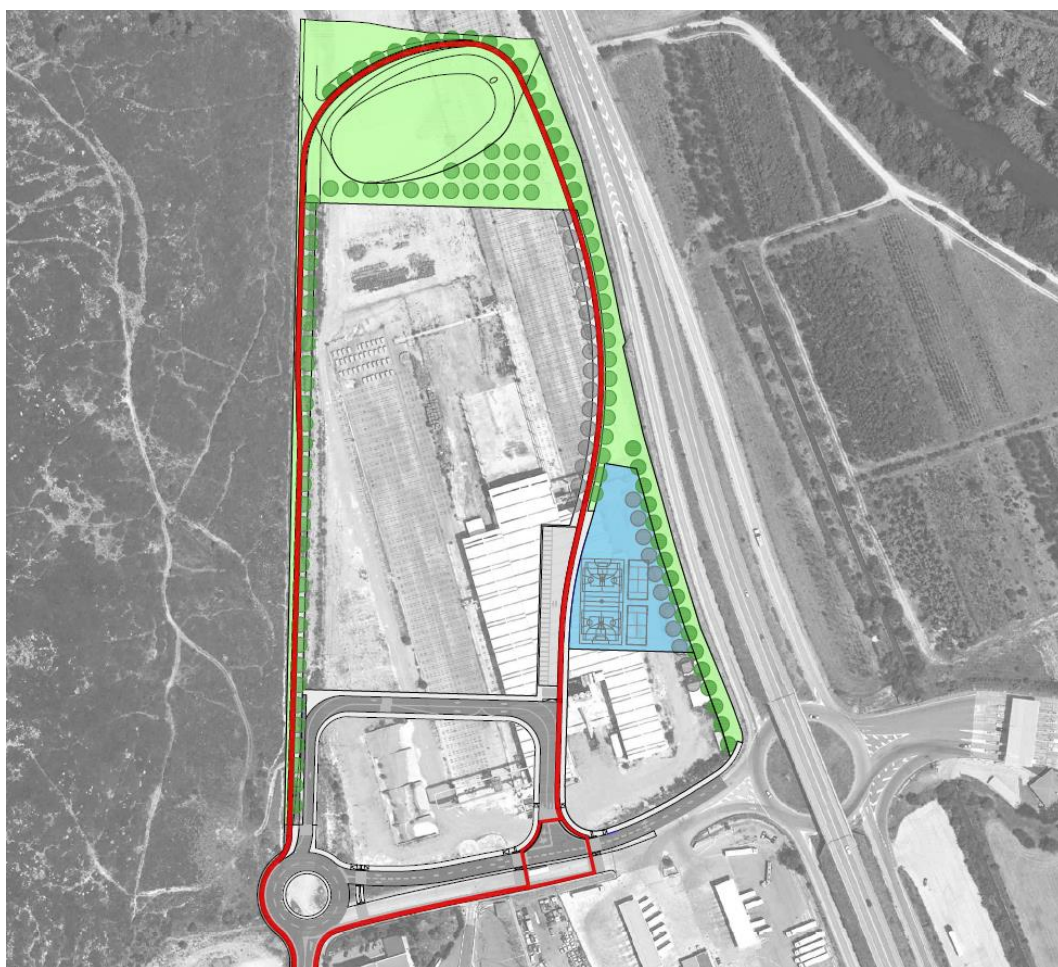
⁴ Cal tenir en compte que també hi ha una part de la mobilitat amb sistemes elèctrics com per exemple els patinets, que en cas de baixes velocitats també utilitzen els carrils bici per a desplaçaments per motiu de treball.

que evita la carretera N-II ha de remuntar des d'Hostalets per la carretera de Llers i vorejar el polígon pel carrer Barreiros al seu límit oest. Malgrat l'inconvenient d'algun tram de gairebé el 4% aquest itinerari és el que es té en consideració en el Pla parcial donat que la implantació al carrer Barreiros és viable per l'amplada de calçada que és actualment d'uns 11 metres (solament caldria modificar la senyalització horitzontal a base de pintura assignant 8,5 metres a la circulació de vehicles i 2,5 m a la de bicicletes). Per tant, el punt d'inici del carril bici cap a l'interior de l'àmbit és el vèrtex sud-oest, cantonada entre els carrers Barreiros i Pegaso. A partir de la rotonda d'aquest vèrtex sud-oest la calçada del carrer Pegaso sentit N-II, fora de l'àmbit, té amplada sobrerera que permet la implantació del carril bici al costat sud de la calçada a tocar de la vorera fins al carrer de nova obertura interior a l'àmbit. Tant en un com en altre cas es tractaria d'un carril de doble sentit de 2,5 m d'amplada, excepte en el creuament del carrer Pegaso, que es proposa desdoblar-lo en un únic sentit en cada un dels dos passos de vianants. El carril bici a l'interior del sector ocuparà el costat est de la calçada del vial, ja que pels usos de serveis (no està admès l'ús industrial) es preveuen menys maniobres de vehicles d'entrada i sortida a parcel·les. També reforça aquesta posició el fet que és en aquesta banda oriental on se situen els equipaments públics als quals ha d'arribar aquest carril.

La segona funció dels carrils bici és la de lleure. Per potenciar-la es preveu implantar un segon itinerari mixt amb vianants que partint del mateix vèrtex sud-oest realitzi una circumval·lació resseguint el límit oest i voregi els espais lliures públics enllaçant-la amb el carril urbà del nou vial interior. Aquest itinerari pot tenir continuïtat, si s'escau, cap al municipi de Pont de Molins a través del sòl no urbanitzable o recollir les bicicletes que transitin per la carretera cap a l'interior de l'àmbit en un entorn de major seguretat. En aquest sentit cal recordar que el PDUSUF'10 reconeix el camí de l'extrem nord de l'àmbit com a integrant d'un itinerari supramunicipal per a vianants i ciclistes amb categoria de xarxa verda. Amb la proposta de carril bici del Pla parcial es pot relligar la xarxa d'itineraris supramunicipals unint la carretera de Llers amb el camí del límit nord (integrant de la Xarxa verda) tal com es mostra al gràfic següent:



ESQUEMA D'IMPLANTACIÓ DE CARRIL BICI EN RELACIÓ
A LA XARXA DE MOBILITAT SOSTENIBLE DEL PDUSUF'10

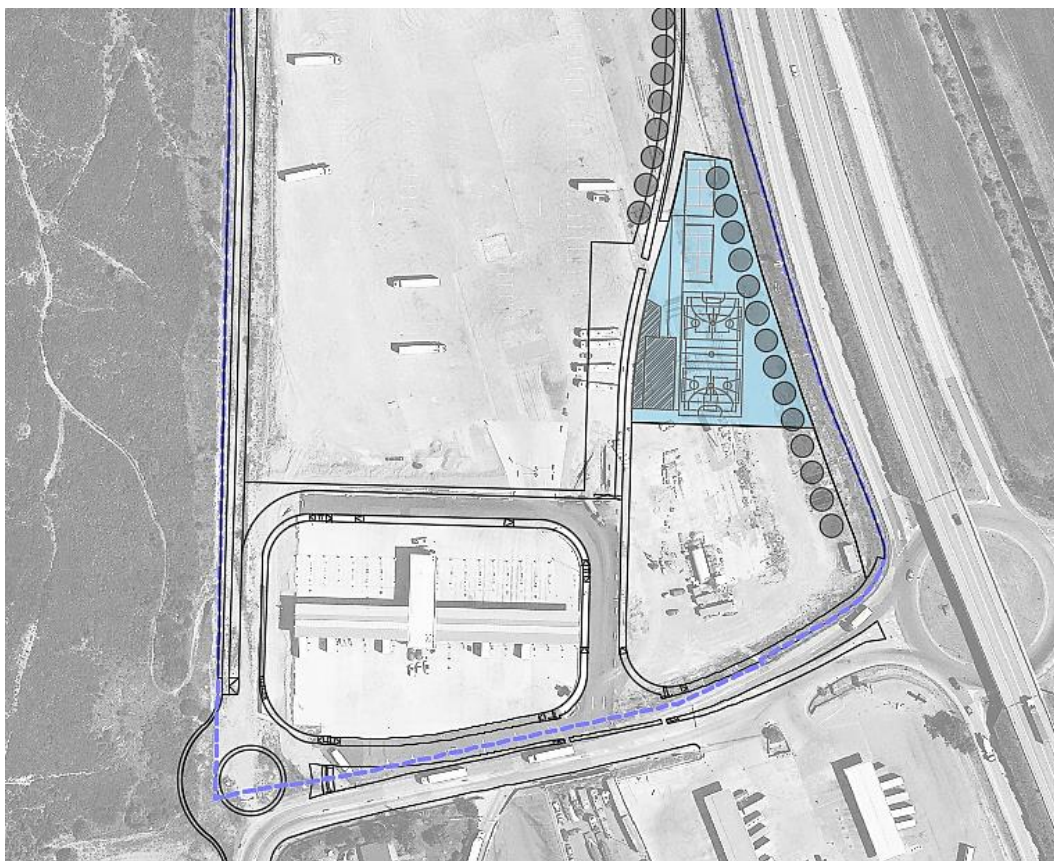


ESQUEMA D'IMPLANTACIÓ DE CARRIL BICI EN RELACIÓ
ALS SISTEMES D'ESPAYS LLIURES I EQUIPAMENTS

2.2.2. Criteris per als Equipaments comunitaris

La reserva de sòl per a equipaments comunitaris es realitza i s'ordena d'acord amb els següents criteris:

- Es preveu una cessió del 5% de la superfície del sector.
- La situació dels equipaments comunitaris es proposa a primera línia en relació a la carretera N-II, ja que la qualitat arquitectònica d'aquest tipus d'edificis de promoció pública garanteix la millora del paisatge urbà actual en un dels punts de l'àmbit amb major visibilitat. Per a crear les condicions necessàries d'accessibilitat, l'ordenació proposada per als equipaments comunitaris queda complementada amb una àrea d'aparcaments al sistema viari que facilita el seu ús en cas de desplaçaments amb vehicle.
- Es concreta a les normes urbanístiques quins són els usos que es poden implantar en els equipaments comunitaris atenent a les característiques del sector i les persones que els utilitzaran. L'article 53 de les Normes urbanístiques del PGOU'00 de Llers preveu que el sistema d'equipaments i dotacions es pugui destinar a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, i d'oficines en dependències de l'Administració. Per a seleccionar quins d'aquests usos es podran implantar al sector PPUD C2 Nord "Empolis", cal tenir en compte que l'entorn urbà està destinat a activitats econòmiques de serveis, amb afluència de persones de pas, principalment relacionades amb el transport, que fan estades de curta durada i són potencials usuaris d'activitats Culturals, Recreatives i d'espectacles o Esportives. En conseqüència aquests són els tres usos admesos entre els que es defineixen al PGOU de Llers per als equipaments comunitaris. Es desestimen els usos Assistencials, Educatius, Sanitaris, Religiosos, Comercial en mercats públics, i d'Oficines en dependències de l'administració per quedar en una localització allunyada dels principals nuclis de població del municipi als que haurien de donar servei.



EXEMPLE DE RESULTAT DE L'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

2.2.3. Criteris per als Espais lliures públics

L'ordenació dels espais lliures públics es realitza d'acord els criteris fixats a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015 i a la Resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016 per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental. A la seva vegada, aquests acords es basen en les determinacions del PDUSUF'10. En conseqüència, els criteris principals d'ordenació són:

- Acumular la major superfície d'espais lliures públics a l'extrem nord del sector, coincidint amb el Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic del PDUSUF'10.
- Interposar una franja d'espais lliures públics amb funció de filtre visual adossat al carril de sortida de la carretera N-II.
- Incorporar al sistema d'espais lliures públics el marge situat a l'oest de la plataforma en que hi han implantades les conduccions generals de subministrament d'aigua a Figueres. Amb aquesta inclusió es podrà tractar la franja oest dels sector completant la revegetació si s'escau.

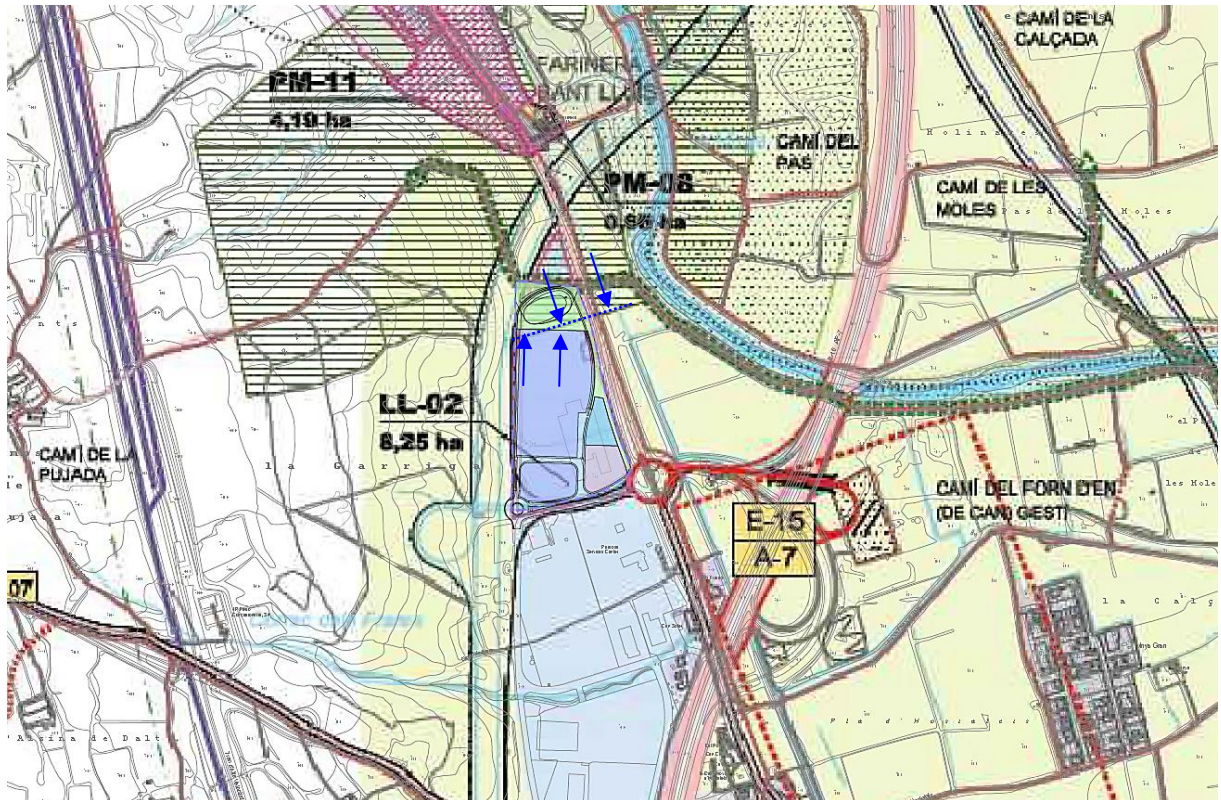
L'adopció d'aquests tres criteris permet la circumval·lació de tot el sector a través d'espais lliures públics interconnectats entre ells, com també amb el sistema viari existent al sud i també amb els itineraris de vianants del sòl no urbanitzable.



PROPOSTA D'ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Pel que fa a la reserva de l'extrem nord, el Pla parcial fixa el límit amb una línia perpendicular al límit oest, que dona major regularitat geomètrica a la parcel·la resultants. En relació a la delimitació del PDUSUF'10 es manté la superfície de Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic però, amb una directriu lleugerament inclinada de la que resulta una major amplitud a l'est, on es produeixen les vistes principals des de la carretera N-II. Aquest ajust no afecta als objectius del Pla director per aquesta àrea, al contrari els potencia en donar una major longitud de façana a la carretera lliure d'edificació. Per altra part, en el territori ni dins del sector ni fora d'ell, en el sòl no urbanitzable, hi ha cap traça geogràfica preexistent que s'hagi de mantenir que coincideixi amb el límit del Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic i també s'ha de considerar que l'escala de treball del PDUSUF'10 és de molt menor detall que la del Pla parcial, que es redacta sobre cartografia de precisió topogràfica. La delimitació proposada és paral·lela al camí públic antic que limita el sector pel nord. El gràfic següent mostra l'ajust realitzat superposant

l'ordenació del PDUSUF'10 amb l'ordenació proposada pel Pla parcial. Les fletxes de color blau indiquen els límits del Pla director i del Pla parcial.



SUPERPOSICIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA AMB EL PDUSUF'10

2.2.4. Criteris per a les Zones d'aprofitament privat

El Pla parcial de delimitació del sector C2 Nord "Empolis" és de promoció privada de propietari únic que implantarà les seves activitats en el sòl d'aprofitament privat resultant. Per donar resposta a les necessitats d'aquest propietari i a les característiques de l'entorn s'adopten dels següents criteris d'ordenació per al sòl d'aprofitament privat:

- El primer criteri és el de compactar el sòl resultant en parcel·les de dimensió gran o molt gran. Aquest criteri és coherent amb el de l'article 19.3.b de les Normes urbanístiques del PDUSUF'10 que estableix que cal preservar una proporció del sòl parcel·lat a parcel·les grans (indicativament s'assenyala com a referència un 30% amb parcel·les de més de 15.000m²). En el cas del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers s'estableix normativament que la parcel·la mínima per a la zona extensiva serà de 5.000 m² i que haurà de tenir una façana mínima de 40 metres. Per altra part, el vial d'accés als equipaments públics queda exclòs del còmput de façana mínima. De l'aplicació d'aquests

paràmetres a la geometria del sòl d'aprofitament privat resultarà un màxim de 3 parcel·les de més de 11.000 m² a l'extrem nord que representa un 70% de la superfície total de parcel·les (els 40 metres de façana es computen per la part de vial que dóna accés rodat, excloent l'aparcament públic); i un màxim de dues parcel·les més amb superfície d'uns 6.000 m² i 8.000 m².

- El segon criteri és el de preveure una implantació variada d'activitats. En aquest sentit, s'evita una única qualificació i es defineixen dues zones diferenciades:

Zona d'activitats econòmiques intensiva, clau a.7.5.

Zona d'activitats econòmiques extensiva, clau a.7.6.

La primera zona, intensiva, està destinada a activitats econòmiques de serveis, on els usos permesos són: Hoteler, Comercial⁵, Oficines i serveis privats, Sanitari, Sociocultural, Docent, Restauració, Recreatiu, Esportiu i Garatge-aparcament.

La zona extensiva té un règim d'usos mixt correspon al sòl d'aprofitament privat destinat a activitats econòmiques industrials i de serveis amb un règim d'usos més ampli que l'anterior. Per a evitar la incompatibilitat entre usos s'estableix el criteri de compatibilitat d'acord amb els següents grups:

a) Industrial, Comercial singular, Magatzem i Garatge aparcament.

b) Hoteler, Comercial singular, Sanitari, Sociocultural, Docent, Restauració, Recreatiu, Esportiu i Garatge aparcament.

La localització d'una i altra zona es proposa en funció de la millor integració a l'entorn: la zona intensiva de serveis se situa en primera línia atenent a les millors característiques arquitectòniques d'aquest tipus d'edificis en els que, per estar destinats a la prestació de serveis a les persones, la imatge és un factor important. En segon terme quedarà la

⁵ Els establiments comercials seran els que admet el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorials que el substitueixi. Mentre estigui vigent el DL 1/2009, aquests establiments són els Establiments Comercials Singulars.

zona extensiva on es preveu que a més dels usos de serveis es puguin implantar altre tipus d'activitats econòmiques de caire més industrial.

- El tercer criteri és el d'establir uns paràmetres per a l'edificació coherents amb l'objectiu de facilitar la implantació d'activitats evitant les restriccions innecessàries. En coherència amb l'objectiu general de la l'article 3 de la Llei d'Urbanisme d'utilització racional del sòl i per assegurar la viabilitat econòmica de la promoció, les Normes urbanístiques del Pla parcial faciliten la implantació dels edificis a les parcel·les, determinant els paràmetres limitadors de l'ocupació en planta i separacions de l'edificació a límits de parcel·la exclusivament per motius de compliment de la legislació sectorial, d'integració paisatgística o funcionals en aquelles localitzacions que es requereixi justificadament. En el cas del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" els paràmetres que s'adopten tenen la següent justificació:

Alçada reguladora.

Pel que fa a l'alçada reguladora màxima, el Pla parcial l'estableix a la zona intensiva tenint en compte que el sostre que resulta de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat net de 1,45 m²st/m² solament es pot materialitzar en la tipologia d'edificació en alçada amb superposició de plantes i que alguns usos de serveis requereixen d'espais lliures d'edificació. En conseqüència es fixa un nombre màxim de plantes de PB+4 i una alçada reguladora màxima de 17 metres, 2 metres superior a la de la zona extensiva i sensiblement coincident amb la cota de remat de l'edifici existent de l'àrea de serveis Padrosa. Tanmateix, el Pla parcial deixa un marge raonable entre els diferents paràmetres per a donar joc en fase de projecte d'edificació. Així, en el cas límit d'exhaurir l'ocupació que resulta de les separacions (aproximadament el 70% de la superfície de la parcel·la) el nombre màxim de plantes seria de PB+1. En sentit contrari, si s'exhaureix el nombre màxim de plantes i totes elles tenen la mateixa ocupació, llavors el 70% de la parcel·la quedaria lliure d'edificació.

Per a la zona extensiva l'alçada reguladora màxima s'ha fixat en 15 metres. Aquesta alçada, que ja es considerava en la primera aprovació inicial, s'ha determinat en funció de les que s'han establert en moltes de les aprovacions recents de diversos planejaments derivats per a usos industrials. Els 15 metres d'alçada permeten la instal·lació de ponts grua

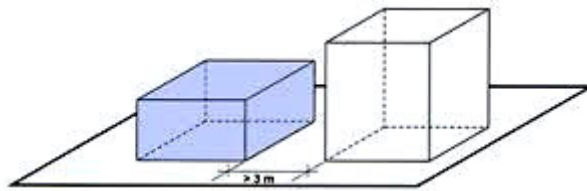
i coincideix amb la que és accessible per als mitjans d'emmagatzematge ordinari sense necessitat d'utilització de tecnologia d'especial complexitat.

Ocupació i separacions.

Per a la Zona d'activitats econòmiques intensiva, clau a.7.5, que queda a primera línia de les visuals en relació a la carretera N-II, no es determina una ocupació ni unes separacions de les edificacions a límit de parcel·la genèriques sinó que es fixen en funció de les característiques dels espais amb els que confronta la parcel·la. En aquest sentit, la separació de l'edificació a la calçada de sortida de la carretera N-II s'estableix amb escreix en relació als informes de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessions de 14 de maig de 2008 i 15 de desembre de 2015, que prescriuen una franja de 30 m del límit del sector, ja que la distància d'edificació a la carretera és de 50 metres. En sentit contrari, tant per mantenir un espai d'ocupació suficient per a la implantació de les edificacions a l'interior de la finca, com per donar una imatge més urbana al vial interior, es permet que la façana de l'edificació se situï al límit de parcel·la sense separació a la vialitat interior ja que no hi ha una justificació ni funcional ni paisatgística per a impedir l'edificació alineada a vial si aquest vial, com és el cas, té una amplada adequada (16 metres). Finalment, s'estableix una separació de 5 metres en relació als terrenys destinats a equipaments comunitaris.

Per a la Zona d'activitats econòmiques extensiva, clau a.7.6 es fixa una ocupació màxima del 35% coincident amb l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la de 0,35 m²/m² la determinació d'aquests dos paràmetres permet assolir la totalitat de l'edificació en planta baixa. Pel que fa a les separacions, donat que per quedar majoritàriament en segon terme no recauen en aquesta zona els mateixos requeriments d'integració les separacions es fixen en 5 metres dels límits de parcel·la, excepte per a la illa nord en la que es fixa el límit est a 50 metres de la calçada de sortida de la carretera. Amb aquesta ordenació es mantindrà el fons visual del vial lliure d'edificació. En cas de segregacions per a formar noves parcel·les, la separació de 5 metres de l'edificació a límit de parcel·la és una dimensió que permet complir amb escreix la distància de 3 metres entre edificis requerida per a una situació de tipus C d'acord amb el Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de

seguretat contra incendis en els establiments industrials. («BOE» 303, de 17-12-2004.).



Adicionalment, aquesta separació permet el pas de vehicles a la part posterior de la parcel·la.

2.2.5. Perspectiva de gènere

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols del gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el sentit més ampli, a les noves realitats. És per això que la proposta de PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers també es realitza en clau d'adequació de l'espai a la nova realitat per tal de contribuir en la transformació d'un model de ciutat i de barri pensat per a tothom, proper a les persones i que respongui als diferents interessos dels diferents col·lectius que integren una societat cada vegada més complexa. En concret, s'ha tingut en compte aspectes d'accessibilitat i mobilitat, seguretat i d'ús de l'espai i del teixit urbà que afavoreixin el desenvolupament d'igualtat d'oportunitats.

Diferents estudis han constatat l'existència d'una desigualtat en funció del gènere pel que fa a l'ús del temps i l'espai i, en conseqüència d'un ús diferenciat del territori per homes i dones atesos a diferents rols de gènere.

El tret més característic de la identitat dels nostres pobles i ciutats és el seu espai públic. Les places i els carrers, i per extensió, els equipaments públics i els transports col·lectius, són espais essencials d'intercanvi i convivència de la nostra vida social. L'accés a aquests espais, és lliure per a tothom i no ha d'estar condicionat per cap barrera. És per això que la seva ordenació, la seva qualitat, la seva seguretat i la seva imatge condicionen la nostra vida col·lectiva.

A l'apartat 4.1.1. relatiu als Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social, es fa una anàlisi sintètica de la situació del municipi de Llers en aquests aspectes. En tractar-se d'un sector d'activitats econòmiques discontinu en relació als principals nuclis de població l'ús dels espais públics quedarà essencialment destinat a algun dels col·lectius següents:

- Persones que hi treballaran
- Persones que seran receptores d'algun dels serveis que es prestaran, ja sigui en els terrenys d'aprofitament privat o en els equipaments comunitaris

Identificació de les necessitats de la població:

Molt majoritàriament quedaran excloses d'aquests col·lectius les persones de franges d'edat escolar o les que per major edat ja no estiguin actives, ja que no tindran cap motiu per desplaçar-se a l'àmbit. Tampoc cal tenir en compte les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, ni les que reben aquesta atenció

Valoració de l'impacte social i de gènere del pla, que comprèn:

La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Mobilitat:

Assegurar la mobilitat per a les persones que van a peu i amb elements com cotxets d'infants, cadires de rodes, carrets de la compra, bastons, gossos, etc. Eliminar obstacles i impediments al trànsit.

Definir vies segures per als vehicles i àrees lliures de trànsit rodat que comuniquen totes les peces projectades.

Seguretat:

Multifuncionalitat d'usos arran de la combinació d'edificació destinada a usos hotelers, equipaments, comerç i indústria.

Clara ruta per a vianants, amb bon camp de visió i espais de resguard a la mitjana en el creuament del carrer principal.

Configuració d'espais públics que permeten caminar o bé, anar amb bicicleta en vies segregades de la circulació de vehicles.

Ús de teixit urbà:

Barreja d'usos que creen teixit urbà.

Creació d'espais específics:

- Passeig de vianants i bicicletes de circumval·lació a tot el sector
- Parc naturalitzat a l'extrem nord

Dotació d'espais verds i equipaments de suport al sector d'activitats econòmiques.

Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials:

Preferència del criteri de concentració d'activitats econòmiques a partir d'un sector consolidat davant l'opció de dispersió del model de desenvolupament urbà.

Multifuncionalitat: combinació de diferents usos, reduint la mobilitat obligada.

Priorització de les cessions per a parc.

Minimització de la xarxa viària.

Àrea amb condicions adequades per urbanitzar (topogràfiques, geològiques, hidrològiques, etc.).

Configuració de xarxes d'itineraris per a les persones que van a peu que comuniquen totes les parcel·les

Configuració de xarxes de recorreguts per a vianants lliures de trànsit, independents de les xarxes de mobilitat de vehicles.

Configuració d'una estructura de verd urbà, com a trama d'acompanyament dels recorreguts de les persones que es desplacen a peu.

L' espai urbà es dotarà de:

Personalitat pròpia, de claredat i visibilitat, sense llocs indeterminats i amagats.

Trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara.

Il·luminació a tot el recorregut

Mobiliari urbà durant tot el recorregut per evitar inseguretat, col·locant bancs, arbrat per a generar zona d'ombres (a l'itinerari de circumval·lació) i enllumenat de manera adient, per fomentar la trobada i permetre el descans.

Espai de passeig sense obstacles.

Aplicació d'un filtre vegetal per aïllar físicament i visualment de la carretera N-II.

Pas sota edificis clarament visible i segur.

Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius:

El PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers té en compte la separació dels diferents tipus de transport i la preferència en determinades zones, especialment les perimetrals, del vianant enfront del vehicle privat per tal de crear una ciutat propera i amable garantint una autonomia personal gràcies a la creació de recorreguts per a vianants segurs i de qualitat que afavoreixen els desplaçaments a peu (infraestructures de suport de la vida quotidiana).

També proposa la creació d'un sector mixt amb barreja d'usos caracteritzat per la combinació d'espais d'activitat econòmica de diferent naturalesa (industrials i serveis) a fi d'evitar la creació d'àrees o zones monofuncionals i fomentar la integració de les funcions. Complementàriament, l'àmbit disposarà de la dotació dels equipaments necessaris pel desenvolupament de les necessitats que es puguin generar al servei dels ciutadans, així com de grans espais lliures d'oci i esbarjo.

L'ordenació que es proposa permetrà evitar zones tancades i insegures, mal il·luminades, racons poc visibles... Aquesta configuració donarà una major lluminositat a l'espai i millorarà la sensació de seguretat.

Altres elements i mesures del planejament com la inexistència de barreres urbanístiques i la definició de conceptes d'accessibilitat en l'emplaçament dels

equipaments i els serveis, afavoriran de manera positiva els col·lectius més vulnerables com dones, nens i gent gran.

3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.1. Descripció i justificació de l'ordenació del sector PP C-2 Nord.

3.1.1. Estructura general de l'ordenació.

L'estructura general de l'ordenació detallada del Pla parcial està planejada per garantir una correcta ordenació de l'edificació, dels usos i un òptim comportament funcional.

Sobre el primer aspecte, el del resultat físic de l'edificació, es pretén assolir la millor imatge possible en relació a les vistes principals, que són les que es produeixen des de la carretera N-II.

Funcionalment, es resol la posició dels edificis, els aparcaments i els espais lliures de tal manera que es generin les condicions per a que es produeixin les mínimes interferències entre la circulació de vehicles i els espais destinats a les persones. Amb aquesta finalitat totes les parcel·les resultants i els equipaments comunitaris tenen l'accés de vehicles a través del vial de nova obertura, però també disposaran d'un espai de circumval·lació habilitat per als itineraris de vianants i bicicletes a les façanes perimetrals més exteriors.

En el sector C2-Nord "Empolis" són els espais públics perimetrals destinats a espais lliures i circulació de vianants els que serveixen d'element vertebrador entre les diferents activitats que s'hi desenvoluparan. Aquesta opció és especialment important en un àmbit en el que coexistiran els equipaments privats, els usos comercials i les activitats econòmiques.

3.1.2. Sistema de comunicacions: Viari, aparcament i càrrega i descàrrega.

La xarxa viària, proposada està condicionada per la necessitat d'enllaçar amb el carrer existent al límit sud del sector. Per millorar aquesta interconnexió es proposa la intervenció necessària fora de l'àmbit, abastant a una superfície d'uns 2.200 m² en els següents aspectes:

- La interposició d'una mitjana al carrer Pegaso que ordeni la circulació de camions.
- La construcció d'una rotonda de 44 metres de diàmetre a la cantonada entre els carrers Pegaso i Barreiros.

Aquestes dues mesures es complementen amb el desdoblament de l'amplada del carrer Pegaso cap a l'interior de l'àmbit, ja que s'ha de mantenir l'amplada actual de la calçada per a garantir la maniobra de sortida de l'àrea de servei Padrosa situada fora de l'àmbit al costat sud d'aquest carrer (actualment els camions que surten de l'àrea de servei amb la maniobra envaeixen el carril contrari). El resultat serà el d'un vial desdoblant amb dos carrils en cada sentit i una mitjana d'amplada variable amb dimensió mínima de 1,50 m d'acord amb la normativa d'accessibilitat, que s'eixampla fins als 12 metres en la zona de contacte amb la nova rotonda.

A partir del carrer Pegaso, el sector PPUD C2 Nord "Empolis" s'estructura a partir d'un vial únic que donarà servei a totes les parcel·les i als equipaments comunitaris. Aquest vial es dissenya en tres parts:

- La primera és de directriu recta, amb una amplada de 16 metres i genera façana a dos costats. En aquest tram el vial divideix el sector en dues parts. La situada més a l'est, que es destinarà a activitats de serveis i equipaments, i la de l'oest on també es podran implantar usos industrials.
- La segona part del vial, girant a l'esquerra i aproximadament paral·lela al carrer Pegaso també té la finalitat de donar accés a les parcel·les que hi confronten, però pels usos previstos a aquestes zones es concep principalment com a un vial de transit de vehicles pesats, sense incorporar-hi carril bici.
- El tercer tram de vial té la funció exclusivament d'entrada i sortida del polígon, ja que pel desnivell entre la nova rotonda i l'esplanada on se situen les activitats en aquesta part no hi podrà haver accés de vehicles.

De l'angle nord-est de la vialitat principal en forma de U invertida deriva un tram de vial destinat exclusivament a vehicles petits i mitjans que serveix d'accés i aparcament al servei dels equipaments comunitaris. Aquest aparcament, en estar en un espai especialitzat per aquest ús separat de la xarxa viària de circulació de vehicles pesats ofereix una bona funcionalitat en no haver-hi interferència entre maniobres dels vehicles que hi aparquen amb els que circulen per l'interior de l'àmbit.

Actualment hi ha a l'entorn una problemàtica en l'aparcament irregular de camions en via pública que ha obligat a la disposició generalitzada de barreres de formigó new-jersey en voreres. Donada l'àmplia oferta d'aparcament en finques de titularitat privada, que es preveu ampliar fins i tot en el sistema

d'equipaments del polígon sud existent (ús regulat a través d'un Pla especial aprovat definitivament i vigent), es considera convenient evitar-lo també en els vials públics del nou sector a urbanitzar.

Les característiques dels vials proposats són:

- CARRER PEGASO.

Vial d'amplada variable.

A partir de la modificació de les característiques actuals del carrer Pegaso, la configuració proposada d'aquest vial és la següent:

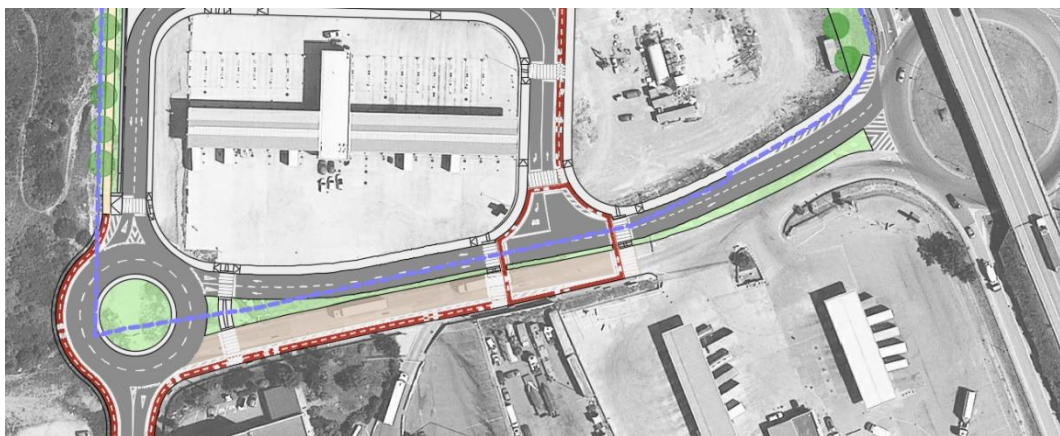
Amplada total Variable.

Calçada sentit est. La dimensió actual del carrer s'utilitza com a calçada de 7,50 m amb dos carrils de sortida del polígon (3,75 m + 3,75 m). L'amplada addicional que té el tram més interior permet la incorporació d'un carril bici de dos sentits.

Calçada sentit oest. A partir de l'accés actual des de la rotonda de la carretera N-II el vial va adquirint l'amplada necessària per a disposar una calçada de 7,50 m de dos carrils d'entrada al polígon (3,75 m + 3,75 m).

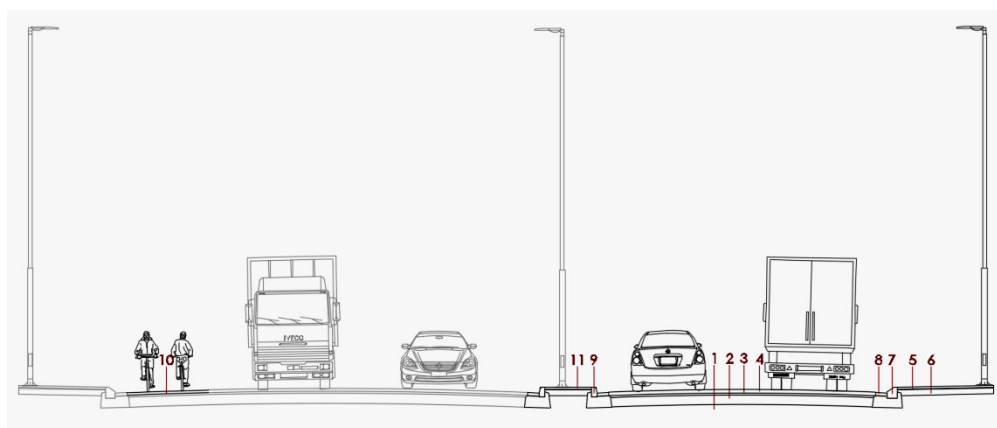
Voreres. 2,75 m.

Mitjana. Amplada variable amb un mínim de 1,50 m i un màxim de 12,20 m.



PROPOSTA DESDOBLAMENT CARRER PEGASO

Aquesta distribució d'espais garanteix la millora de la capacitat en desdoblar els carrils, de la funcionalitat en dirigir els vehicles a moviments específics evitant les múltiples possibilitats actuals i també millora de la seguretat, tant de vehicles a l'evitar girs a l'esquerra com de vianants per facilitar el creuament amb espais d'espera a la mitjana i disposar de voreres ben dimensionades.



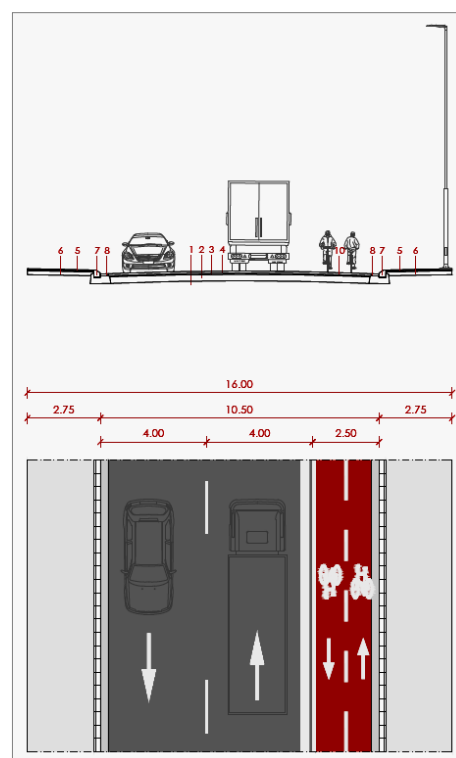
PROPOSTA DESDOBLAMENT CARRER PEGASO

- VIALS INTERIORS.

La vialitat interior tipus té una amplada variable, de 16 metres, 13,5 metres i 9 metres en base a les funcions que se li assignen

El tram de 16 metres d'amplada permet el gir a 90° dels camions tràiler des de les edificacions alineades a vial sense necessitat d'envair la vorera oposada a causa de la maniobra i la incorporació del carril bici. La configuració d'aquest tram és la següent:

Amplada total	16,00 m
Calçada.	10,50 m amb dos carrils (3,75 m + 3,75 m) i un carril bici de doble sentit (3 m)
Voreres.	2,75 m

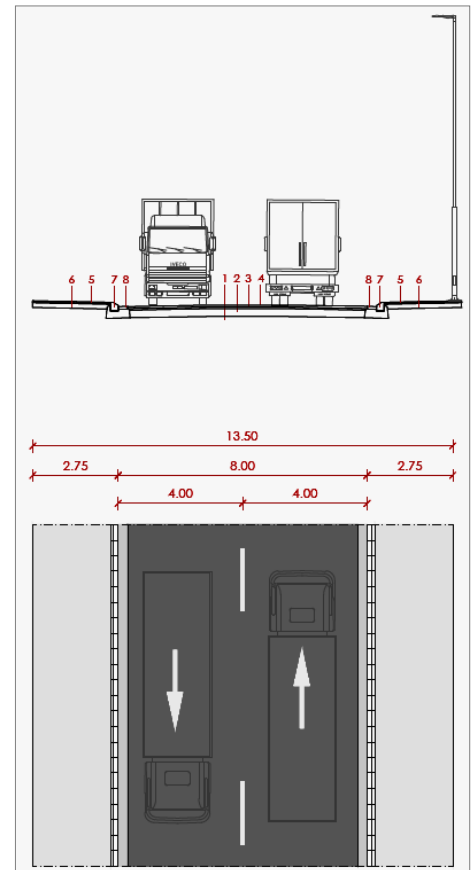


El tram de 13,50 metres d'amplada també permet l'entrada i sortida de camions i és suficient en quedar les edificacions reculades 5 metres per cada costat i no ser necessària la implantació de carril bici. La distribució d'espais és la següent:

Amplada total. 13,50 m

Calçada. 8 m amb dos carrils (4 m + 4 m)

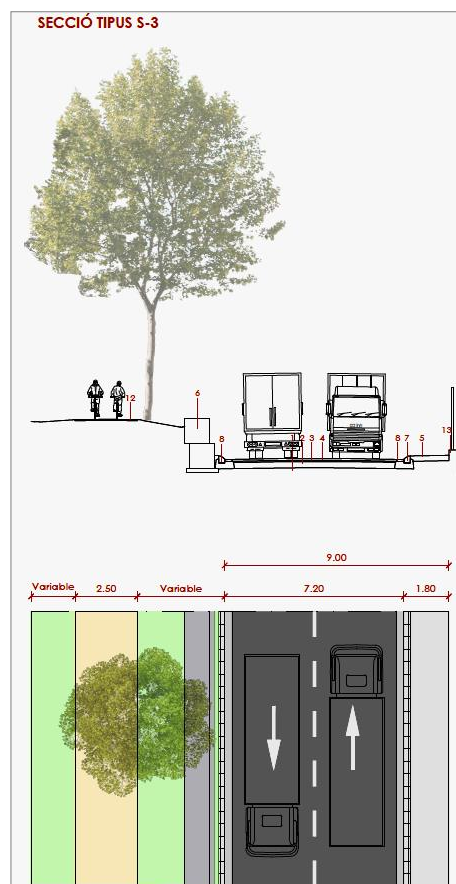
Voreres. 2,75 m



Finalment, l'últim tram, exclusivament de sortida del polígon té una amplada de 15 metres i es dissenya amb vorera al costat de parcel·la i talús enjardinat i itinerari de vianants a l'altre. Les dimensions resultants són:

Amplada total	15 m
Calçada.	7,20 m
Vorera est.	1,80 m
Voral, talús i camí oest	6 m

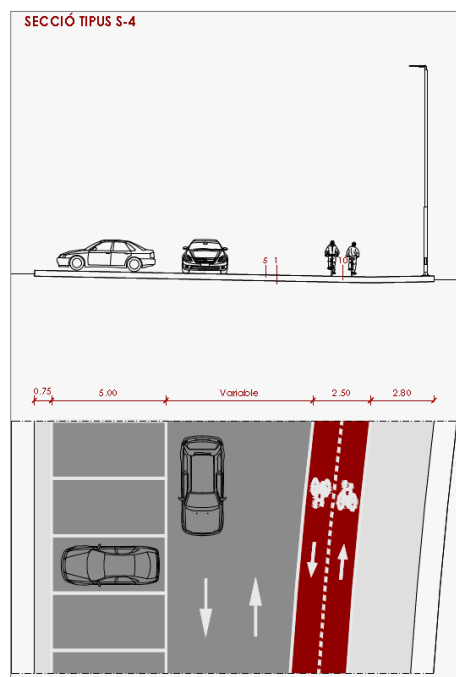
En qualsevol cas, correspon al Pla parcial solament la definició d'alineacions i rasants, i la solució definitiva de les amplades de voreres i carrils dins del sistema viari es definiran i justificaran en el corresponent projecte d'urbanització i no es consideren vinculants.



VIAL D'ACCÉS I APARCAMENT DELS EQUIPAMENTS PÚBLICS.

Per a evitar la interferència entre l'accés i aparcament dels usuaris dels equipaments comunitaris i els vehicles pesats, es proposa un vial segregat d'amplada variable que permet dos sentits de circulació i aparcament de vehicles en bateria. En cas de ser necessari, les dimensions del vial permeten la inscripció d'un cercle de diàmetre 16 metres al seu extrem nord. En la seva part més estreta el vial té 16 metres d'amplada i la dimensió de l'espai que es destina a cada un dels usos és la següent:

Amplada total	16 m
---------------	------



Calçada.	10 m
Vorera.	2,75 m
Voral.	0,75 m
Carril bici	2,50 m

3.1.3. Sistema d'espais lliures.

D'acord amb les directrius del PDUSUF i les prescripcions, tant de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015, com de la Resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016, per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental, es proposa la concentració de la major part del sistema d'espais lliures a la part nord del sector. Aquesta àrea ocupa els 90 últims metres del sector situats a l'extrem nord, en contacte amb el sòl no urbanitzable, i la seva amplada mitjana és d'uns 140 metres. La superfície d'aquest espai és de 16.317,98 m², dels quals 7.915,25 m² tenen la consideració de sistema general.



Modelant el relleu s'obtindrà una bassa deprimida de retenció i laminació d'aigües pluvials que també tindrà la funció de la degradació natural d'hidrocarburs. Les terres sobreres s'utilitzaran per a comunicar el camí elevat del límit oest amb la plataforma inferior. Els pendents seran suficientment suaus per a que tots els terrenys siguin utilitzables sense restriccions com a espais lliures públics, inclosos els que ocupa la bassa, ja que l'afectació per inundació no serà permanent sinó que estarà limitada al temps necessari per laminar el cabal.

Malgrat la concentració a l'extrem nord, també s'inclouen en els espais lliures públics dues franges situades a tot el llarg dels límits est i oest del sector, confrontants amb la carretera N-II i el sòl no urbanitzable respectivament. Aquestes franges, tenen una triple funció: permetre la circumval·lació per vianants i bicicletes, mantenir la permeabilitat d'itineraris externs (sobretot en sentit nord-sud ja que la carretera representa una barrera en sentit est-oest) i actuar de filtre visual entre els espais oberts i l'espai urbanitzat.

3.1.4. Sistema d'equipaments comunitaris.

El pla parcial proposa una superfície de 3.958,27 m² destinada al sistema d'equipaments comunitaris.

Les característiques dels equipaments comunitaris són les següents:

- Se situen en una posició central i a primera línia en relació a les vistes des de la carretera N-II.
- Ocupen un espai amb una orografia molt planera.
- Estan dotats amb una àrea d'aparcament en via pública i disposaran al seu interior d'espai per a complementar-lo amb places addicionals, si s'escau.
- Tenen accés amb itineraris de vianants i bicicletes a tot el llarg de les façanes est i oest.
- Limiten al sud amb la zona d'aprofitament privat intensiva destinada a usos de serveis, amb la que tenen major compatibilitat d'usos. En sentit contrari, se separen de la zona d'activitats econòmiques de caire més industrial mitjançant el carrer de nova urbanització i l'aparcament.

delimitat per la vialitat existent, la de nova obertura i els equipaments comunitaris. Amb la finalitat de millorar la integració paisatgística, els terrenys quedaran afectats per una franja no edificable de 50 m al límit est confrontant amb la carretera N-II. Aquest condicionant i la irregularitat geomètrica no han de representar un factor excessivament restrictiu donat que l'edificació aïllada es podrà desenvolupar en una ocupació menor a base de la superposició de plantes, ja que els usos previstos admeten aquesta tipologia: Hotel·ler, Comercial⁶, Oficines i serveis privats, Sanitari, Sociocultural, Docent, Restauració, Recreatiu, Esportiu i Garatge-aparcament. Per la seva visibilitat s'exclouen els usos Industrial i de Magatzem. En funció del tipus d'establiment que finalment se sol·liciti es podrà optar per exhaurir l'ocupació, l'edificabilitat o l'alçada, ajustant la resta dels paràmetres en el projecte d'edificació de tal forma que es compleixen tots ells simultàniament.

Zona d'activitats econòmiques extensiva (clau a.7.6)

La segona zona, extensiva, ocupa el 87% del sòl d'aprofitament privat resultant del Pla parcial en el que es podrà materialitzar el 62% del sostre edificable. Per tant es tracta d'una tipologia de baixa intensitat en la que dues terceres parts de les parcel·les quedaran lliures d'edificació, destinades principalment per a usos d'aparcament. La delimitació d'aquesta zona s'ha realitzat de tal manera que es pugui utilitzar de forma unitària i també donant-li la major regularitat geomètrica possible (a costa de la major irregularitat de la zona intensiva). Apart dels usos de serveis de la zona intensiva, a l'extensiva s'admeten els usos industrials i de magatzem. Aquests usos de caire més industrial han de tenir un impacte menor per la baixa intensitat d'edificació en relació a l'espai lliure privat i per quedar situats en segon terme en relació a les vistes principals de la carretera N-II.

Reserves d'aparcament per a vehicles i bicicletes en sòl privat.

Per determinar el nombre de places d'aparcament de vehicles necessàries pels diferents usos admesos en les zones d'aprofitament privat s'aplicaran les reserves que determina el PGOU'00 o les que en el seu cas estableixi la legislació sectorial en funció de l'ús que s'implanti a la parcel·la. Tot i això, el

⁶ Els establiments comercials seran els que admet el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorials que el substitueixi. Mentre estigui vigent el DL 1/2009, aquests establiments són els Establiments Comercials Singuals i els complementaris associats a les activitats econòmiques principals.

Pla parcial estableix que el sòl d'aprofitament privat hagi de preveure els espais per a la dotació mínima d'aparcament

Malgrat que es reserva espai d'aparcament en espai públic al servei dels equipaments comunitaris, en general es preveu que les places d'aparcament de vehicles es materialitzaran en superfície dins dels espais no edificables de les zones d'aprofitament privat.

D'acord amb el decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la superfície mínima en aparcaments a l'exterior és de 20 m²/plaça. Alternativament es podran disposar els aparcaments a l'interior de les edificacions. A més dels aparcaments destinats a vehicles, es preveu una dotació d'aparcament per a bicicletes en el sòl privat resultant d'acord amb l'annex 2 del decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La normativa urbanística del Pla parcial de delimitació estableix aquestes obligacions amb les ràtios següents:

- Mínim 1 plaça per a vehicles per cada 100 m²st
- Mínim 1 plaça per a bicicletes, amb un mínim d'1 m² per cada 100 m²st

Quadre resum dels paràmetres normatius

El quadre següent resumeix els paràmetres de la zonificació proposada pel Pla parcial urbanístic de delimitació:

Paràmetres urbanístics de les zones

SECTOR PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS

PARÀMETRE	CLAU	
	a.7.5	a.7.6
Parcel·la mínima	indivisible	5.000,00 m2
Front mínim de parcel·la	indivisible	40 m
Edificabilitat neta	1,45 m2st/m2	0,35 m2st/m2
Ocupació màxima	segons gàlib	35%
Separacions a carrer	segons gàlib	s/ plànol
Separacions a veïns	segons gàlib	3 m
Alçada reguladora maxima ARM	17 m	15 m
Núm. Màxim de plantes	PB+4	PB+2
Densitat d'establiments	1/1.500	1/1.500
Dimensió mínima de local	300 m2	300 m2
Usos	Hoteler Comercial Oficines i serveis privats Sanitari Sociocultural Docent Restauració Recreatiu Esportiu Garatge-aparcament	Industrial (màx. cat. 3) Magatzem Hoteler Comercial Oficines i serveis privats Sanitari Sociocultural Docent Restauració Recreatiu Esportiu Garatge-aparcament

3.2. Quadres de característiques del sector PP C-2 Nord

El quadre següent expressa les característiques del Pla parcial de delimitació pel que fa àmbit, superfícies destinades a zones i sistemes i edificabilitat, comparant entre les determinacions del Pla general i les del planejament derivat

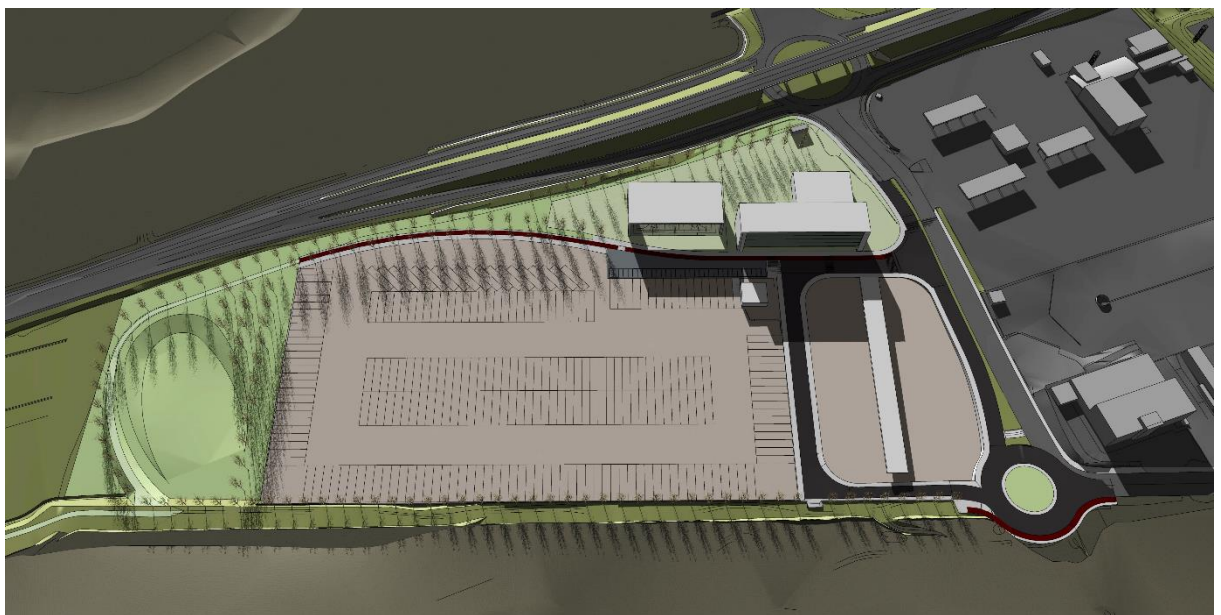
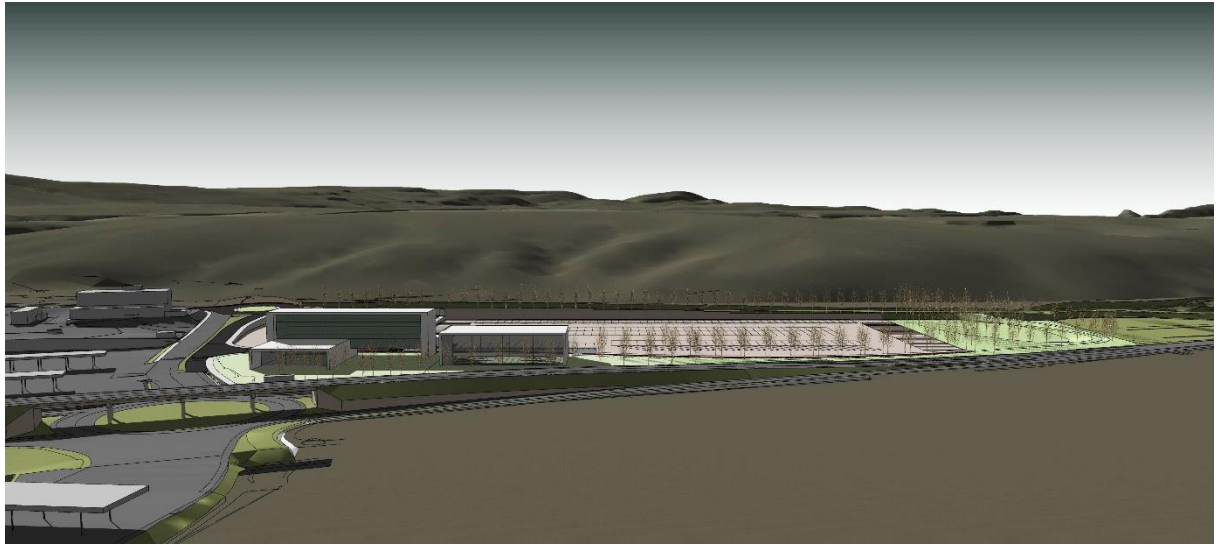
CARACTERÍSTIQUES PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS

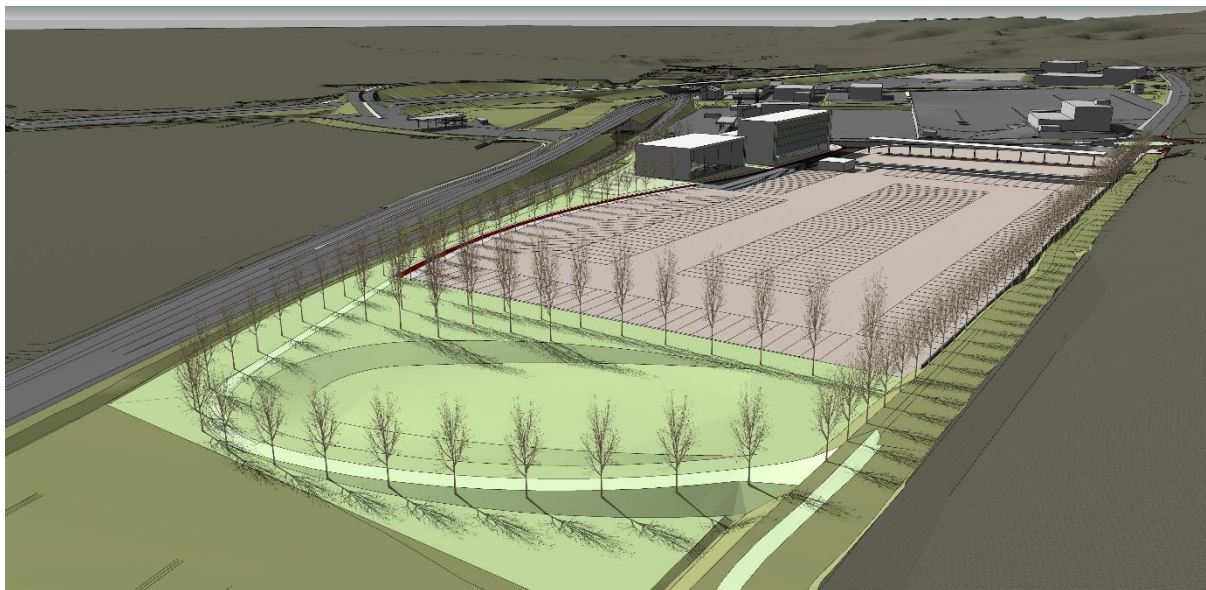
	PLA PARCIAL 2020			PGOU'00
	clau	superfície	%	%
SISTEMES				
<i>sistemes generals</i>				
Sistema d'espais lliures general	5	7.915,25 m2	10,00%	
		7.915,25 m2	10,00%	10,00%
<i>sistemes locals</i>				
Sistema de comunicacions local	1	10.927,35 m2	13,81%	
Sistema d'espais lliures local	5	8.384,25 m2	10,59%	10,00%
Sistema d'equipaments comunitaris	6	3.958,27 m2	5,00%	5,00%
		23.269,87 m2	29,40%	15,00%
ZONES				
<i>zona d'activitats econòmiques intensiva</i>	a.7.5	6.274,07 m2	7,93%	
<i>zona d'activitats econòmiques extensiva</i>	a.7.6	41.693,32 m2	52,67%	
		47.967,39 m2	60,60%	
TOTAL SECTOR		79.152,51 m2	100,00%	100,00%
EDIFICABILITAT		m2st	índex	índex
<i>zona d'activitats econòmiques intensiva</i>	a.7.5	9.097,40 m2st	1,45 m2st/m2	
<i>zona d'activitats econòmiques extensiva</i>	a.7.6	14.592,66 m2st	0,35 m2st/m2	
TOTAL SECTOR		23.690,06 m2st	0,299 m2st/m2	0,30 m2st/m2

De la comparació entre les determinacions dels dos instruments de planejament es dedueix que el Pla parcial compleix els paràmetres del Pla general.

3.3. Imatges del resultat de l'ordenació proposada







3.4. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

D'acord amb aquest sistema s'efectuarà:

- La cessió a favor del Municipi dels sòls d'ús i servei públic previstos al Pla Parcial Urbanístic, més els corresponents a la localització de la cessió d'aprofitament.
- L'assumpció per part dels propietaris de la integritat dels costos de la urbanització, tant a l'interior de l'àmbit com a l'exterior quan sigui

necessari enllaçar els serveis o adaptar la urbanització existent de l'entorn.

3.5. Terminis d'execució

Donat que el Pla parcial no incorpora la definició de les obres d'urbanització bàsiques, el termini per a la presentació a tràmit del projecte d'urbanització s'estableix en 1 any des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic de delimitació.

3.6. Divisió poligonal.

Per la seva petita dimensió, es preveu que el desenvolupament del sector es realitzarà en un polígon d'actuació urbanística.

3.7. Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

En el present PPUD C2 Nord "Empolis" s'estableixen les alineacions i rasants de la vialitat i també alguns criteris per a les obres d'urbanització. Aquests criteris es concretaran en solucions definitives en el corresponent projecte d'urbanització o, en el seu cas, es justificaran adequadament els criteris alternatius que amb major justificació s'escaigui adoptar.

3.7.1. Enderrocaments i moviment de terres

Per al desenvolupament de les obres es procedirà primerament a l'esbrossada i neteja del terreny afectat per la vialitat i espais lliures públics. També s'enderrocaran totes les instal·lacions i construccions incompatibles amb l'ordenació proposada.

3.7.2. Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 25 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de d'excavació o de préstec, prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

3.7.3. Seccions de ferm

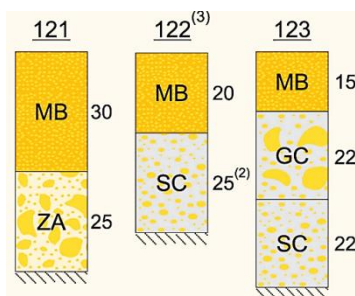
1. Paviment de calçades

La determinació del paviment de calçades es realitza d'acord amb la Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre per la qual s'aprova la Norma 6.1 IC Seccions de ferm, de la Instrucció de carreteres (BOE 12.12.03).

Actualment hi ha un trànsit de vehicles pesats de més de 1.000 diaris, ja que la benzinera Petromiralles en rep uns 700 i l'àrea de servei Padrosa uns 300 més. Amb les noves activitats a implantar es preveu un increment aproximadament del 80% del transit. En conseqüència, la categoria de transit considerada és la T1, corresponent a una IMDp (vehicles pesats), entre 800 i 2000.

Es preveu que el terreny serà de tipus tolerable, i que es pugui assolir una categoria d'esplanada E2.

En base a la categoria de trànsit i tipus d'esplanada el paquet de pavimentació adequat podrà ser qualsevol dels tres següents (T121, T122 o T123):



El projecte d'urbanització definirà el tipus concret en funció de la qualitat de l'esplanada.

L'àrea d'aparcament de vehicles lleugers tindrà un tractament específic.

2. Paviment de voreres:

Paviment: S'utilitzarà formigó in situ amb 21 cm de gruix.

Base: 25 cm de tot-u.

3. Paviment de carril bici en espais lliures públics:

Paviment: 10 cm de sauló estabilitzat amb 10% de calç

Base: 20 cm de tot-u.

4. Guals:

Pel que fa els guals s'ha optat per dos tipus.

- Els guals de vianants amb una profunditat mínima de 1,50 metres per a garantir un pendent inferior al 10%.
- Els guals per a vehicles amb una profunditat de 1,20 metres que assegura una correcta funcionalitat

Tots els guals per a passos de vianants tindran les corresponents franges de panot estriat i de botons de 20x20x4 cm, per banda de senyalització per invidents.

La separació entre vorera i calçada, o bé entre vorera i aparcament, es fa amb rigola de peça de ciment blanca de 20x20x8 cm.

3.7.4. Alineació, vialitat i definició geomètrica

L'alineació dels vials es determina gràficament en planta i secció, ajustada a la realitat física de l'entorn. La definició de radis de voreres i àmbits de projecte, també queden ressenyats en el plànol de definició geomètrica.

A totes les calçades se'ls dóna la corresponent convexitat dirigida a les rigoles, amb pendent transversal màxima del 2%. Les voreres també tenen un pendent cap a la calçada del 2%.

3.7.5. Aigües pluvials.

Paradoxalment, la urbanització del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers comportarà una reducció de la superfície impermeabilitzada dels terrenys, ja que amb la implantació de l'activitat provisional de prefabricats de formigó per a l'AVE ja es van realitzar paviments i cobertes amb un abast superior. A la imatge següent s'identifica una superfície actualment impermeabilitzada a enderrocar i recuperar com a permeable.



SUPERFÍCIE DE PAVIMENT IMPERMEABLE D'UNS 7.600 M2 A DEMOLIR.

Es disposarà de xarxa separativa d'aigües pluvials amb evacuació directa i independent a la Muga.

La xarxa s'haurà de dissenyar amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 100 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat. Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. Es col·locaran quan que hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

3.7.6. Aigües residuals.

La xarxa d'aigües residuals preexistent al polígon industrial del costat sud és apta per a rebre les aigües residuals del sector. Tot i això, per la cota del punt a connectar de l'últim pou del carrer Barreiros caldrà un bombament. Addicionalment, per a resoldre la problemàtica d'insuficiència de la xarxa actual de la carretera Vella a la part baixa dels Hostalets, s'haurà de realitzar una actuació externa consistent en un bombament que intercepti la xarxa al carrer Hispano Suïza i que a través del carrer Karpetan condueixi les aigües residuals a la xarxa situada a la carretera GIP-5107, que és apta per a rebre tant el cabal actual com el nou cabal generat.



IMPULSIÓ ENTRE EN CARRER HISPANO SUIZA I LA GIP-5107.

Per la xarxa de gravetat interior s'adoptaran els mateixos criteris de materials i especificacions que per a les aigües pluvials.

3.7.7. Xarxa d'enllumenat públic

A l'efecte d'evitar la immissió lumínica es limitarà l'enllumenat públic als vials i aparcaments interiors i no es realitzarà enllumenat a l'itinerari de circumval·lació mixt de vianants i bicicletes ni a la zona verda de l'extrem nord que ha de tenir un tractament naturalitzat.

3.7.8. Xarxa d'aigua potable

La xarxa s'ha projectat atenent als següents criteris:

- Respondre a la quantia de demanda a les parcel·les i equipaments. El reg a les zones verdes es concebrà solament per a la fase inicial d'arrelament.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant l'extensió de la que ja hi ha implantada al carrer Pegaso amb dos punts de connexió per a garantir el subministrament i facilitar les reparacions en cas d'avaria.

Es preveu la col·locació d'hidrants de tal manera que, juntament amb el que ja existeix al carrer Pegaso, es garanteix que tots els punts de les façanes dels nous edificis estaran a una distància inferior a 100 metres d'un d'ells.

3.7.9. Xarxa de telecomunicacions

Es preveu l'extensió de les canalitzacions soterrades de Telefònica a partir de les que ja hi ha al carrer Pegaso. El projecte d'urbanització adaptarà aquestes previsions a l'assessorament de la companyia.

3.7.10. Xarxa elèctrica

Donada la seva situació al punt de connexió entre l'A7 i la N-II al nord de Figueres, el Pla parcial defineix una ordenació concebuda per a la implantació d'activitats terciàries corresponents a la prestació de serveis del transport per carretera: estació de subministrament de carburants, aparcament de camions i altres establiments característics de les àrees de descans dels conductors.

La implantació d'aquests usos requereix de parcel·les extraordinàriament grans en les que predominen els espais no edificables destinats a la circulació de vehicles, amb una intensitat baixa d'edificació. En el cas concret del sector PPUD C2 Nord "Empolis" es considera la hipòtesi de que resultaran tres parcel·les d'aprofitament privat amb les següents superfícies:

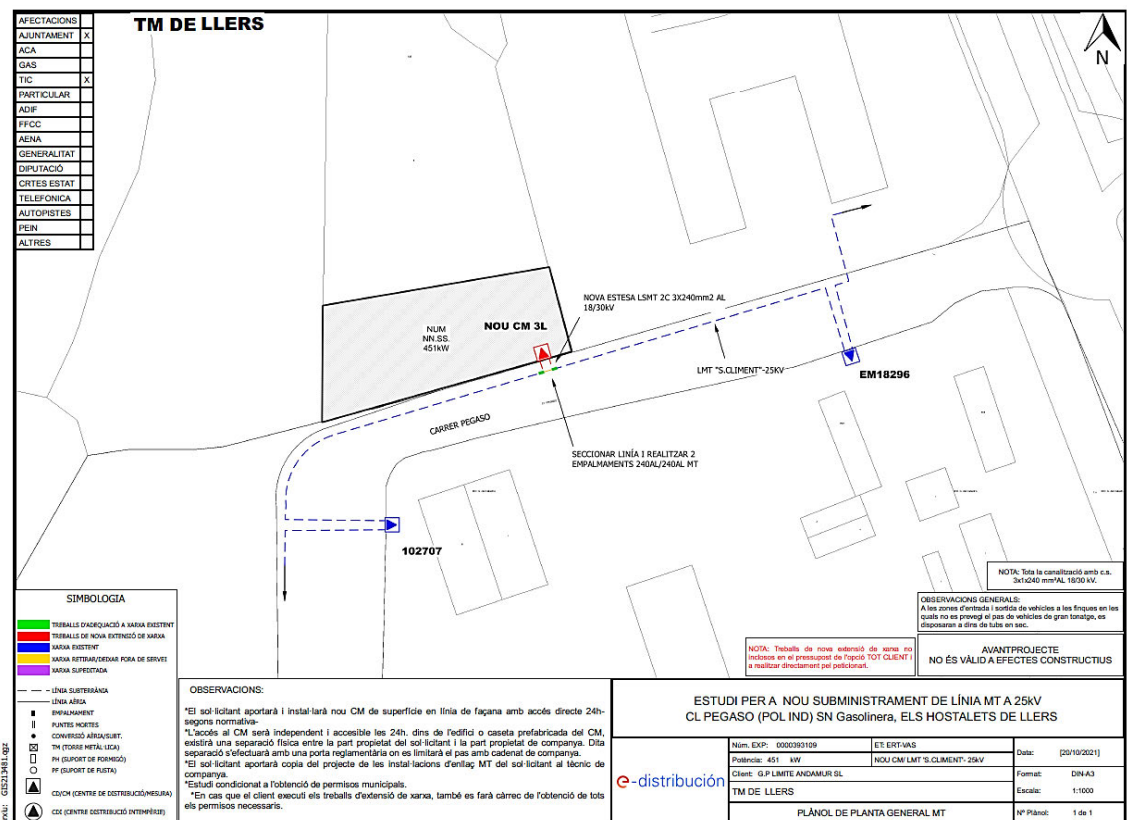
- Parcel·la 1 6.274,07 m²
- Parcel·la 2 7.951,05 m²
- Parcel·la 3 33.742,27 m²

El pla parcial també defineix una àrea d'equipaments municipal i una urbanització en la que hi haurà consum elèctric corresponent únicament a l'enllumenat públic i bombament d'aigües residuals. Conseqüentment, es preveu que siguin necessaris cinc punts de subministrament d'electricitat:

- Els tres de les parcel·les d'aprofitament privat
- El dels equipaments comunitaris
- El dos dels serveis d'urbanització (enllumenat públic i bombament d'aigües residuals)

Per a determinar la demanda de potència s'han tingut en compte les següents circumstàncies:

- El Sector PPUD C2 Nord "Empolis" es desenvolupa per a acollir activitats econòmiques terciàries (principalment logístiques d'aparcament i subministrament de carburants), amb una demanda molt baixa de potència elèctrica en relació al sostre edificable.
- La iniciativa de desenvolupament el sector és finalista per part del propietari únic dels terrenys, de tal manera que ja es coneixen quins seran els projectes concrets d'implantació d'activitats.
- Actualment ja hi ha subministrament elèctric en dues de les parcel·les: una contractació en MT de **261 kW** localitzada a la **EM18296** de i un segon subministrament de **451 kW** amb referència de sol·licitud núm. **AGIR001-0000393109** destinat a la benzinera autoritzada mitjançant un PAE i llicència municipal.



En la hipòtesi de que no hi hagués cap subministrament i considerant una ràtio de 50 W/m2 aplicats al sostre edificable del conjunt de les zones d'activitats econòmiques, la potència necessària total a les parcel·les seria de 1.184 kW.

Adicionalment l'electrificació dels sistemes urbanístics públics (enllumenat públic, bombament d'aigües residuals i equipaments) és de 115 kW.

En total resulta una potència de 1.299 kW. El quadre següent resumeix els càlculs realitzats:

DEMANDA kW SECTOR PPUD C2 NORD EMPOLIS - LERS							
	superfície	índex	sostre	ràtio	kW	kVA	kVA instal·lat
Parcel·la P1	6.274,07 m ²	1,45 m ² st	9.097,40 m ² st	50 W/m ² st	455 kW	569 kVA	
Parcel·la P2	7.962,25 m ²	0,35 m ² st	2.782,87 m ² st	50 W/m ² st	139 kW	174 kVA	
Parcel·la P3	33.742,27 m ²	0,35 m ² st	11.809,79 m ² st	50 W/m ² st	590 kW	738 kVA	1x1000 + 1x1000kVA
equipaments públics			2.000,00 m ² st	50 W/m ² st	100 kW	125 kVA	
enllumenat públic					5 kW	6 kVA	
bombament aigües residuals					10 kW	13 kVA	
TOTAL PPUD C2 Nord Empolis					1.299 kW	1.624 kVA	2.000 kVA

Dels 1.299 kW calculats 712 kW ja estan disponibles dins de l'àmbit abans de la urbanització. En conseqüència, l'increment de potència necessària prevista al sector és de **587kW**.

La capacitat de les línies i estacions transformadores proposades ja admet aquest increment de potència sense necessitat de realitzar obres complementàries.

Distribució elèctrica proposada

Distribució en baixa tensió

Donat que no es tracta d'una electrificació estàndard sinó que es coneixen les característiques dels establiments a implantar a les parcel·les, els criteris que es proposen per a l'electrificació del sector en baixa tensió són els següents:

- Realitzar una distribució de potència en baixa tensió a les parcel·les amb una ràtio de 50 W/m²st per les zones d'activitats econòmiques. Aquesta ràtio supera amb escreix les necessitats dels establiments a implantar.
- Assignar una potència de 100 kW als equipaments municipals, que es preveuen subministrar en baixa tensió i preveure una potència de 15 kW per a enllumenat públic i altres serveis d'urbanització municipals amb subministrament de baixa tensió.

Aquests criteris garanteixen respectar el principi de menor cost per al sistema, evitant tant l'execució d'infraestructures sobredimensionades innecessàries

com la reserva d'una potència que no seria utilitzada. Aquesta potència sobrera es podrà utilitzar per al subministrament a altres localitzacions geogràfiques amb una major eficiència del sistema de distribució.

Distribució en mitja tensió

Vista la potència total necessària la capacitat de la instal·lació per a transformar de mitja tensió a baixa tensió serà com a mínim de 1.299 kW (1.624 kVA). Per complir aquest requeriment i amb independència de les dues EM preexistents, es preveuen 2 transformadors de 1.000 kVA, que oferiran un escreix del 23,17% en relació a les necessitats estimades, amb l'aplicació d'un coeficient de simultaneïtat aquest escreix seria encara major.

L'extensió de línies de mitja tensió dins de l'àmbit permetrà que en el seu cas les parcel·les també puguin ser subministrades en MT si ho sol·liciten els propietaris. En aquest sentit cal tenir en compte que actualment ja hi ha una estació de mesura en mitja tensió de titularitat privada (núm. 59428) que és apta per al subministrament elèctric a la parcel·la 1.

3.7.11. Xarxa de gas

No es preveu la instal·lació de gas canalitzat.

3.7.12. Enjardinament, reg i mobiliari urbà

Es plantaran diferents espècies d'arbres que puguin respondre adequadament a les característiques de l'emplaçament. Els espais enjardinats es tractaran en forma de prat rústic amb una barreja de Poa, Agrostis i Festuca. En els espais on es requereixin plantes arbustives es plantarà Espígol i Llentíscle.

Es disposarà de xarxa de reg amb previsió d'una durada de 2 anys, període previst per al correcte arrelament i desenvolupament de les plantacions, ja que les espècies a plantar han de ser de baix requeriment d'aigua.

Referent al mobiliari urbà es preveuen bancs cada 50 metres en àrees de descans a les voreres i als espais lliures públics.

El projecte d'urbanització definirà les actuacions de restauració del sòl no urbanitzable situat al nord del sector transformats per a l'exercici de la l'activitat de fabricació de peces de formigó, tenint en compte la seva condició de sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

3.7.13. Serveis existents

S'ha de considerar, en el moment de l'execució de les obres, l'existència de serveis. Se sol·licitarà a les diferents companyies de serveis, els plànols de situació, localitzant la seva ubicació "in situ".

En el Pla s'han definit orientativament als plànols, la situació dels serveis, que han de ser contrastats en obra.

4. JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES

4.1. Adequació de la promoció als apartats 1d, 1e i 8 de l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

D'acord amb l'article 66.2 del Decret Legislatiu 1/2010, els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que els POUM estableixen d'acord amb els apartats 1d, 1e i 8 de l'article 58 del mateix Decret, això és:

Art. 58.1d: han de determinar els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.

Art. 58.1e: han d'incorporar previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.

[...]

Art. 58.8: En sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen:

a) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.

b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.

d) Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

En el cas de Llers hi ha dos instruments de planejament general. El primer d'ells és el PGOU'00. Per la data d'aprovació no està adaptat a la Llei d'urbanisme ni les característiques d'un POUM. El segon instrument de planejament general és el PDUSUF'10, que pel principi de jerarquia normativa preval sobre el Pla general. L'article 1 del PDUSUF'10 té el següent contingut:

Article 1. Definició i objectius

1. **El Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres (PDUSUF)** constitueix una figura de **planejament urbanístic general** amb l'abast que li atorga l'article 56 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Reglament d'aquesta.

2. **El PDUSUF té, com a objectiu principal**, la definició dels elements de l'ordenació urbanística d'abast supramunicipal i, **en especial**, els relatius a les infraestructures de mobilitat i a **les àrees especialitzades d'activitat econòmica que són rellevants en l'àmbit del Pla**.

El PDUSUF té, a més, els objectius de precisar la delimitació i la regulació dels espais oberts del territori i de definir elements estructuradors del sistema d'assentaments urbans especialment pel que fa a l'àrea urbana central de l'àmbit.

3. El desenvolupament dels objectius del PDU es farà en el marc del que estableix el planejament territorial vigent i amb subjecció a les condicions i bones pràctiques ambientals que s'estableixin al llarg del procés de Avaluació ambiental del Pla.

El PGOU'00 de Llers no s'ha adaptat al PDUSUF'10. Aquesta circumstància no ha d'impedir l'aprovació del Pla parcial urbanístic de delimitació ja que abans de l'aprovació del PDUSUF'10 ja tenien condició de sòl urbanitzable no delimitat i després de la seva aprovació l'any 2010 han tingut el reconeixement com a sòl urbanitzable per part del PDUSUF'10.

L'article 56 de la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix les determinacions dels PDU de la següent manera:

Article 56 Plans directors urbanístics

1. **Correspon als plans directors urbanístics**, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional, establir:

a) **Les directrius per coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal**.

[...]

4. El planejament que resulti afectat per les determinacions d'un pla director urbanístic s'hi ha d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, **sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director** i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

[...]

La Disposició transitòria primera, apartat 1, resol la manca d'adaptació del PGOU'00 de la següent manera:

*1. En tant no s'hagi produït l'adaptació del planejament urbanístic municipal al PDUSUF, **el desenvolupament del planejament derivat haurà de ser conjunta i simultàniament concordant amb les determinacions del Planejament Urbanístic Municipal i al PDUSUF.***

[...]

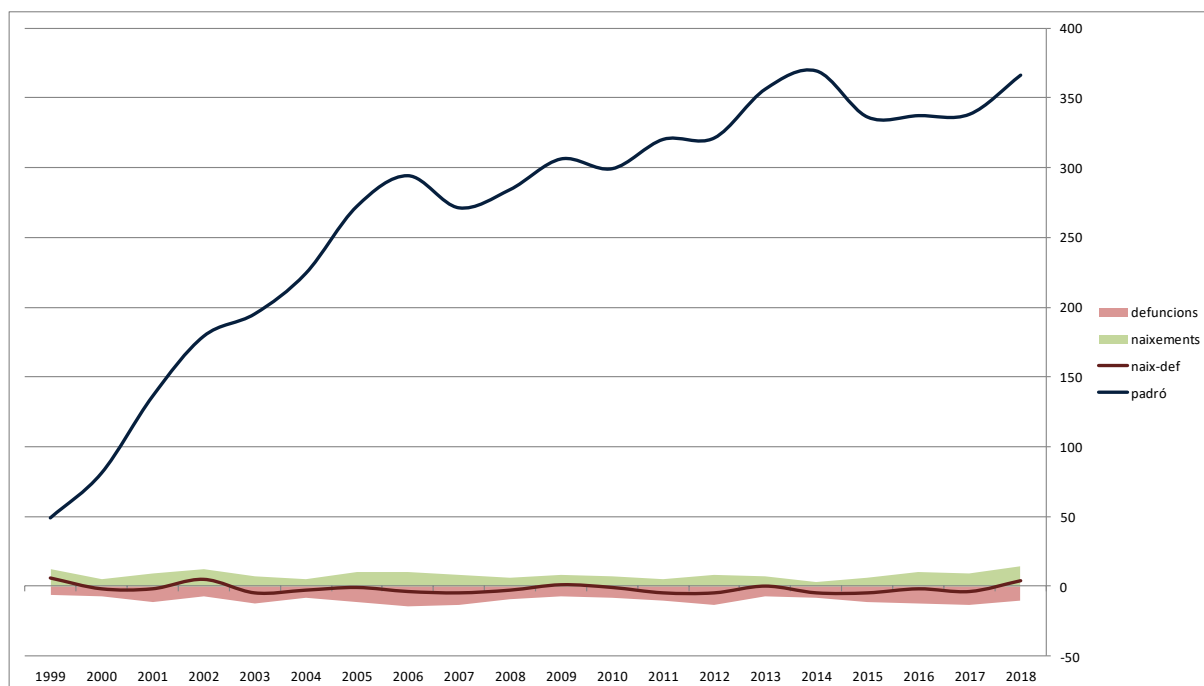
Per les característiques del PGOU'00 de Llers i els 23 anys transcorreguts des de la seva aprovació no es poden seguir ara aquells indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que van ser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. Tanmateix aquests indicadors ja varen ser revisats amb el PDUSUF fa deu anys, confirmant la conveniència de l'actuació de desenvolupament del sector C2 Nord "Empolis" d'activitats econòmiques (LL-02 Camps de l'Estela segons el PDUSUF'10).

Tot i això, a continuació es realitza una anàlisi específica dels Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social; de la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i, finalment, de com el Pla parcial respecta les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, Les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

4.1.1. Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social

Si bé el municipi de Llers en el període 1998-2006 presentava una mitjana de creixement de la població d'uns 37 habitants/any, a partir de 2006 i fins a 2019 aquesta mitjana s'ha reduït a menys de 5 habitants/any (període 2006-2019).

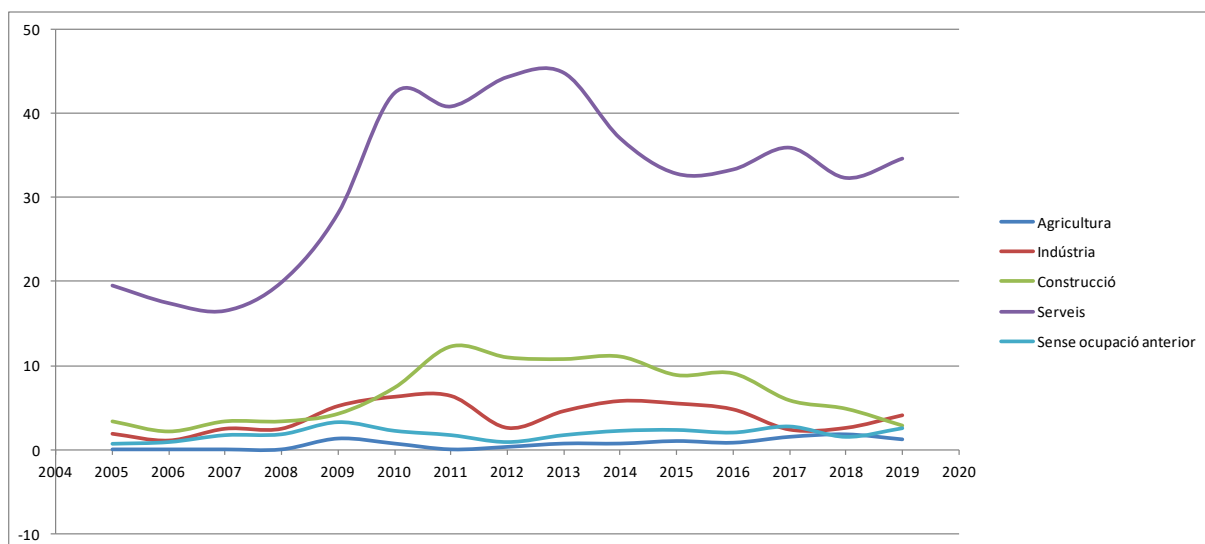
La variació en termes absoluts de població resulta de la combinació entre el creixement natural (naixements menys defuncions) i els saldos migratoris. En el cas de Llers en el període 1999 i 2018 el creixement natural ha estat positiu però solament a causa de les migracions ja que en el conjunt del període hi ha hagut 36 defuncions més que no pas naixements. En canvi l'increment de població acumulat ha estat de 366 persones. El gràfic següent expressa aquesta dinàmica poblacional.



Creixement poblacional en relació a naixements i defuncions. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT.

En tractar-se el sector C2-Nord “Empolis” d'un àmbit dedicat a activitats econòmiques, en el que no s'admet l'ús residencial, no hi ha una relació directa entre els indicadors de creixement d'habitants del municipi i la necessitat de delimitació del sector. En una situació d'escàs creixement d'habitants no seria coherent la delimitació d'un sector destinat a habitatge, però la delimitació d'un sector urbanitzable com el que es proposa, dedicat a noves activitats, amb tota probabilitat ha de contribuir a millorar la situació socioeconòmica del municipi.

La gràfica següents mostra l'evolució de l'atur als municipi per sectors econòmics:



Del gràfic anterior es desprèn una component del sector serveis molt important en relació a la resta d'activitats econòmiques. Per altra part cal valorar la localització de l'ocupació, ja que en el cas de Llers hi ha més gent que treballa fora del municipi que la que ho pot fer en el mateix poble, cosa que no es dona en general a l'Alt Empordà ni a la resta de Catalunya.

Municipi: Llers. 2001

Unitats: persones que es desplacen

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges 2001 de l'INE.

(1) Llocs de treball localitzats: Residents ocupats a dins + No residents ocupats a dins

(2) Població ocupada resident: Residents ocupats a dins + Residents ocupats a fora + Residents ocupats a diversos municipis

	Homes	Dones	Total
Residents ocupats a dins	90	57	147
Residents ocupats a diversos municipis	22	2	24
Llocs de treball localitzats	175	99	274
Població ocupada resident	297	199	496
Diferència lloc localitzats - residents	-122	-100	-222

Aquesta situació al 2023 serà encara més accentuada vista l'evolució en relació als censos anteriors.

La delimitació del sector C2-Nord "Empolis" pot equilibrar el nombre de llocs de treball per als residents, evitant desplaçaments a l'exterior en una proporció tant alta com la que es produeix actualment.

En el cas de Llers, la reducció dels desplaçaments per motius de feina ha de tenir un efecte especialment positiu per la manca de mitjans de transport col·lectiu, situació que provoca que la pràctica totalitat dels desplaçaments actualment es produeixen amb mitjans de transport individuals que es podrien reduir.

Les conclusions que es poden extreure dels indicadors en relació a l'oportunitat de la delimitació del sector urbanitzable C2-Nord "Empolis" són les següents:

- El desenvolupament del sector d'activitats econòmiques C2-Nord "Empolis" no suposa l'increment del parc d'habitatges del municipi i pot contribuir a la millora socioeconòmica de Llers.
- Amb la implantació de les noves activitats que atraurà el sector es pot mantenir un índex d'ocupació de la població més estable en el període en que hi ha incerteses sobre el manteniment de llocs de treball.
- Les activitats de serveis, especialment afectades per l'atur, són les que més s'haurien de facilitar en el desenvolupament del sector segons els indicadors municipals.
- Els llocs de treballs que es generaran en les noves activitats del sector poden reduir la proporció de desplaçaments obligats per motius de treball al municipi de Llers.

Per altra part, l'oportunitat del desenvolupament del sector queda també justificada pel cessament de l'activitat que s'havia autoritzat provisionalment, relacionada amb la prefabricació d'elements de formigó necessaris per l'obra de la nova via de ferrocarril de l'AVE. Aquest cessament ha comportat la corresponent pèrdua de llocs de treball al municipi. I també cal valorar que la implantació d'aquesta activitat ja va representar una transformació dels terrenys a usos d'activitat econòmica, que ara es poden consolidar definitivament amb els del nou sector C2-Nord "Empolis".

Tanmateix, la justificació de la delimitació del PPUD C2 Nord "Empolis" no depèn exclusivament dels indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del municipi de Llers, ja que aquest sector ha de respondre a unes necessitats més àmplies que les exclusivament municipals. Aquest exercici d'anàlisi ha estat realitzat pel PDUSUF'10 al que ens remetem. Donada la seva posició en relació a la resta de nuclis urbans i a les infraestructures del territori, el PDU del sistema urbà de Figueres identifica els terrenys del PPUD C2 Nord "Empolis" com a una localització especialment

adequada per a activitats econòmiques, identificant-lo amb la clau LL-02 "Mas de l'Estela". En aquest sentit, la resolució del Subdirector general d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016 per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental indica que cal esmentar que les incerteses apuntades a l'informe emès el 7 de novembre de 2008 per l'antic Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH) sobre el desenvolupament del sector i l'estalvi en el consum de sòl, ambdós en el marc de l'avaluació ambiental del Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres (PDUSUF), que es tramitava simultàniament, van quedar concretades en la resolució sobre la memòria ambiental de l'esmentat Pla director, emesa el 22 d'octubre de 2010, Pla director que ha confirmat la condició de sòl urbanitzable.

Finalment cal remarcar que el desenvolupament del sector C2-Nord "Empolis" no representarà cap alteració de terrenys agrícoles, forestals o que tinguin interès en ser preservats de la urbanització

4.1.2. Disponibilitat dels recursos hídrics i energètics

Abastament d'aigua

L'estimació del cabal d'aigua anual necessari pel nou creixement es realitza seguint els criteris de càlcul de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta (DOGC 26.5.2017). En aquesta taxa s'estableixen les següents dotacions per a usos no residencials:

- Industrial 150 Habitants equivalents per hectàrea neta
- Terciari 50 Habitants equivalents per hectàrea neta
- Mixtos 100 Habitants equivalents per hectàrea neta

Tenint en compte que es preveuen dues qualificacions amb usos dominants terciari en una d'elles i hoteler a l'altra es consideren els següents consums:

DEMANDA D'AIGUA SECTOR PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS

	clau	Superfície	dotació	He	ratio	consum	
ZONES							
zona d'activitats econòmiques intensiva	a.7.5	0,627 Ha	150 He/Ha	94 He	200 l/diaHe	18.800 l/dia	6.862 m3/any
zona d'activitats econòmiques extensiva	a.7.6	4,169 Ha	50 He/Ha	208 He	200 l/diaHe	41.600 l/dia	15.184 m3/any
		4,797 Ha		302 He		60.400 l/dia	22.046 m3/any
SISTEMES							
equipaments públics	E	0,396 Ha	50 He/Ha	20 He	200 l/diaHe	4.000 l/dia	1.460 m3/any
TOTAL PPUD C2 Nord Empolis						64.400 l/dia	23.506 m3/any
Cabal mitjà						0,75 l/s	
Cabal punta						7,45 l/s	

No es considera consum d'aigua per jardineria perquè en el disseny de les zones verdes s'adoptaran criteris de selecció d'espècies que no requereixin reg més enllà dels dos primers anys, justament quan les activitats econòmiques encara no s'hauran implantat en la seva totalitat (solament es preveu la necessitat de reg de suport al principi per a la vegetació mediterrània, fins i tot, prats rústics de baix requeriment hídric aguantarien amb la pluviometria de la zona, que segons l'Atlas Climàtic Digital de Catalunya és de 670 l/m² any per al municipi de Llers).

En data 30 de juliol de 2020 la companyia PRODAISA, concessionària del servei d'aigua del municipi, va emetre un informe sobre la suficiència de la disponibilitat d'aigua potable per al desenvolupament del sector.

DOCUMENTO DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ORGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REFERENCIA E2020001232
Código Seguro de Verificación: 223c9814-b170-454d-a15c-0bc0329f0281 Origen: Ciudadano Identificador document original: ES_L01081000_2020_8890815 Fecha de impresión: 03/08/2020 14:16:43 Página 1 de 1		
FIRMAS 1.- IRENE CAPDEVILA ROCA, 30/07/2020 13:41		



el document a
influxa la capçalera.



PRODAISA

c. Astúries, 9 – 17003 Girona
T. 972 202 078 – F. 972 224 451
administracio@prodaisa.com – www.prodaisa.com

INFORME SOBRE LA DISPONIBILITAT D'AIGUA POTABLE AL PLA PARCIAL DEL SECTOR PPUD C2 NORD DE LLERS

A petició de l'arquitecte Joaquim Ginesta, redactor del Pla Parcial del sector PPUD C2 Nord, situat al costat nord de la sortida de l'AP-7 a Llers, s'emet el següent informe sobre la disponibilitat d'aigua potable al nou sector urbanitzable.

Coneixedors de l'estimació de cabal sol·licitada per aquest sector PPUD C2 Nord Empolis, 22.484 m³/any (61,6 m³/dia), PRODAISA com a empresa concessionària del Servei d'aigua Potable de Llers, ha realitzat els càlculs de disponibilitat de cabal d'aigua potable.

L'abastament municipal de Llers disposa actualment d'una captació d'aigües subterrànies, amb un cabal d'extracció màxim anual autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua de 222.085 m³/any, i també disposa d'una connexió en alta a l'abastament municipal de Figueres d'on s'obtenen els cabal restants necessaris per satisfer la demanda de la zona de subministrament de Llers.

Les necessitats actuals del municipi de Llers són de 311.124 m³/any, correspon a l'aigua distribuïda a la xarxa del poble de Llers, la Vall Poble Nou Nord, Hostalets de Llers i Vinya gran.

Partint de les dades indicades, es **considera que les captacions actuals són suficients per satisfer la demanda d'aigua del sector, sempre i quan no es modifiquin les condicions hídriques i de qualitat de les captacions actuals.**

Sanejament d'aigües residuals

El cabal d'aigües residuals generades es considera un 15% inferior al de la demanda d'aigua potable, ja que en els terrenys d'aprofitament privat hi ha part de l'aigua consumida que no s'aboca al sistema de sanejament (reg, neteja de paviments exteriors, piscines, evaporacions, etc..).

SANEJAMENT SECTOR PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS

	clau	Superfície	dotació	He	ratio	depuració (0,85% consum d'aigua)	
ZONES							
zona d'activitats econòmiques intensiva	a.7.5	0,627 Ha	150 He/Ha	94 He	200 l/diaHe	15.980 l/dia	5.833 m3/any
zona d'activitats econòmiques extensiva	a.7.6	4,169 Ha	50 He/Ha	208 He	200 l/diaHe	35.360 l/dia	12.906 m3/any
		4,797 Ha		302 He		51.340 l/dia	18.739 m3/any
SISTEMES							
equipaments públics	E	0,396 Ha	50 He/Ha	20 He	200 l/diaHe	3.400 l/dia	1.241 m3/any
TOTAL PPUD C2 Nord Empolis						54.740 l/dia	19.980 m3/any
Cabal mitjà						0,63 l/s	
Cabal punta						6,34 l/s	

En data 20 d'agost de 2020 la companyia FISERSA, gestora del sistema de sanejament en alta que condueix les aigües residuals a la depuradora de Figueres va emetre un informe que acredita que el sistema de sanejament té capacitat suficient de depuració i que el promotor ha d'executar petites millores en les conduccions de transport.

Respecte de l'abocament d'aigües pluvials:

- Cal aportar-les directament a la Muga,
- Cal recollir amb aquest sistema tota la superfície possible de l'actual sector urbanitzat i
- Cal que es solucioni de manera definitiva la situació d'abocament d'aigües al canal de reg.
Per part de la resta del sector

Respecte de les aigües residuals:

El sistema de sanejament de Figueres té capacitat suficient de depuració, però el transport fins a Figueres necessitaria d'alguna petita millora (en funció del cabal), que caldria executar a càrrec del promotor.

Cal que la recollida d'aigües sigui completament separativa i que es compleixi el reglament de sanejament de Figueres.

Respecte a les gestions necessàries des de els Ajuntaments :

Al nostre entendre cal que des de l'Ajuntament de Llers es gestioni

-El necessari desviament de línies de Mitja Tensió situades fora del que diuen els documents i dins del espai de les canonades.

- El desviament de les aigües plujanes de tot el sector cap a la Muga.

Tambe sol·licitem al Ajuntament de Figueres que:

Figueres de Serveis, SA
NIF: A17102740
Assumpte: Informe projecte
aparcament carrions (LLERS) .docx
Ref.: LLXLL / ipf

En compliment del Reglament Europeu de Protecció de Dades els informem que les dades personals que consten en aquest document estan sota la responsabilitat de FISERSA amb la finalitat de gestionar la nostra relació i informar dels nostres serveis. Qualsevol informació relacionada amb els seus drets d'interessat està a l'adreça www.fisersa.es/rgpd/privacitat.pdf. Si vol exercir els seus drets es pot adreçar per escrit a: FISERSA C/Alemanya,5 17600 Figueres, o a l'adreça dpd@fisera.cat

El Pla parcial urbanístic de delimitació identifica la millora a realitzar consistent en un segon bombament fora de l'àmbit que permet realitzar un bypass al carrer Karpetan reduint el cabal que actualment s'acumula al col·lector paral·lel a la N-II, que no té capacitat per a desguassar-lo.



MILLORA DEL SISTEMA DE SANEJAMENT AMB LA INSTAL·LACIÓ DE DUES ESTACIONS DE BOMBAMENT.

L'article 12 de les Normes urbanístiques del Pla parcial preveu que en el supòsit de que en el tràmit del projecte d'urbanització no s'autoritzi la connexió de la xarxa de sanejament del sector a la xarxa pública, s'adjudicarà a l'ajuntament -a més del sòl d'aprofitament privat que li correspongui com a propietari o com a receptor del 10% de cessió d'aprofitament- l'espai necessari per a la construcció d'un sistema de depuració autònom. En aquest supòsit, aquest espai no comptabilitzaria com a adjudicació d'aprofitament.

Recursos energètics

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda de potència elèctrica són els següents:

- El Sector PPUD C2 Nord "Empolis" es desenvolupa per a acollir activitats econòmiques terciàries (principalment logístiques d'aparcament i subministrament de carburants), amb una demanda molt baixa de potència elèctrica en relació al sostre edificable.

- La iniciativa de desenvolupament el sector és finalista per part del propietari únic dels terrenys, de tal manera que ja es coneixen quins seran els projectes concrets d'implantació d'activitats:
 - a) Activitat de venda de carburant amb una previsió potència de 400 kW.
 - b) Activitat d'aparcament de camions amb una previsió potència de 154 kW
 - c) Activitat hotelera, amb una previsió de potència de 630 kW.
- Per als equipaments es considera una potència de 100 kW.
- Per a l'enllumenat públic es preveu una potència elèctrica de 5 kW.
- Per a l'estació de bombament d'aigües residuals s'estima una potència de 10kW.

En base als criteris anteriors la potència necessària és de 1.299 kW, que coincideix amb la que resultaria d'una ràtio de 50 W/m² aplicats al sostre edificable del sector.

Si s'escau, paral·lelament a la tramitació del Pla parcial o en fase de tramitació del projecte d'urbanització es tramitarà davant la Direcció general d'Energia, Seguretat industrial i Seguretat Minera la corresponent exempció reglamentària.

Tanmateix, actualment ja hi ha subministrament elèctric a les finques que conformen l'àmbit un màxim de 261 kW en mitja tensió i el següent detall:

- PUNTA- P1: 40 KW
- PLA- P2: 40 KW
- VALL- P3: 261 KW

Per tant, l'increment de potència previst és de 958 kW.

DEMANDA kW SECTOR PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS

	clau	superfície	índex	sostre	ràtio	ràtio	kW
ZONES							
zona d'activitats econòmique	a.7.5	6.274,07 m2	1,45 m2st/m2	9.097,40 m2st	50 W/m2st	50 W/m2st	455 kW
d'activitats econòmiques exte	a.7.6	7.951,05 m2	0,35 m2st/m2	2.782,87 m2st	50 W/m2st	50 W/m2st	139 kW
		33.742,27 m2	0,35 m2st/m2	11.809,79 m2st	50 W/m2st	50 W/m2st	590 kW
SISTEMES							
equipaments públics	6	3.958,27 m2		2.000,00 m2st	50 W/m2st	50 W/m2st	100 kW
enllumenat públic							5 kW
bombament aigües residuals							10 kW
TOTAL PPUD C2 Nord Empolis							1.299 kW

4.1.3. Adequació de l'ordenació a les determinacions del PGOU'00 de Llers.

Quadre resum de compliment de les determinacions del PGOU'00:

PGOU'00.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Art. 81 – Determinacions de protecció del medi ambient</p> <p>1. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, els plans parcials inclouran la normativa i les previsions necessàries per:</p> <p>a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espai i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.</p> <p>b) Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.</p> <p>.../...</p> <p>3. Els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:</p> <p>a) Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.</p> <p>b) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental: Xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl), infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les</p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació estableix normativament que en els projectes d'edificis s'hauran de reservar espais destinats a la gestió dels residus generats.</p> <p>També es preveu a les Normes urbanístiques del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers que el projecte d'urbanització preveurà espais en via pública per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus</p> <p>El Pla parcial limita l'ús industrial a la zona extensiva, amb baixa intensitat d'edificació. Les categories d'indústria a implantar admeses en aquesta zona són les de primera a tercera de les definides a l'article 162 de les Normes urbanístiques del PGOU'00 (s'exclouen les categories quarta i cinquena). Addicionalment, les Normes urbanístiques del Pla estableixen un règim de compatibilitat entre usos admesos dividint-los en els dos grups següents que són incompatibles entre ells:</p> <p>a) Industrial amb un màxim de tercera categoria, comercial, oficines i serveis privats, magatzem i garatge aparcament.</p> <p>b) Hoteler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu, esportiu i garatge aparcament.</p> <p>Pel que fa a les infraestructures i equipaments de gestió ambiental, per la naturalesa de les activitats previstes i escassa entitat de l'àmbit es</p>

PGOU'00.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora dels residus.</p> <p>c) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.</p> <p>d) Realització, en el desenvolupament del planejament parcial, d'una avaluació de la seva potencial incidència ambiental atenent a les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica a l'efecte d'introduir, en la fase de desenvolupament, les mesures correctores que calguin.</p>	<p>concreten en la connexió de les aigües residuals a l'EDAR de Figueres, la separació d'aigües pluvials, amb retenció per a la degradació dels hidrocarburs i la reserva d'espais en espais públics i privats per a la recollida selectiva.</p> <p>Les Normes urbanístiques del Pla parcial incorporen el TÍTOL IV. Dedicat íntegrament als INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS.</p>
<p>Art. 82 – Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable</p> <p>1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable a efectes de l'art. 25 de TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.</p>	<p>El Pla parcial preveu la reserva genèrica que determina el PGOU'00, corresponent al 10% de la superfície de l'àmbit per a sistemes generals, que es concreta en la part situada més al nord dels espais lliures públics on s'emplaçarà la bassa de laminació al servei d'aquest sector i del que confronta més al sud.</p>

PGOU'00.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Art.91 –Sector de SUNP c2</p> <p>Delimitació:</p> <p>Comprèn els terrenys del Pla dels Hostalets que situats a ponent de la carretera NII, queden limitats al Sud per la carretera de la Vall, l'autopista A7 i la mateixa carretera N II.</p> <p>Objectius:</p> <p>L'objectiu general és permetre una extensió del sòl industrial i de serveis en aquest entorn de manera que la seva execució millori la xarxa bàsica del sistema viari tot permetent la incorporació des de la carretera de la Vall a la N II.</p> <p>Es fixa com a objectiu prioritari l'obertura del vial que ha d'enllaçar la carretera de la Vall amb la N II.</p> <p>Condicions d'ordenació, edificació i ús</p> <p>Qualificacions: Zona de desenvolupament industrial i de serveis</p> <p>Paràmetres urbanístics: Superfície total: 28 Ha</p> <p>Sistemes generals: 10%</p> <p>Sistemes locals: segons estàndards legislació urbanística</p> <p>Edificabilitat màxima: 0,30 m2 st/m2 sòl sobre la superfície de la zona</p> <p>Els documents urbanístics que desenvolupin el sector podran ajustar l'àmbit als límits de finques si es justifica l'adaptació topogràfica de l'ordenació urbanística.</p>	<p>L'objectiu de la incorporació de la carretera de La Vall a la N-II ja es va assolir amb el desenvolupament del sector C2 situat al sud. Tanmateix, amb el Pla parcial urbanístic de delimitació del sector C2 Nord "Empolis" es millora aquesta vialitat incrementant la capacitat, funcionalitat i seguretat del carrer Pegaso.</p> <p>Per altra part, es dona resposta a l'objectiu general de permetre una extensió del sòl industrial i de serveis.</p> <p>La superfície del sector està dins del límit de les 28 Ha previstes en el PGOU'00 conjuntament amb el sector C2 situat al sud.</p> <p>Tal com ja s'ha exposat es preveu un 10% de sistemes generals que es concreta en el sistema d'espais lliures públics.</p> <p>L'edificabilitat que es distribueix a les diverses zones del Pla parcial és de 0,299 m2st/m2 de sòl brut, inferior al 0,30 m2st/m2 que com a màxim estableix el PGOU'00.</p> <p>El Pla parcial ajusta l'àmbit al límit de propietat en relació a la carretera N-II, resultant una petita reducció de superfície en relació a la prevista.</p>

4.2. Estàndards de cessions segons la Llei d'urbanisme de Catalunya

4.2.1. Espais lliures públics

D'acord amb l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme, el Pla parcial del sector PP C-2 Nord ha de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície del sector.

El quadre següent justifica el compliment de l'estàndard:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS Compliment estàndards de cessions espais lliures públics		
SUPERFÍCIE DEL SECTOR	ART 65.4 LLUC	PPUD C2 Nord "Empolis"
79.152,51 m2	10% 7.915,25 m2	16.299,50 m2

4.2.2. Equipaments comunitaris

D'acord amb l'article 65.4 de la Llei d'Urbanisme i amb les determinacions del PGOU'00 de Llers, el Pla parcial del sector PP C-2 Nord "Empolis" ha de reservar per al sistema d'equipaments comunitaris un mínim del 5% de la superfície del sector, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

El quadre següent justifica el compliment de l'estàndard:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS Compliment estàndards de cessions equipaments comunitaris		
SUPERFÍCIE DEL SECTOR	ART 65.4 LLUC	PPUD C2 Nord "Empolis"
79.152,51 m2	5% 3.957,63 m2	3.958,27 m2

4.3. Adequació de l'ordenació al PTPCG'10

El Pla parcial urbanístic de delimitació PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers és coherent amb les determinacions del PTPCG'10, ja que desenvolupa un sòl expressament reconegut per a activitats econòmiques industrials i/o logístiques que ha de donar resposta a la necessitat detectada pel Pla territorial d'aquest tipus de sòl. Per altra part, la delimitació del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers respecta el sistema d'espais oberts del Pla territorial.

A continuació es justifica de forma sintètica el compliment de les directrius del paisatge del Pla territorial parcial de les comarques gironines:

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 2.1 Geomorfologia</p> <p><i>1. La morfologia natural del territori és una referència paisatgística segura, de la qual convé no apartar-se. S'entén per morfologia natural la resultant dels fenòmens orogràfics i erosius produïts al llarg del temps. Les modelacions de gra petit introduïdes per l'activitat agrària al llarg de la història, com</i></p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació comporta la restauració d'una part dels terrenys transformats amb la implantació de la planta de fabricació de prefabricats de formigó per a la construcció de l'AVE. Aquesta transformació va consistir en l'esplanació dels terrenys creant una</p>

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>abancalaments, camins i altres, es considera que estan perfectament integrades amb la morfologia natural i l'enriqueixen.</p> <p>2. En principi, i llevat d'alguns casos excepcionals, es consideren paisatgísticament positives les transformacions físiques encaminades a restituir la morfologia natural en aquells llocs on hagués estat alterada negativament.</p> <p>3. Els moviments de terres motivats per l'agricultura, les infraestructures i l'edificació no han d'anar més enllà del que sigui estrictament necessari i han de minimitzar els desmunts i terraplens i, molt especialment, l'afectació al sistema de drenatge natural.</p> <p>4. Les solucions tècniques i els resultats formals en el tractament de talussos han de partir de les característiques del sòl i de les opcions de vegetació possibles. En tot cas, el tractament dels talussos pel que fa al pendent i a la revegetació s'ha de fer en coherència amb el paisatge de l'entorn sense excloure la utilització de murs de contenció o altres elements estructurals quan siguin convenients per a un millor resultat formal, en especial per a poder disminuir pendents dels talussos.</p> <p>[...]</p>	<p>plataforma de grans dimensions i generant els corresponents talussos en el seu perímetre.</p> <p>Una vegada enderrocades les edificacions i desmuntades les instal·lacions de DRACE la disponibilitat dels terrenys de cessió per a espais públics permet dues actuacions amb la finalitat de corregir la morfologia:</p> <p><u>Actuació en l'àrea d'espais lliures Nord</u></p> <p>Es modela la plataforma artificial actual creant una àrea deprimida destinada a una bassa de laminació d'aigües pluvials. Amb aquesta actuació es generarà un ambient adequat per a la plantació d'espècies vegetals associades a aquest tipus de terrenys ocasionalment inundables. Es tracta d'un espai característic de l'entorn, en el que la Muga ha propiciat l'aparició de recs, rescloses, basses i altres elements associats a l'aigua, els més propers el canal de la Caçada o la bassa de la Farinera Sant Lluís.</p>  <p>BASSA DE LA FARINERA SANT LLUÍS</p> <p>Totes les terres sobreres de l'excavació de la bassa i en general de la urbanització s'utilitzaran per a restaurar parcialment l'orografia alterada. Les terres s'estendran a l'extrem nord restituint la connexió entre el camí del límit oest més elevat (que té continuïtat cap al sòl no urbanitzable) i la part baixa dels terrenys. Antigament aquest camí tenia continuïtat cap a la riba dreta de la Muga però actualment està interromput per la carretera N-II (amb la variant de la carretera N-II aquest tram de carretera deixarà de tenir la funció actual i es facilitarà el creuament).</p> <p>Aquesta actuació sobre l'orografia, deprimint la bassa i reomplint amb terres al nord, tancarà la perspectiva que es va obrir sobre el polígon</p>

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
	<p>d'activitats des de la recta de la N-II a Pont de Molins.</p> <p><u>Actuació en el límit oest</u></p> <p>A tot el llarg del límit oest hi ha un camí en el que hi ha la instal·lació de les dues conduccions d'aigua d'abastament a Figueres. Amb l'eixamplament d'aquest camí es van incrementar els marges superior (a l'oest) i inferior. Aquest darrer encara va créixer més amb l'adequació del terreny creant una gran plataforma per a la implantació de l'activitat de prefabricats de formigó per a la via de l'AVE.</p> <p>El Pla parcial reserva un espai amb una amplada mitjana d'uns 10 metres, en el que el camí hi està inclòs. Aquesta dimensió té un escreix suficient per a tractar el marge oest superior en contacte amb el sòl no urbanitzable i també la part pública del marge inferior en contacte amb les parcel·les industrials. Cal tenir en compte que des de la creació el talussos el pas del temps ha produït una notable regeneració espontània de la vegetació dels marges per les llavors de les espècies autòctones de la vessant del turó de l'oest.</p>  <p>CAMÍ I MARGES DEL LÍMIT OEST. FOTO ABRIL 2020</p> <p>El projecte d'urbanització concretarà amb precisió la posició del camí dins de la franja, el sistema d'estabilització de les terres allà on sigui necessari i les espècies vegetals a plantar-hi si s'escau.</p>
<p>Article 2.5 Extensió urbana</p> <p>1. Les noves trames urbanes d'extensió de les poblacions han d'establir relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents i, amb aquesta finalitat, en el planejament urbanístic s'ha de tenir cura de la imatge dels fronts perifèrics de l'extensió prevista en tant que constituïran noves façanes a l'àrea urbana.</p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació PUD C2 Nord "Empolis" adopta diverses mesures per al tractament de tots els seus fronts perifèrics. Les que corresponen als límits nord i oest ja s'han exposat a l'apartat anterior.</p> <p>El límit est en relació a la carretera N-II es tracta amb una franja no edificable de 50 metres que inclou una franja d'amplada variable entre 8 i 25 metres inclosa al sistema d'espais lliures públics.</p>

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>2. Els criteris de compacitat i densificació que es deriven del criteri general d'estalvi de sòl no són argument acceptable per a la ruptura estrident de les pautes formals de les àrees i nuclis urbans existents. Cal vetllar per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés als nuclis i àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització.</p> <p>3. Nombrosos nuclis i àrees urbanes en el territori mostren perfils característics perceptibles des de determinades àrees i recorreguts, que constitueixen fites paisatgístiques, sovint de notable valor estètic, a les quals s'ha fet referència a l'article 2.4. Cal que el desenvolupament urbà, tant d'extensió com de reforma, respecti aquestes imatges i amb aquesta finalitat el planejament urbanístic ha d'impedir la possibilitat d'elements volumètrics que les desfigurin. La constatació d'aquesta possibilitat en el planejament vigent, amb relació a nuclis dels quals les Directrius assenyalen l'interès de les imatges que proporcionen, és argument suficient per procedir a la modificació d'aquest planejament.</p> <p>4. Les trames urbanes d'extensió han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agro culturals, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn. La coherència exigida pot comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però, quan es tracti de creixements d'àrees urbanes més importants, pot ser-ho mitjançant solucions projectuals de les vores urbanes més complexes i de lectura menys immediata.</p>	<p>Aquest espai permet la plantació d'una filera d'arbres. Complementàriament, les Normes urbanístiques fixen per a la Zona d'activitats econòmiques intensiva (clau a.7.5) i la part de Zona d'activitats econòmiques extensiva (clau a.7.6) que confronta amb aquests espais lliures l'obligació de plantació d'una segona filera d'arbres en la part de parcel·la no ocupable per edificació.</p> <p>En l'ordenació del Pla es proposa una seqüència en l'ús del sòl i la intensitat d'edificació de tal manera que en l'aproximació des dels espais oberts en primer terme se situen els espais lliures públics, a la zona intermèdia el primer edifici que es veurà serà el destinat a equipaments comunitaris i en segon terme les parcel·les de baixa intensitat d'edificació (0,35 m²st/m²). Finalment, en la part més cèntrica i propera a l'enllaç de la carretera N-II, hi haurà l'edificació destinada a serveis, amb una intensitat d'edificació major (1,45 m²st/m²). Paisatgísticament, aquesta edificació de major intensitat ha de tenir un paper de contrapès a l'estructura elevada de la carretera que actualment està caracteritzant el paisatge.</p>  <p>ESTRUCTURA ENLLAÇ N-II I MARQUESINA PEATGE</p> <p>L'alçada de 17 metres proposada per a la nova edificació coincideix amb la cota +61 de l'edifici de l'àrea de servei Padrosa.</p>

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 2.8</p> <p>Àrees especialitzades</p> <p>1. La implantació d'àrees especialitzades d'activitats —industrials, logístiques, comercials, de tractament ambiental, de producció d'energia, etc.— sol tenir uns efectes intensos en la transformació del paisatge a causa de la localització, dimensió i imatge, que poc tenen a veure amb la lògica de formació dels assentaments urbans que s'hi han integrat històricament. L'establiment de directrius per a les noves implantacions i per millorar la integració de les existents té una especial importància en unes Directrius del paisatge que pretenen mantenir i, si és possible, incrementar els valors del paisatge.</p> <p>2. Les noves implantacions d'àrees d'activitats especialitzades han de tractar de minimitzar el seu impacte visual, en especial en aquells àmbits rurals en què el paisatge agrari té una textura de gra petit, sense perjudici d'aquells elements que, per la seva significació, fos aconsellable que constituïssin aportacions al paisatge pel seu possible caràcter monumental, per exemple, una terminal aeroportuària o una estació de tren.</p> <p>3. La finalitat de minimitzar l'impacte visual de la nova implantació ha d'ésser un factor a tenir en compte en l'elecció de la localització i en l'establiment dels límits de l'àrea a ocupar. En tot cas, l'ordenació urbanística de les noves implantacions ha d'accentuar les condicions d'harmonia volumètrica i de qualitat arquitectònica de les façanes perimetrals de la implantació.</p> <p>4. La tècnica de la mimesi / ocultació mitjançant franges d'arbrat o d'altra vegetació és, llevat de casos justificats de monumentalitat, d'aplicació oportuna a les noves implantacions i, especialment, per millorar la integració paisatgística de nombrosos polígons industrials, urbanitzacions i elements d'infraestructura existents.</p>	<p>El PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers adopta els criteris per a les àrees especialitzades tractant les vores a base de situar-hi espais lliures públics que amb la conservació de l'arbrat actual i la nova plantació ocultin la urbanització.</p> <p>Pel que fa a l'harmonia volumètrica cal tenir en compte que al sud ja hi ha alguns edificis implantats. Els nous edificis del sector C2 Nord tindran una alçada màxima de cota 61, igual que l'edifici de l'àrea de servei Padrosa.</p>

DIRECTRIUS DEL PAISATGE	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 3.3. Directrius OQP1</p> <p>Uns assentaments urbans amb un creixement ordenat, respectuós amb la seva singularitat, amb perímetres nítids, dimensionat d'acord amb les necessitats reals i que no comprometi els valors del paisatge dels espais circumdants.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge. 2. Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions no aptes en sòl agrícola per tal de preservar-ne la seva qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició i límits clars. <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Els instruments urbanístics han d'establir un tractament específic dels processos d'extensió urbana per a la millora del paisatge en relació amb l'estratègia definida pel planejament territorial. 5. Integrar paisatgísticament, a través dels instruments d'ordenació urbanística i plans especials, els diferents espais verds urbans (parcs, zones verdes, places, passeigs, etc.) en xarxes connectades amb els espais oberts circumdants. Més enllà dels itineraris definits en l'article 3.18, hauran de connectar itineraris paisatgístics de caràcter local i supramunicipal que enllacin la infraestructura viària rural, els components del medi natural i els teixits urbans, i que respectin els valors i elements paisatgístics indicats. 	<p>L'ordenació del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers proposa una ordenació en la que els espais lliures públics s'utilitzen com a franges de transició en relació als espais oberts del nord, est i oest. Aquestes franges evitaran un contacte directe entre els terrenys urbanitzats i el sòl no urbanitzable.</p> <p>La connexió entre tots els espais lliures públics a base d'un itinerari de circumval·lació permetrà recollir tots els camins que provenen del sòl no urbanitzable i donar-los continuïtat a través de les zones verdes del sector.</p>
<p>Article 3.6 Directrius OQP4</p> <p>Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents o notòries i dissenyades o redissenyades tenint en compte la integració en l'entorn, els tractaments de façana i les tipologies constructives, així com que respectin els espais identitaris i patrimonials de les poblacions on s'ubiquen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en àrees de creixement amb continuïtat amb les trames urbanes o els polígons ja existents i minimitzant la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies de comunicació per tal d'evitar l'efecte carretera aparador. 	<p>El sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers no és un sector de nova implantació aïllat en el territori sinó que es tracta d'una part minoritària del sector C2 original que va quedar pendent de programar.</p> <p>Es tracta d'un creixement en extensió a partir del sector confrontant al sud ja urbanitzat.</p> <p>Pel que fa a l'exposició visual directa des de les vies de comunicació l'ordenació estableix una franja en espai lliure públic i privat major a 30 metres d'amplada, no edificable, en la que la plantació permetrà filtrar les vistes des de la carretera N-II el temps en que es mantingui en el traçat actual (està prevista la seva variant a l'est de l'autopista AP-7)</p>

4.4. Adequació al PDUSUF'10

D'acord amb el Pla director urbanístic, el municipi de Llers forma part de l'àmbit del sistema urbà de Figueres. A continuació s'indica sintèticament com el Pla parcial urbanístic de delimitació PPUD C2 Nord "Empolis" dona compliment a les principals determinacions del PDUSUF'10:

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 5. Determinacions</p> <p>[...].</p> <p>- Àrees d'activitat econòmica (AAE): S'han de destinar activitats industrials, terciàries, logístiques i de serveis a les empreses. Condicions de l'ordenació a regular pel planejament urbanístic municipal.</p>	<p>Desenvolupant les previsions del PDUSUF'10 el Pla parcial estableix les condicions d'ordenació del sector LL-02</p>
<p>Article 13. Regulació dels sols amb proteccions addicionals establertes pel PDUSUF</p> <p>A més de l'establert pel planejament territorial per al tipus de sòl en el qual es delimiten les proteccions addicionals, les àrees afectades per aquestes estan subjectes a les següents limitacions:</p> <p>[...].</p> <p>c) Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic.</p> <p>El Pla determina diverses àrees amb aquesta denominació on es considera que cal complementar el grau de protecció proposat pel PTPCG, ja sigui per assegurar en determinats llocs la funció connectora o per l'interès paisatgístic d'aquests.</p> <p>[...].</p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació respecta l'àrea de Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic de l'extrem nord del sector acumulant-hi la major part de la superfície del sistema d'espais lliures públics.</p> 

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 17. Delimitació del sòl d'extensió urbana pel planejament urbanístic</p> <p>1. En la determinació de sòl urbanitzable en el planejament municipal es tindran en compte amb caràcter preferent les possibilitats de reciclatge o compleció de sòls urbans poc consolidats o obsolets</p> <p>2. Els nous sectors, i en el seu cas les peces de compleció, que es delimitin en el planejament urbanístic han de complir les determinacions d'aquest PDU i les estratègies de desenvolupament definides pel PTPCG, o en tot cas pel planejament territorial vigent, per a cada nucli, àrea urbana o àrees especialitzades dels diferents termes municipals.</p> <p>3. Els sectors es delimiten directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal o, en sòl urbanitzable no delimitat, pel Programa d'actuació urbanística municipal o per un Pla parcial urbanístic de delimitació. És prioritària la classificació com urbanitzable de les àrees que el PDU assenyala com les més adequades per a l'extensió urbana o per a sectors especialitzats d'activitat econòmica. [...]</p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació, previst pel PGOU'00 i el PDUSUF'10 defineix l'àmbit d'acord amb la major precisió de la cartografia topogràfica de detall.</p> <p>El resultat de la delimitació és una superfície lleugerament inferior de la inicialment prevista.</p>
<p>Article 19. Determinacions del PDUSUF</p> <p>1. El PDUSUF determina les següents modificacions respecte dels sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent:</p> <p>[...].</p> <p>b) Noves àrees d'activitat econòmica.</p> <p>El planejament derivat per al desenvolupament de noves àrees d'activitat econòmica ja siguin proposades pel PDUSUF o previstes en el planejament urbanístic vigent ha de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuir a millorar l'ordenació del conjunt quan es tracta d'àrees que constitueixen extensions d'altres existents. - Preservar una proporció del sòl parcel·lat a parcel·les grans. Indicativament s'assenyala com a referència un 30% amb parcel·les de més de 15.000m². - Quan es tracti d'àrees grans (>10 Ha), establir seqüències de l'extensió en funció del procés d'ocupació del sòl. <p>[...]</p>	<p>El Pla parcial urbanístic de delimitació resol les disfuncions del sistema viari, especialment el carrer Pegaso, de tal manera que l'ordenació conjunta millora la situació original preexistent.</p> <p>El PPUD C-2 Nord "Empolis" destina una proporció del 30% del sòl parcel·lat a parcel·les grans majors de 5.000 m² i un 70% en parcel·les molt grans de més de 11.000m².</p>

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 22. Delimitació de nous sectors pel planejament urbanístic</p> <p>[...]</p> <p>3. Atesa la importància en l'estructuració supramunicipal, o la peculiaritat d'alguns dels sectors proposats, el PDU estableix els següents objectius i condicions:</p> <p>[...]</p> <p>LL-02. El desenvolupament del sector haurà d'afavorir en el possible una amplada suficient i estable de l'espai de connexió est-oest en el límit dels termes de Llers i Pont de Molins. Amb aquesta finalitat se situaran a la part nord les cessions de zona verda del sector que com a mínim han d'incloure la part assenyalada com a sòl complementari d'interès natural o paisatgístic. En tot cas, l'ordenació definitiva del sector resta condicionada a l'opció que finalment s'adoptés amb relació a la N-II, tot mantenint en qualsevol circumstància el criteri de potenciació de l'espai de connexió esmentat.</p> <p>[...]</p>	<p>Com ja s'ha exposat el Pla parcial urbanístic de delimitació respecta l'àrea de Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic de l'extrem nord del sector acumulant-hi la major part de la superfície del sistema d'espais lliures públics.</p> <p>Amb la desestimació definitiva de l'alternativa oest per a la variant de la N-II, el sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers pot ordenar els terrenys sense aquest condicionant i l'espai protegit destinat a espais lliures públics de l'extrem nord podrà tenir continuïtat amb la resta d'àrea, fora de l'àmbit en sòl no urbanitzable, tant en direcció cap a Pont de Molins com en direcció oest.</p>

PDUSUF'10.

Article 25. Xarxa viària

1. El PDUSUF incorpora els traçats existents o previstos de les vies que són competència de l'Estat, de la Generalitat i de la Diputació de Girona que són les següents:

Del Ministerio de Fomento. Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya. Unitat de Carreteres de Girona

Autovia A-2, futura Autovia del Mediterrani.

Autovia A-26, futur Eix Pirinenc.

Carretera N-II, de Madrid a França per la Jonquera, i la N-IIa, travessera de Figueres i Figueres-Ripoll.

Carretera N-260, Eix Pirinenc, trams Portbou-Figueres.

Autopista AP-7. En règim de concessió.

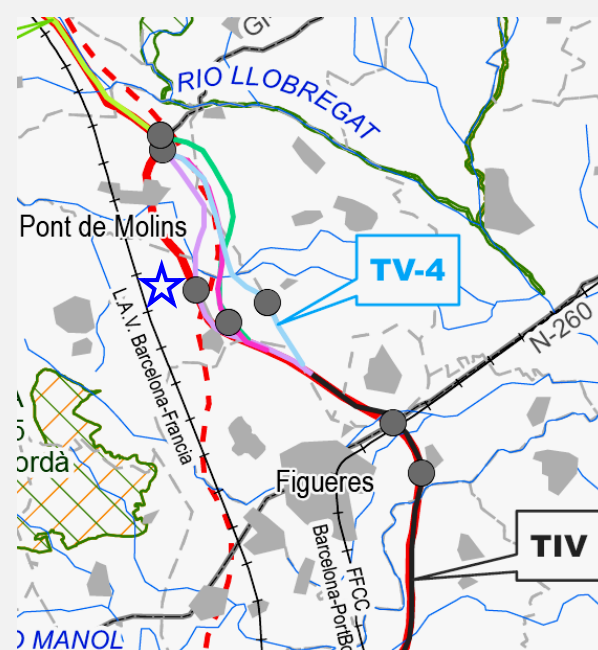
[...]

Les propostes que el PDUSUF fa sobre alguns trams d'aquestes vies s'han d'entendre com alternatives en tot cas sense perjudici de les competències de les administracions esmentades i dels procediments de la legislació de carreteres per a determinar de manera definitiva el traçat, la secció, els perfils i els enllaços de la via. Amb les mateixes condicions són d'aplicació per a la concreció d'aquestes vies, les disposicions adients que conté el títol IV de les Normes territorials del PTPCG i de manera específica l'establert pels articles 4.5 i 4.6.

[...]

PPUD C-2 Nord "Empolis"

La Resolució de 23 de juny de 2017, de la Secretaria d'Estat de Medi Ambient, per la qual es formula declaració d'impacte ambiental del projecte "Augment de capacitat de la carretera N-II, tram Orriols-La Jonquera, punts quilomètrics 734+000 a 772+000" va determinar que l'alternativa seleccionada en aquest tram fos la TV-4, que és una traça situada a l'est de l'autopista AP-7. Aquesta resolució es va publicar al BOE núm. 165, de data 12 de juliol de 2017.



En conseqüència, el sector ja no està afectat per la possible alternativa pel costat oest.

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Article 26. Disposicions d'aplicació a la xarxa viària de l'Estat.</p> <p>1. Les determinacions del PDUSUF que corresponguin a la xarxa viària de l'Estat i que no siguin la transcripció de projectes aprovats tenen només caràcter indicatiu.</p> <p>[...]</p> <p>3. Les àrees de desenvolupament d'activitats econòmiques o d'altres usos urbans que el PDUSUF delimita en les proximitats de les vies de l'Estat respectaran, compliran les prescripcions relatives a les zones de protecció establertes per la Llei 25/1988, de Carreteres, el Reglament General de Carreteres i en el seu cas la Ley 8/1972 de construcción, conservación y explotación de autopistas.</p> <p>4. Els usos que es desenvolupin en les proximitats de les carreteres no han d'afectar el seu normal funcionament i en especial no poden emetre fums, vapors o altres substàncies volàtils que puguin envair les calçades viàries i reduir la visibilitat dels conductors.</p> <p>[...]</p>	<p>El Pla parcial obvia l'alternativa oest de la variant de la carretera N-II d'acord amb la resolució de 23 de juny de 2017, de la Secretaria d'Estat de Medi Ambient. Tanmateix, el mateix PDUSUF ja considerava que aquesta alternativa era una determinació que només tenia caràcter indicatiu.</p> <p>L'ordenació del PPUD C2 Nord "Empolis" respecta les zones de protecció de la carretera N-II, amb una distància d'edificació de 50 metres mesurada des de la línia blanca del carril de sortida.</p> <p>Els articles 6 i 18 de les Normes urbanístiques del Pla estableixen les limitacions als usos que s'escauen amb la finalitat de protegir la carretera.</p>
<p>Article 33. Objectius ambientals del Pla.</p> <p><u>Conservació de la biodiversitat i patrimoni natural</u></p> <p>1 Protegir, dins la pauta marcada pel DTE, els espais naturals de valor intrínsec a escala nacional, regional, comarcal i de l'àmbit del sistema urbà de Figueres i afavorir la seva connexió territorial i ecològica.</p> <p>2 Evitar, reduir o compensar la pèrdua de la biodiversitat del territori causada pel desenvolupament urbanístic i infraestructural derivats del Pla.</p> <p><u>Cicle de l'aigua</u></p> <p>3 Minimitzar el risc d'afectació de bens i persones per inundació.</p> <p>4 Contribuir a la protecció dels cursos fluvials i el seu entorn pel seu valor hidrològic i ambiental, amb especial atenció a les àrees de recàrrega dels aqüífers.</p> <p><u>Qualitat del medi ambient atmosfèric i canvi climàtic</u></p> <p>5 Afavorir modes de transport més eficients per no incrementar les emissions de gasos amb efecte hivernacle.</p>	<p><u>Conservació de la biodiversitat i patrimoni natural</u></p> <p>Donat que es tracta d'un sector que ja ha estat transformat, fins i tot en una superfície superior a la de l'àmbit, amb motiu de la urbanització no es preveu que hi hagi pèrdua de la biodiversitat.</p> <p><u>Cicle de l'aigua</u></p> <p>No existeix risc d'inundació.</p> <p>Pel que fa a la recàrrega dels aqüífers es preveu mantenir el desguàs de la conca C4 principalment a base de filtració i addicionalment una bassa de retenció i laminació d'aigües pluvials.</p> <p><u>Qualitat del medi ambient atmosfèric i canvi climàtic</u></p> <p>Amb la implantació dels carrils bici i la previsió de parada d'autobús s'afavoriran modes de transport més eficients.</p> <p><u>Ocupació de sòl</u></p> <p>Les normes urbanístiques fomenten la compacitat en la utilització del sòl.</p> <p>L'ordenació del sector optimitza el traçat i l'encaix de les infraestructures de comunicació.</p>

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p><u>Ocupació de sòl</u></p> <p>6 Ser eficients en el consum de sòl, evitant la formació i dispersió de nous assentaments, fomentant la compacitat dels existents, i optimitzant el traçat i l'encaix de les infraestructures de comunicació.</p> <p>7 Adequar la transformació dels nous assentaments a les necessitats identificades.</p> <p>8 Preservar els sòls de major valor agrícola de la urbanització i – en la mesura del possible- de l'afectació per part de les infraestructures.</p> <p><u>Qualitat del paisatge</u></p> <p>9 Facilitar la integració paisatgística de les actuacions del Pla i del planejament urbanístic municipal.</p> <p><u>Formes d'implantació urbanística</u></p> <p>10 Afavorir les formes d'implantació urbanística en el territori menys consumidores de recursos en general, amb atenció especial al consum d'aigua.</p> <p><u>Gestió de residus</u></p> <p>11 Garantir la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al tractament dels residus.</p>	<p>La transformació del sòl s'adequa a les necessitats identificades per la demanda pròpia del promotor.</p> <p>Amb la urbanització no queden afectats sòls de valor agrícola</p> <p><u>Qualitat del paisatge</u></p> <p>L'ordenació proposada facilita la integració paisatgística de les edificacions a través de la zonificació, ocultant els usos de major impacte i establint franges perimetrals amb funció de filtre visual.</p> <p><u>Formes d'implantació urbanística</u></p> <p>El model urbanístic proposat no requerirà un consum d'aigua elevat.</p> <p><u>Gestió de residus</u></p> <p>La petita dimensió del sector fa innecessària la implantació d'instal·lacions per al tractament de residus. Per altra part, la naturalesa del sector, dedicat a activitats econòmiques, comporta la gestió directa dels residus per part de les empreses que s'implantin.</p>
<p>Article 38. Àrees d'activitat econòmica</p> <p>1. En el desenvolupament d'aquests instruments d'ordenació urbanística es tindrà en consideració el llibre d'estil per als Sectors d'Activitat Econòmica d'INCASOL.</p> <p>2. El planejament urbanístic que desenvolupi les noves àrees d'activitat econòmica inclourà les mesures oportunes per minimitzar la incidència d'aquestes sobre el seu entorn agrícola i natural, incloent els aspectes paisatgístics. En concret, i pel que fa a l'àrea logística de El Far d'Empordà, el projecte preveurà una franja d'arbrat en el seu límit amb la N-II per tal de millorar la imatge de les instal·lacions ferroviàries des d'aquesta via.</p> <p>[...]</p> <p>4. Els sòls per a activitats econòmiques (industrials, logístiques...) han de preveure la ubicació, al interior del seu àmbit, de les instal·lacions necessàries per a minimitzar llurs impactes sobre el Medi Ambient tot evitant la dispersió de les infraestructures complementàries en sòl no urbanitzable, principalment EDAR, estacions de bombament, dipòsits d'aigua, basses de laminació i pretractament d'aigües pluvials i sub-estacions elèctriques.</p>	<p>Article 38. Àrees d'activitat econòmica</p> <p>El PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers que desenvolupa l'ampliació de l'àrea d'activitat econòmica inclou mesures per minimitzar la incidència sobre el seu entorn natural, incloent els aspectes paisatgístics. Les Normes urbanístiques contenen les determinacions adequades per assolir aquests objectius.</p> <p>L'ordenació del sector preveure la ubicació, al interior del seu àmbit, de les instal·lacions necessàries per a minimitzar els impactes sobre el Medi Ambient que es concreta en dues, estacions de bombament d'aigües residuals i una bassa de laminació i pretractament d'aigües pluvials integrada en els espais lliures públics. Aquestes infraestructures de situaran en sòl urbanitzat evitant afectar terrenys no urbanitzables externs a l'àmbit.</p>

Article 42. **Cicle de l'aigua**

Els plans urbanístics i els projectes derivats hauran de contemplar el que s'estableix en les presents normes així com les següents determinacions:

a) La previsió explícita dels espais públics i privats necessaris per poder gestionar correctament les aigües pluvials, l'abastament i el subministrament d'aigües, i el seu sanejament.

b) La qualificació dels espais a què fa referència el paràgraf anterior com a serveis tècnics inclosos en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (art. 33.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

c) En zones urbanes consolidades, cal que el Pla s'adapti als criteris establerts pel PSARU, el PSARL i el Reglament de serveis públics de sanejament.

d) La previsió de sistemes de reutilització i estalvi d'aigua que garanteixin un ús sostenible del recurs, tant a nivell d'urbanització com en l'edificació.

e) La definició dels usos en zona fluvial, sistema hídric i zona inundable es farà d'acord amb els articles 5 i 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Directriu de preservació front als riscos d'inundació).

f) La realització d'un estudi de inundabilitat en cas de no existir planificació dels espais fluvials, ni INUNCAT, ni estudis de detall. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat local", aprovat per l'ACA.

g) La consideració dels punts crítics en relació a la hidrologia i la hidràulica. Les obres de pas i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", redactat per l'ACA.

h) En aquells àmbits on existeixi planificació d'espais fluvials (PEF), desenvolupats a una escala de més precisió, cal considerar l'ordenació dels usos i les activitats i les altres determinacions que contenen. Les actuacions derivades sobre espais fluvials hauran de seguir les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial", redactats per l'ACA.

i) Les determinacions de l'IMPRESS (document de anàlisi de pressions i impactes i avaluació del risc de incompliment dels objectius de la

Amb la previsió d'una bassa de laminació i degradació d'hidrocarburs, i de la instal·lació de separadors d'hidrocarburs tant a les parcel·les privades com a la xarxa de recollida d'aigües pluvials, el PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers preveu explícitament els espais públics necessaris per poder gestionar correctament les aigües pluvials i també es preveu un espai per a implantar una estació de bombament d'aigües residuals. Per les característiques de la bassa es pot integrar en el sistema d'espais lliures públics i l'estació de bombament en els espais qualificats de sistema viari. La xarxa d'aigües pluvials, la basa de laminació i el nou creuament de la carretera N-II amb un conducte de desguàs a la Muga permetran desviar part de les aigües pluvials del sector sud ja urbanitzat reduint la incapacitat de la xarxa i evitant vessaments al canal.

Una segona acció per a evitar els vessaments d'aigües residuals, aquesta externa al sector, és una altra estació de bombament que transvasarà el cabal de la conducció insuficient del carrer Hispano Suïza a la canalització de la carretera GIP-5107.

Les normes urbanístiques estableixen mesures per a gestionar les aigües pluvials de l'interior de les parcel·les.

Per les característiques de la urbanització no generarà consum d'aigua per a la jardineria més enllà dels dos primers anys (les mesures d'estalvi d'aigua a l'edificació ja queden regulades per la normativa sectorial d'aplicació i també es poden establir a través d'ordenances).

El sector no està afectat per inundabilitat.

Dins del sector no hi ha fonts d'aigua tradicionals.

Les infraestructures de sanejament, abastament, estacions de bombament d'aigües o de matèries primeres i similars, estan fora de les zones inundables.

PDUSUF'10.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>Directiva Marc del Aigua a Catalunya) i les successives que es vagin derivant de la implantació d'aquesta Directiva, per tal de garantir un bon nivell d'estat ecològic de les masses d'aigua contingudes en l'àmbit del pla.</p> <p>j) La previsió de mesures per al foment de l'aprofitament de les aigües pluvials.</p> <p>k) La protecció i conservació de les fonts d'aigua tradicionals.</p> <p>l) Les infraestructures de sanejament, abastament, estacions de bombament d'aigües o de matèries primeres i similars, hauran de situar-se fora de l'espai fluvial més dinàmic, respectant les zones inundables per a cabals associats a períodes de retorn mitjans o alts.</p>	
<p>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</p> <p>[...]</p> <p>Segona</p> <p>El Pla director recull en els seus plànols les tres alternatives viàries en planta expressades a l'Estudi informatiu de l'A-2 en el tram Figueres-Pont de Molins. Una vegada s'hagi resolt l'Estudi informatiu amb l'elecció d'una alternativa, les altres dues quedaran sense efecte i es podrà actuar d'acord amb el que estableix l'article 30.</p>	<p>El Pla parcial de delimitació del sector C2 Nord "Empolis" de Llers desestima l'alternativa oest de la variant de la carretera N-II d'acord amb la resolució de 23 de juny de 2017, de la Secretaria d'Estat de Medi Ambient i la disposició transitòria segona del PDUSUF'10.</p>

4.5. Adequació de l'ordenació a les determinacions de la legislació sectorial

4.5.1. Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

El quadre següent compara les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada amb les mesures proposades en el Pla parcial urbanístic de delimitació del Sector PPUD C2 Nord "Empolis":

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
<p>a) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.</p>	<p>No es preveu la necessitat d'establir zones 30.</p>

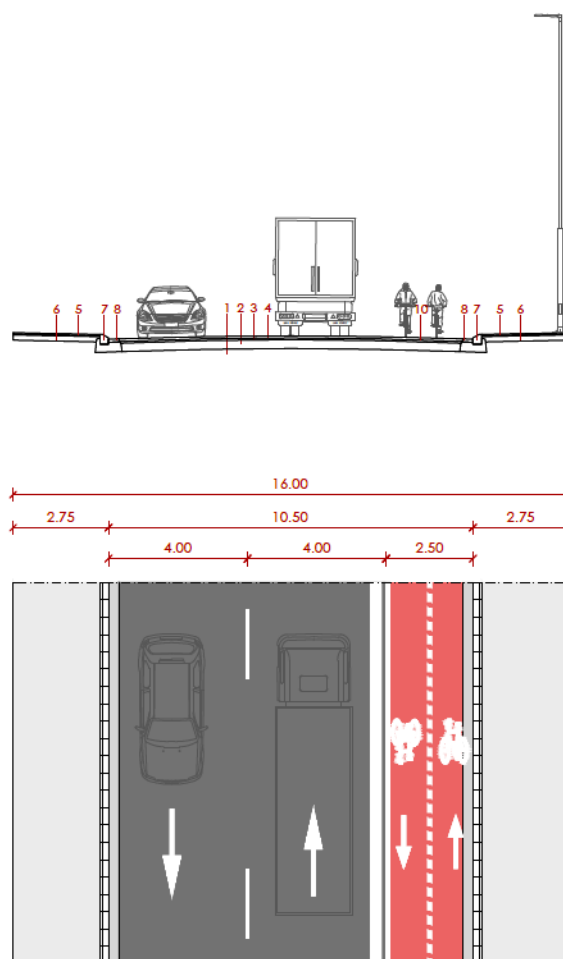
Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

PPUD C-2 Nord "Empolis"

b) **L'amplada mínima dels carrers** planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'**11 metres**.

Els vial tipus del sector de dos sentits de circulació es proposa amb una amplada de 16 metres.

SECCIÓ TIPUS S-1



c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un **itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes** han de tenir una **amplada addicional de 2 metres** sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.

La incorporació del carril bici, amb una amplada de 2,50 metres, deixa una amplada de 13,5 metres destinada als altres usos viaris.

d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.

El PDUSUF'10 no preveu itineraris d'autobús per l'interior del sector. Els previstos es proposen a la carretera N-II. Tanmateix, en cas que el transport públic transiti pel carrer Pegaso disposarà de vial de dos carrils per sentit. Aquesta configuració permet la parada sense interrupció del transit.

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	PPUD C-2 Nord "Empolis"
e) El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8% , i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi. La construcció d'escaleres a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.	Als carrers, el pendent màxim resultant de l'ordenació del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" és en tots els casos inferior al 8% (el pendent és inferior a l'1%). L'itinerari de circumval·lació destinat a vianants i bicicletes que es proposa als espais lliures públics té un pendent màxim del 2,5%.
f) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5% . Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.	El pendent màxim resultant de l'ordenació del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" per als itineraris de bicicletes és en tot cas inferior al 5%.
g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament	El nombre de places s'ajusta a les característiques del sector i del municipi.

ANNEX 2

Aparcament de bicicletes

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m ² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m ² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m ² sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

ANNEX 3

Aparcament de vehicles

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.

Places mínimes d'aparcament

	Turismes (places mín. 4,75 x 2,4 m)	Motocicletes (places mín. 2,20 x 1,00 m)
Ús d'habitatge	màx. d'1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m ² sostre o fracció	màx. de 0,5 places/habitatge 1 plaça/200 m ² sostre o fracció
Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

4.5.2. Compliment del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

El quadre següent compara les previsions del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament amb les mesures proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis":

Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>Article 6</p> <p><i>Requisits i característiques bàsiques de l'escomesa al sistema de sanejament</i></p> <p>6.1 Els ens gestors o, si s'escau, els ens locals han d'establir els requisits i les característiques físiques de l'escomesa a la xarxa de sanejament, tot respectant el contingut mínim següent:</p> <p>a) Plànol de la xarxa de desguàs interior de l'edifici en planta i alçada, a escales respectives 1:100 i 1:50, detallant expressament els sifons generals i la ventilació aèria.</p> <p>b) Descripció de les disposicions i dimensions adequades per a un desguàs correcte, amb especificacions del material, diàmetre i pendent longitudinal.</p> <p>c) Instal·lació d'un sífó general en cada edifici per tal d'evitar el pas de gasos i múrids. Entre l'escomesa del clavegueró i el sífó general de l'edifici, es disposarà obligatòriament d'una canonada de ventilació, sense sífó ni cap tancament, a la qual podran conduir-se les aigües pluvials sempre que, respectant la lliure</p>	<p>Les Normes urbanístiques del Pla parcial prescriuen que tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres i que els establiments hauran d'unificar els abocaments generats pels processos productius en una única escomesa.</p> <p>També es determina a les Normes urbanístiques l'obligació de separació d'aigües residuals en relació a les pluvials.</p>

<p>Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.</p>	<p>Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"</p>
<p>ventilació, els punts laterals de recollida estiguin adequadament protegits per sifons o reixes antimúrids.</p> <p>6.2 Tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres.</p> <p>6.3 L'arqueta haurà de disposar, quan el permís d'abocament així ho estableixi, d'un element aforador, d'acord amb el que estableix l'annex 3 de la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, amb un registre totalitzador per a la determinació exacta del cabal abocat. Si els volums d'aigua consumida i els volums d'aigua abocada fossin aproximadament els mateixos, la mesura de la lectura del cabal d'aigua per abastament podrà ésser utilitzada com aforament del cabal abocat.</p> <p>6.4 Els establiments hauran de procurar la unificació dels abocaments generats pels processos productius i, alhora, respectaran les xarxes separatives de tal manera que no podran abocar les aigües pluvials en la xarxa interna de les aigües residuals, i viceversa.</p> <p>6.5 Les obres d'escomesa al sistema de sanejament estan subjectes a les prescripcions de la normativa urbanística.</p> <p>6.6 Totes les despeses derivades de les actuacions de connexió al sistema, així com les de conservació i manteniment seran a càrrec de la persona interessada.</p>	

4.5.3. Compliment de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn.

El quadre següent compara els requeriments de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn als edificis amb les condicions d'ordenació proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis":

Aparat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>1. Condicions d'aproximació i entorn</p> <p>1.1 Aproximació als edificis</p> <p>1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents:</p> <p>a) amplada mínima lliure 3,5 m;</p> <p>b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m;</p> <p>c) capacitat portant del vial 20 kN / m².</p> <p>2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.</p>	<p>Els vials del Pla parcial, tenen una amplada mínima destinada a circulació de vehicles de 7,50 metres, sense limitació de gàlib.</p> <p>Els trams corbats i les rotondes estan dissenyats per amb radis de gir superiors als requerits.</p> <p>La memòria del Pla parcial estableix els criteris per a les obres d'urbanització bàsiques, que incorporen les condicions de capacitat portant necessàries.</p>
<p>1.2 Entorn dels edificis</p> <p>1 Els edificis amb una alçada d'evacuació descendent major que 9 m han de disposar d'un espai de maniobra per als bombers que compleixi les següents condicions al llarg de les façanes en què estiguin situats els accessos, o bé a l'interior de l'edifici, o bé a l'espai obert interior en el qual es trobin aquells:</p> <p>a) amplada mínima lliure 5 m</p> <p>b) alçada lliure la de l'edifici</p> <p>c) separació màxima del vehicle de bombers a la façana de l'edifici</p> <p>- Edificis de fins a 15 m d'alçada d'evacuació 23 m</p> <p>- Edificis de més de 15 m i fins a 20 m d'alçada d'evacuació 18 m</p> <p>- Edificis de més de 20 m d'alçada d'evacuació 10 m</p> <p>d) distància màxima fins els accessos a l'edifici necessaris per poder arribar fins a totes les seves zones 30 m</p> <p>e) pendent màxim 10%</p> <p>f) resistència al punxonament del sòl 100 kN sobre 20 cm □</p>	<p>De l'ordenació del Pla parcial no es preveu que l'edificació quedi separada dels vials distàncies superiors a les previstes. En qualsevol cas, els espais lliures d'edificació seran patis de maniobra pavimentats i accessibles als vehicles d'extinció d'incendis.</p>
<p>3 L'espai de maniobra ha de mantenir-se lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles. De la mateixa manera, on es prevegi l'accés a una façana amb escales o plataformes hidràuliques, s'evitaran elements tals com cables elèctrics aeris o branques d'arbres que puguin interferir amb les escales, etc.</p>	<p>Per a garantir una bona funcionalitat del polígon no es preveu la plantació d'arbrat al carrer principal i l'enllumenat públic se situarà a la part més propera a les façanes.</p> <p>Totes les instal·lacions són soterrades.</p>

Apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>6 En zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, s'han de complir les condicions següents:</p> <p>a) Hi ha d'haver una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure de arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 m, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja;</p> <p>[...]</p>	<p>El sector PPUD C2 Nord "Empolis" no confronta amb cap àrea forestal de bosc. Les parcel·les del costat oest tenen una distància d'edificació a límit de 5 metres i addicionalment hi ha una franja d'espais lliures públics d'uns 10 metres addicionals.</p> <p>En el seu cas s'haurà de mantenir els 10 metres següents (en total 25 metres) en sòl no urbanitzable en condicions per a evitar la propagació d'incendis.</p>

4.5.4. Compliment de les condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).

El quadre següent compara els requeriments de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004) amb les condicions d'ordenació proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis":

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>A. Façanes accessibles.</p> <p>[...], per considerar com a façana accessible la que es defineix així, s'han de complir les condicions de l'entorn de l'edifici i les d'aproximació a aquest que es recullen tot seguit:</p> <p>A.1 . Condicions de l'entorn dels edificis.</p> <p>a) Els edificis amb una altura d'evacuació descendent superior a nou metres ha de disposar d'un espai de maniobra apte per al pas de vehicles, que compleixi les condicions següents al llarg de les façanes accessibles:</p> <p>1a Amplada mínima lliure: 6 m.</p> <p>2a Altura lliure: la de l'edifici.</p> <p>3a Separació màxima de l'edifici: 10m.</p> <p>4a Distància màxima fins qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m.</p> <p>5a Pendent màxim: 10%.</p> <p>6a Capacitat portant del sòl: 2.000 kp/m2.</p>	<p>A l'establir una dimensió mínima de façana a l'efecte de la reparcel·lació i de futures segregacions, el Pla parcial garanteix que tots els establiments industrials disposin de les condicions d'entorn que assegurin disposar d'una façana accessible des de vial públic lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles, amb les condicions següents:</p> <p>1a Amplada mínima lliure > 6 m.</p> <p>2a Altura lliure sense obstacles.</p> <p>3a Separació màxima de l'edifici < 10m.</p> <p>4a Distància màxima fins qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m.</p> <p>5a Pendent màxim < 10%.</p> <p>6a Capacitat portant del sòl > 2.000 kp/m2.</p> <p>7a Resistència al punxonament del sòl >10t sobre 20 cm Ø.</p>

<p>Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)</p>	<p>Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"</p>
<p>7a Resistència al punxonament del sòl: 10t sobre 20 cm Ø.</p> <p>La condició referida al punxonament s'ha de complir en les tapes de registre de les canalitzacions de serveis públics, situades en aquest espai, quan les seves dimensions siguin superiors a 0,15 m x 0,15 m, i s'han de cenyir a les especificacions de la norma UNE-EN124:1995.</p> <p>L'espai de maniobra s'ha de mantenir lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles.</p> <p>En edificis en illa tancada, els únics accessos i buits de la qual estiguin oberts exclusivament cap a patis o places interiors, hi ha d'haver un accés a aquests per als vehicles del servei d'extinció d'incendis. Tant les places o els patis com els accessos damunt esmentats han de complir el que ja s'ha establert prèviament i el que preveu l'apartat A.2.</p> <p>[...]</p>	<p>Les Normes urbanístiques del Pla parcial exigeixen que tots els establiments tinguin accés directe des de via pública.</p>
<p>A.2. Condicions d'aproximació d'edificis.</p> <p>Els vials d'aproximació fins a les façanes accessibles dels establiments industrials, així com els espais de maniobra als quals es refereix l'apartat anterior, han de complir les condicions següents:</p> <p>1a Amplada mínima lliure: 5 m.</p> <p>2a Altura mínima lliure o gàlib: 4,50 m.</p> <p>3a Capacitat portant del vial: 2.000 kp/m2.</p> <p>En els trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser de 5,30 m i 12, 50 m, amb una amplada lliure per a circulació de 7,20 m.</p>	<p>Descomptant les voreres, i els espais destinats a aparcament, els vials de menor amplada tenen una amplada de circulació lliure de 7,50 metres sense obstacles en alçada (tots els serveis seran soterrats).</p> <p>Capacitat portant del sòl > 2.000 kp/m2.</p> <p>Característiques dels trams corbs:</p> <p>Radi interior > 5,30 m</p> <p>Radi exterior > 12, 50 m</p> <p>Amplada lliure per a circulació > 7,20 m.</p>

4.6. Adequació de l'ordenació a les directrius de la Llei i el Reglament per al planejament urbanístic derivat

4.6.1. Directrius per al planejament urbanístic

L'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns **nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics**.
2. Està **prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones**, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.
3. El planejament urbanístic ha de **preservar els valors paisatgístics d'interès especial**, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'**incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades** o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.
4. El planejament urbanístic ha de **preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%**, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.
5. **La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable**, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.
6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, **el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració** corresponent.
7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la **distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat**.

El Pla parcial adopta les directrius de la Llei d'urbanisme d'acord amb el contingut dels apartats següents:

Qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront riscos

El sector PPUD C2 Nord "Empolis" no és un àmbit per a usos residencials. Tot i això, per la seva situació en un dels accessos principals, el Pla parcial adopta les mesures correctores adequades a la finalitat de millorar la compatibilitat entre les activitats d'aquest sector i el que hi confronta més al sud amb la funció d'accés, revertint en una millora de la qualitat de vida dels habitants del municipi. La sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbanístic s'assegura amb les mesures correctores que, d'acord amb la memòria ambiental, s'adopten en el Pla parcial, així com establint a les Normes urbanístiques diverses determinacions que tenen aquesta finalitat. Per altra banda a l'anàlisi realitzat no s'identifiquen riscos naturals ni tecnològics que s'hagin de corregir.

Inundabilitat

Dins de l'àmbit del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" no hi ha cap riu, riera ni torrent. I de l'anàlisi dels estudis d'inundabilitat disponibles dels cursos externs a l'àmbit s'ha comprovat que no hi ha cap àrea inundable a l'interior del sector.

Identificació de valors patrimonials afectats

El Pla general de Llers no identifica en aquest indret valors patrimonials ni considera que el sòl tingui un alt valor agrícola, ja que proposa la seva transformació en sòl urbà.

Ni l'àmbit del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" ni el seu entorn immediat no conté cap bé catalogat com a Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL), Bé immoble catalogat, Àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes ni elements naturals (arbres monumentals i elements naturals tradicionals).

Orografia

El Sector PPUD C2 Nord "Empolis" té una orografia molt planera i no inclou cap àrea amb més d'un 20% de pendent.

Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments

L'objectiu dels sistemes d'espais lliures públics, amb una dimensió del doble dels estàndards establerts per Llei d'urbanisme (en un sector en el que no hi haurà residents), és la de respondre a la necessitat de preservar una àrea a l'extrem nord prèviament definida pel PDUSUF'10. Aquesta distribució es realitza d'acord amb les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 15 de desembre de 2015 i la Resolució del Subdirector general

d'Avaluació Ambiental de data 20 de gener de 2016 per la qual es dona la conformitat a la Memòria ambiental. En aquest context, la població beneficiada per aquesta localització és molt més àmplia que la que en farà ús a l'interior del sector i fins i tot va més enllà de la del municipi de Llers, ja que es tracta de la protecció del paisatge en relació a les vistes des de la carretera N-II.

La posició dels equipaments comunitaris és central en el sector, garanteix una bona accessibilitat i està complementada amb una àrea d'aparcament en sistema viari. Aquesta situació facilita l'ús per part dels usuaris del sector i dels habitants del municipi.

4.6.2. Preservació front als riscos naturals o tecnològics

L'article 5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix directrius per al planejament urbanístic per a preservar front als riscos:

- Naturals o tecnològics
- D'inundació

De l'anàlisi realitzat no s'ha deduït l'existència de riscos d'aquesta naturalesa. Conseqüentment el Pla parcial no ha d'adoptar mesures correctores.

4.7. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

4.7.1. Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

*1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de **garantir l'accessibilitat, per mitjà** del planejament general, **del planejament derivat** i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.*

2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

La disposició transitòria primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

Primera. Manteniment de vigència de la normativa reglamentària

Mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, continuen vigents, en tot el que no s'hi oposin, el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat,

El quadre següent justifica el compliment del Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat

Decret 135/1995, del 24 de març.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p><i>Un itinerari de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p>Tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m i una alçada lliure d'obstacles de 2,10 m.</p> <p>En els canvis de direcció, l'amplada lliure de pas permet inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.</p> <p>No incloure cap escala ni graó aïllat.</p> <p>El pendent longitudinal no supera el 8%.</p> <p>El paviment és dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. Té un pendent transversal no superior al 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari que formen part d'aquest itinerari són adaptats.</p>	<p>Els carrers de nova urbanització tenen unes voreres de dimensió 2,75 m, sense escales, amb un pendent inferior al 8%. El paviment serà de formigó raspallat (la solució definitiva es determinarà al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal del 2%.</p> <p>Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats</p>
<p><i>Un paviment es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</i></p> <p>És dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces. S'admet, en parcs i jardins, paviment de terres compactades amb un 90% PM (Pròctor modificat).</p> <p>Es col·loca un paviment amb textura diferenciada per tal de detectar els passos de vianants.</p>	<p>El paviment previst a les voreres és formigó raspallat (la solució definitiva es determinarà al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es combina els paviments seran de sauló sòlid.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p> <p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre.</p>

Decret 135/1995, del 24 de març.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>Les reixes i els registres es col·loquen enrasats amb el paviment circumdant. Les obertures de les reixes col·locades en itineraris de vianants tenen una dimensió que permet la inscripció d'un cercle de 3 cm de diàmetre com a màxim. La disposició de l'enreixat es fa de manera que no hi puguin ensopegar persones que utilitzin bastó o cadira de rodes.</p>	
<p>El gual de pas de vianants es considera adaptat quan compleix els requisits següents:</p> <p>L'amplada lliure mínima és d'1,20 m.</p> <p>La vorera del gual s'enrasa amb la calçada. Els cantells s'arrodoneixen o aixamfranen a 45 graus.</p> <p>El pendent longitudinal del gual és com a màxim del 12%. El pendent transversal màxim és del 2%.</p> <p>Se senyalitza amb paviment de textura diferenciada.</p> <p>El gual d'entrada i sortida de vehicles ha de dissenyar-se de manera que:</p> <p>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent longitudinal superior al 12%.</p> <p>L'itinerari de vianants que travessen no quedi afectat per un pendent transversal superior al 2%.</p>	<p>Els guals previstos tenen una amplada de 4 m.</p> <p>La vorera del gual s'arrodoneix als cantells.</p> <p>El pendent longitudinal dels guals de vianants és del 10% (0,15/1,50). En cas de no poder complir aquest límit o que l'amplada longitudinal de vorera no pogués tenir la dimensió mínima, es rebaixa la vorera en tota la seva amplada.</p> <p>La textura dels guals de vianants, de formigó llis, és diferenciada de la vorera.</p> <p>Els guals de vehicles no envaeixen l'amplada mínima de les voreres.</p>
<p>El pas de vianants que forma part d'un itinerari adaptat es considera adaptat quan compleix els següents requisits:</p> <p>Salvar el desnivell entre la vorera i la calçada amb un gual de vianants adaptat.</p> <p>Quan travessi un illot intermedi a les calçades rodades, aquest es retallarà i quedarà rebaixat al mateix nivell de les calçades en una amplada igual a la del pas de vianants. El paviment de l'illot és diferenciador respecte al de la calçada.</p> <p>Quan el pas, per la seva longitud, es realitzi en dos temps amb parada intermèdia, l'illot tindrà una llargada mínima d'1,50 m, una amplada igual a la del pas de vianants i el seu paviment quedarà enrasat amb el de la calçada quan la longitud de l'illot no superi els 4,00 m.</p>	<p>Els passos de vianants previstos salven els desnivells de les voreres mitjançant guals adaptats.</p> <p>El pas als illots són rebaixats, amb textura diferenciada i amplada mínima de 1,50 m.</p>

4.7.2. Compliment de l'Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l' accés i utilització dels espais públics urbanitzats

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible .</p> <p>[...]</p> <p>2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents:</p> <p>a) Discorrerà sempre de manera confrontant o adjacent a la línia de façana o element horitzontal que materialitzi físicament el límit edificat a nivell del sòl.</p> <p>b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplada lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones independentment de les seves característiques o manera de desplaçament.</p> <p>c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m.</p> <p>d) No presentarà graons aïllats ni ressalts.</p> <p>e) Els desnivells seran salvats d'acord amb les característiques establertes en els articles 14, 15, 16 i 17.</p> <p>f) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11.</p> <p>g) El pendent transversal màxim serà del 2%.</p> <p>h) El pendent longitudinal màxim serà del 6%.</p> <p>i) En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell mínim d'il·luminació de 20 luxs, projectada de forma homogènia, evitant l'enlluernament.</p> <p>j) Disposarà d'una correcta senyalització i comunicació seguint les condicions establertes en el capítol XI.</p>	<p>Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables i majoritàriament tenen unes voreres de dimensió 2,75 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent inferior al 6%. El paviment serà de formigó raspallat (la solució definitiva es determinarà al projecte d'urbanització), amb un pendent transversal del 2%.</p> <p>En tot el seu desenvolupament es disposa d'un nivell d'il·luminació de 20 lux homogeni i sense enlluernament.</p>
<p>Parcs i jardins.</p> <p>1. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en parcs i jardins hauran d'estar connectades entre si i amb els accessos mitjançant, almenys, un itinerari de vianants accessible.</p>	<p>S'accedeix als espais lliures públics a través d'itineraris accessibles i pavimentats.</p> <p>Es disposa de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells.</p> <p>Es disposa de senyalització adequada.</p>

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>2. En aquests itineraris de vianants accessibles s'admetrà la utilització de terres piconades amb una compactació superior al 90% del proctor modificat, que permeten el trànsit de vianants de forma estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües. Queda prohibida la utilització de terres soltes, grava o sorra.</p> <p>3. El mobiliari urbà, ja sigui fix o mòbil, de caràcter permanent o temporal, complir el que estableix el capítol VIII.</p> <p>4. Hauran de preveure àrees de descans al llarg de l'itinerari peatonal accessible en intervals no superiors a 50 m. Les àrees de descans disposaran de, almenys, un banc que reuneixi les característiques establertes a l'article 26.</p> <p>5. Es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels itineraris de vianants accessibles que connectin accessos, instal·lacions, serveis i activitats disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en els articles 41 i 42, i inclourà com a mínim informació relativa a ubicació i distàncies.</p>	
<p>Paviments.</p> <p>1. El paviment de l'itinerari de vianants accessible serà dur, estable, antilliscant en sec i en mullat, sense peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment de les mateixes. La seva col·locació i manteniment assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de ressalts .</p> <p>2. S'utilitzaran franges de paviment tàctil indicador de direcció i d'advertiment seguint els paràmetres que estableix l' article 45 .</p>	<p>El paviment previst a les voreres és de formigó raspallat (la solució definitiva es determinarà al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics els paviments seran del sauló sòlid.</p> <p>Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.</p>
<p>Reixetes, escocells i tapes d'instal·lació.</p> <p>1. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació ubicats a les àrees d'ús per a vianants es col·locaran de manera que no envaeixin l'itinerari de vianants accessible, excepte en aquells casos en què les tapes d'instal·lació hagin de col·locar-se, necessàriament, en plataforma única o pròximes a la línia de façana o parcel·la.</p> <p>2. Les reixetes, escocells i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant, complint a més els següents requisits:</p> <p>a) Quan estiguin ubicades en àrees d'ús de vianants, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle d'1 cm de diàmetre com a màxim.</p>	<p>Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre.</p> <p>No es preveuen escocells en les voreres.</p> <p>La distància mínima entre reixes i guals és de 0,50 m</p>

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>b) Quan estiguin ubicades a la calçada, les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 2,5 cm de diàmetre com a màxim.</p> <p>c) Quan l'enreixat, ubicat a les àrees d'ús per al vianants, aquest format per buits longitudinals s'orientaran en sentit transversal a la direcció de la marxa.</p> <p>d) Els escocells han d'estar coberts per reixetes que compliran amb el que disposa el paràgraf 3 del present article. En cas contrari s'han d'omplir de material compactat, enrasat amb el nivell del paviment circumdant.</p> <p>e) Està prohibida la col·locació de reixetes en la cota inferior d'un gual a menys de 0,50 m de distància dels límits laterals externs del pas de vianants.</p>	
<p>Rampes.</p> <p>1. En un itinerari de vianants accessible es consideren rampes els plànols inclinats destinats a salvar inclinacions superiors al 6%</p>	<p>Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional</p>
<p>Guals de vianants.</p> <p>1. El disseny i ubicació dels guals de vianants garantirà en tot cas la continuïtat i integritat de l'itinerari de vianants accessible en la transició entre la vorera i el pas de vianants. En cap cas envairan l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera.</p> <p>2. L'amplada mínima del pla inclinat del gual a cota de calçada serà de 1,80 m.</p> <p>3. La trobada entre el pla inclinat del gual i la calçada haurà d'estar enrasat.</p> <p>4. Es garantirà la inexistència de cantells vius en qualsevol dels elements que conformen el gual de vianants.</p> <p>5. El paviment del plànol inclinat proporcionarà una superfície llisa i antilliscant en sec i en mullat, i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual.</p> <p>6. Els pendents longitudinals màxims dels plànols inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 2,50 m. El pendent transversal màxima serà en tots els casos del 2%.</p> <p>7. Els guals de vianants formats per un pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, generen un desnivell d'alçada variable en els seus laterals; aquests</p>	<p>L'amplada dels guals és de 4 metres.</p> <p>El paviment és de formigó llis, antilliscant.</p> <p>El pendent longitudinal màxim és del 10% (0,15/1,50). En cas de no poder complir aquest límit o que l'amplada longitudinal de vorera no pogués tenir la dimensió mínima, es rebaixarà la vorera en tota la seva amplada.</p>

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
<p>desnivells hauran d'estar protegits mitjançant la col·locació d'un element puntual a cada lateral del pla inclinat.</p> <p>8. En els guals de vianants formats per tres plans inclinats tant el principal, longitudinal al sentit de la marxa en el punt d'encreuament, com els dos laterals, tindran la mateixa pendent.</p> <p>9. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre la vorera i la calçada mitjançant un gual d'una o tres pendents, segons els criteris establerts en el present article, s'optarà per portar la vorera al mateix nivell de la calçada vehicular. La materialització d'aquesta solució es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa a la vorera, ocupant tot el seu ample i amb un pendent longitudinal màxim del 8%.</p> <p>10. En els espais públics urbans consolidats , quan no sigui possible la realització d'un gual de vianants sense envair l'itinerari de vianants accessible que transcorre per la vorera, es podrà ocupar la calçada vehicular sense sobrepassar el límit marcat per la zona d'aparcament. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de circulació .</p>	
<p>Passos de vianants.</p> <p>1. Els passos de vianants són els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris de vianants i vehiculars.</p> <p>2. Es situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit de vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa.</p> <p>3. Els passos de vianants tindran una amplada de pas no inferior al dels dos guals de vianants que els limiten i el seu traçat serà preferentment perpendicular a la vorera.</p> <p>4. Quan el pendent del pla inclinat del gual sigui superior al 8%, i per tal de facilitar l'encreuament a persones usuàries de croses, bastons, etc., s'ampliarà l'amplada del pas de vianants en 0,90 m mesurats a partir del límit extern del gual. Es garantirà la inexistència d'obstacles en l'àrea corresponent de la vorera.</p> <p>5. Els passos de vianants disposaran de senyalització en el pla del terra amb pintura</p>	<p>L'amplada dels passos de vianants és de 4 metres.</p> <p>Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament.</p> <p>Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.</p>

Ordre VIV/561/2010 , d'1 de febrer.	Pla parcial urbanístic del Sector PPUD C2 Nord "Empolis"
antilliscant i senyalització vertical per als vehicles.	
6. Quan no sigui possible salvar el desnivell entre vorera i calçada mitjançant un plànol inclinat segons els criteris establerts a l'article 20, i sempre que es consideri necessari, es podrà aplicar la solució d'elevat el pas de vianants en tota la seva superfície al nivell de les voreres.	

4.8. Delimitació del sector i índexs d'edificabilitat bruta, densitat màxima, usos principals i compatibles i reserves per al sistema d'espais lliures i equipaments

4.8.1. Delimitació.

La delimitació del sector C2-Nord "Empolis" coincideix exactament amb la resta de sòl urbanitzable programat que no va ser inclòs en el primer Programa i Pla parcial del sector C2 (Sud). No formen part del sector els terrenys que ja varen ser ocupats i transformats amb l'obra d'enllaç de la carretera N-II.

Els terrenys que formaran part de la delimitació són una part dels que van ser adequats per formar part de la instal·lació provisional relacionada amb la prefabricació d'elements de formigó necessaris per l'obra de la via de ferrocarril de l'AVE.

La superfície total de la delimitació és de 79.152,51 m²

4.8.2. Índex d'edificabilitat bruta.

L'edificabilitat bruta corresponent al sòl urbanitzable no programat, segons el Pla general de Llers és de **0,30** m²st/m². Aquesta edificabilitat és suficient per atendre les necessitats que es deriven dels usos previstos i es distribueix en les diferents zones d'aprofitament privat sense superar-la.

4.8.3. Usos principals i compatibles

Els usos admesos al sector són els següents⁷:

⁷ Per la definició dels usos vegeu l'Article 161."Classificació d'usos segons l'activitat" de la normativa del Pla general de Llers.

- Industrial, amb un màxim de tercera categoria,
- Comercial⁸,
- Ús d'oficines i serveis privats
- Magatzem
- Hoteler
- Sanitari
- Sociocultural
- Docent
- Restauració
- Recreatiu
- Esportiu
- Garatge aparcament.

Els usos es distribueixen a les diferents zones d'aprofitament privat

4.8.4. Reserves per al sistema de comunicacions, d'espais lliures i equipaments

El PGOU'00 de Llers estableix que les reserves mínimes per a sistemes urbanístics seran del 10% per a sistemes general i, per als sistemes locals, segons els estàndards derivats de la legislació urbanística. D'acord amb l'article 65.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tractar-se d'un sector no residencial aquests estàndards són del 10% per a espais lliures públics i del 5% per a equipaments públics, sense determinar cap percentatge mínim destinat a vialitat.

En compliment de la condició anterior es determina que integren el sistema general d'espais lliures públics una part dels terrenys situats a l'extrem nord de

⁸ Els establiments comercials són els que admet el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorials que el substitueixi. Mentre estigui vigent el DL 1/2009, aquests establiments són els Establiments Comercials Singuals i l'espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa que les indústries poden disposar sempre que no ultrapassi els 300 m² de superfície de venda ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu; aquesta activitat comercial només es podrà dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial

l'àmbit per assegurar la funció connectora i la continuïtat paisatgística d'acord amb el PDUSUF'10.



DELIMITACIÓ DEL SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES PÚBLICS

Complint amb les condicions mínimes establertes al planejament i a la llei, les cessions que es determinen en el Pla parcial de delimitació són les següents:

SISTEMES	PLA PARCIAL 2020			PGOU'00
	clau	superfície	%	%
<i>sistemes generals</i>				
Sistema d'espais lliures general	5	7.915,25 m2	10,00%	
		7.915,25 m2	10,00%	10,00%
<i>sistemes locals</i>				
Sistema de comunicacions local	1	10.927,35 m2	13,81%	
Sistema d'espais lliures local	5	8.384,25 m2	10,59%	10,00%
Sistema d'equipaments comunitaris	6	3.958,27 m2	5,00%	5,00%
		23.269,87 m2	29,40%	15,00%

4.9. Síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica.

Pel que fa a la delimitació del sector es planteja una única alternativa, justificada en els següents aspectes:

- Primerament es valora el fet que es tracta d'un sector de dimensió molt reduïda que queda delimitat físicament a l'est per la carretera N-II, al sud pel sòl urbà resultant de la urbanització del sector C2 i a l'oest per la vessant topogràficament accidentada del sòl no urbanitzable.
- Solament es podria plantejar una delimitació diferent de la que resulta del Pla general ampliant-la pel límit nord, ja que l'esplanada que va servir per a la implantació dels usos provisionals es prolonga actualment encara uns 130 metres més enllà en el sòl no urbanitzable. Aquesta opció de major dimensió del sector es desestima que sigui considerada en el present document, essencialment per afectar a espais oberts que el PDUSUF no permet transformar.

Per tant, la delimitació en relació als espais oberts s'ajusta exactament a la del PDUSUF.

Pel que fa a l'ordenació detallada interior queda molt condicionada per les prescripcions dels informes emesos que determinen la situació dels espais lliures públics.

L'exposició dels criteris adoptats per a l'ordenació dels equipaments comunitaris del sòl d'aprofitament privat s'ha realitzat en els apartats corresponents.

En síntesi, l'actuació urbanística consisteix en desenvolupar les previsions del Pla general pel que fa a la delimitació del sector, i en establir l'ordenació i els paràmetres necessaris per a equilibrar les noves càrregues que s'assumeixen.

4.10. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

El Pla parcial incorpora les recomanacions que es detallen a l'informe ambiental, especialment pel que fa a les infraestructures i instal·lacions d'urbanització i la normativa urbanística per a les zones d'aprofitament privat.

4.11. Adequació de l'ordenació a la disposició transitòria sisena del la LLUC.

La disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix la necessitat de que les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la

normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la Llei han de justificar:

- Els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
- L'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.

4.11.1. Interès públic.

Si bé el PGOU'00 de Llers és anterior a la Llei 2/2002, cal tenir en compte que el PDUSUF'10 també té naturalesa de planejament general i està adaptat la Llei d'urbanisme de Catalunya. El PDUSUF'10 determina la conveniència de desenvolupar aquest sector d'activitats econòmiques en funció dels interessos públics dels municipis que conformen el sistema urbà de Figueres.

4.11.2. Adequació de l'ordenació a les determinacions de l'article 3 de la Llei d'urbanisme sobre el desenvolupament urbanístic sostenible.

El Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres integra l'ordenació de 16 municipis de la comarca de l'Alt Empordà definint un model de territori globalment eficient. El Pla parcial desenvolupa les previsions del PDUSUF'10 participant dels seus criteris d'ordenació.

El desenvolupament del PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers comporta la utilització racional del territori ja que es tracta d'una àrea que confronta amb un sector d'activitats econòmiques ja urbanitzada i dona resposta a les necessitats de creixement determinades pel PDUSUF'10 en uns terrenys que ja havien patit un procés de transformació (seran restaurats en una part important).

Amb el desenvolupament d'aquest sector l'únic valor a preservar és el de l'àrea delimitada pel PDUSUF'10 com a Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic. Conseqüentment, el Pla parcial inclou aquesta àrea en el sistema d'espais lliures públics.

El model d'ocupació del sòl que resultarà evita la dispersió en el territori, ja que no és un sector aïllat sinó que es tracta de l'ampliació en extensió d'una àrea ja urbanitzada que es veurà afavorida per les millores que s'introdueixen en la capacitat, seguretat i funcionalitat del sistema viari.

4.11.3. Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme.

Per les característiques analitzades del sector queda exclosa la inundabilitat dels terrenys i no consta l'existència d'altres riscos de caràcter natural o tecnològic incompatibles amb la urbanització.

No existeix, tampoc, cap element d'especial interès des del punt de vista del valor agrícola, el patrimoni cultural o la identitat del municipi que requereixi una atenció especial. L'única àrea a considerar és la corresponent al Sòl complementari d'interès natural o paisatgístic determinada pel PDUSUF'10, que el sector respecta.

Per la topografia de l'àmbit, els terrenys són aptes per a la urbanització, amb una topografia molt planera.

Amb la urbanització no desapareixeran valors forestals o paisatgístics.

El Pla parcial urbanístic de delimitació incorpora les prescripcions de la resolució ambiental de data 20 de gener de 2016, que estableix com s'ha de realitzar la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures públics.

El Pla no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis.

4.12. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

L'ordenació proposada, on l'edificació està suportada per una trama de carrers de directriu recta, pendent molt petit i amplades suficients de voreres permet assegurar una funcionalitat adequada pel que fa a l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat de les persones. Aquestes circumstàncies es detallen en els apartats específics de la memòria relatius a la perspectiva de gènere.

4.13. Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que forma part de la documentació del pla.

D'acord amb l'article 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament

urbanístic derivat en actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de més de 5 Ha, malgrat pertanyin a municipis de població inferior a 5.000 habitants, com és el cas de Llers. Conseqüentment, s'incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada redactat per LAVOLA 1981, SAU.

ANNEX 1 ESPECIFICITATS DEL PLA PEL SEU CARÀCTER D'INICIATIVA PRIVADA (art. 97.1 de la Llei d'urbanisme)

Viabilitat econòmica de la promoció

La despesa d'urbanització que comportarà el desenvolupament del Pla parcial es assumible pel propietari promotor que dipositarà la garantia del 12% de les despeses previstes d'urbanització.

Compromisos adquirits pel promotor

Formen part des compromisos adquirits pel promotor els següents:

- La incorporació dins de les obres d'urbanització de totes les actuacions necessàries per enllaçar els serveis fora de l'àmbit fins al punt en que els serveis existents estiguin suficientment dimensionats per atendre les noves demandes.
- L'adquisició dels terrenys de titularitat privada necessaris per a la implantació de la xarxa viària bàsica corresponent a la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros i posterior cessió a l'Ajuntament de Llers.
- La reforma de la urbanització desdoblant el carrer Pegaso i construint la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros.
- El finançament íntegre de la bassa de laminació i nou desguàs d'aigües pluvials amb capacitat per a rebre la part de cabal que topogràficament sigui viable de les del sector sud ja urbanitzat.
- Els propietaris participaran en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable que siguin necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació, inclosa la segona estació de bombament del carrer Hispano Suiza.
- La redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització en el termini d'un any a partir de la data de l'acord d'aprovació definitiva.
- Assumir la despesa d'una electrificació en baixa tensió amb una potència superior per a la parcel·la a cedir a l'Ajuntament de Llers (fins a un màxim de 125 W/m²st de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic). L'Ajuntament de Llers concretarà aquesta possibilitat el moment de redactar el projecte d'urbanització.

Garanties de compliment de les obligacions concretes

Amb al finalitat d'assegurar el compliment de les anteriors obligacions el promotor garantirà econòmicament el 12% del cost previst de les despeses totals d'urbanització en el moment de l'aprovació definitiva del Pla parcial.

Les garanties s'actualitzaran, si s'escau, amb motiu de la major despesa resultant dels projectes complementaris d'urbanització, i es retornaran una vegada recepcionades les obres o bé quan siguin substituïdes per la inscripció del compte de liquidació provisional sobre les finques resultants de la reparcel·lació.

ANNEX 2. CRITERIS PER A LA MILLORA DEL DRENATGE D'AIGÜES PLUVIALS.

Situació actual

Entre el còrrec dels Frares, dins del terme municipal de Llers, i el primer torrent dins del terme municipal de Pont de Molins, a tocar de la Farinera Sant Lluís, no hi ha cap obra de fàbrica de drenatge d'aigües pluvials per sota de la carretera N-II. Per altra part, la situació elevada de la carretera va interceptar l'escolament natural de les aigües pluvials cap a la Muga.

Tot i la situació del sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers al mig d'aquests dos punts naturals de desguàs, la manca de pendent dificulta la conducció de les aigües pluvials cap a ells donada la gran distància a que se situen (500 i 365 metres respectivament) i el mínim desnivell de que es disposa.

D'altra banda són coneguts els problemes d'insuficiència de desguàs del còrrec dels Frares a la seva part més baixa i els abocaments d'olis i hidrocarburs al canal, que fa del tot inviable un increment de cabal d'aigües pluvials en relació al que ja rep actualment.

Determinació i característiques de la conca

L'àrea total que es considerarà en la xarxa d'aigües pluvials està formada per dues subconques. La primera anomenada C₁₂₃ és la que desguassarà a la Muga a través de la nova conducció soterrada que creuarà de forma soterrada la N-II i el canal. Està formada per tres àrees amb les següents característiques:

- C1. Es tracta d'una àrea rústica erma que per la seva orografia aboca les aigües al polígon industrial ja urbanitzat a través de l'àrea d'equipaments i del carrer Barreiros. La seva superfície és de 10,94 Ha (109.397 m²). El seu pendent és superior al 3%.
- C2. Correspon a terrenys urbanitzats o pendents d'urbanitzar en els que predominaran molt majoritàriament les superfícies impermeabilitzades. La seva superfície, incloent part de la carretera N-II, és de 14,03 Ha (140.323 m²). El seu pendent és inferior al 3%.
- C3. Són els espais lliures públics del sector C2 Nord "Empolis" i altres espais sense urbanitzar entre el sector i la carretera N-II. La seva superfície, incloent part de la carretera N-II, és de 1,48 Ha (14.833 m²). El seu pendent també és inferior al 3%.

La segona subconca C4 correspon al sòl rústic extern a l'àmbit, a l'oest, i a la franja de sòl de transició destinada a espais lliures públics dins de l'àmbit. Les aigües d'aquesta subconca actualment discorren cap al nord a través del replà generat amb la instal·lació de les canonades d'abastament d'aigua a Figueres. Ja sigui en aquest replà que les intercepta o en els terrenys de més al nord, on hi ha unes àrees deprimides resultants d'antigues extraccions d'àrids, les aigües es filtren sense conformar cap còrrec. La superfície d'aquesta subconca C4 és de 19,58 Ha (195.818 m²). El seu pendent és superior al 3%

La imatge següent mostra la delimitació de les subconques:



IMATGE D'ELABORACIÓ PRÒPIA: DELIMITACIÓ DE SUBCONQUES
(BASE ORTOFOTO ICGC I RELLEU MDT 2X2 IGN)

Actualment, la subconca C1 i la part sud de la conca C2 (carrer Pegaso i terrenys de més al sud) aboquen les aigües a la xarxa del sector urbanitzat. Es proposa interceptar el col·lector existent al carrer Pegaso, de diàmetre nominal 400 mm incorporant el cabal de les subconques C1 i part sud de la C2 a la xarxa de drenatge del nou sector Empolis, alliberant així aquest cabal de la conca del torrent dels Frares.

Dades de precipitació.

Per a obtenir les dades de precipitació s'han obtingut consultat les dades que ofereix l'ACA relatives a les precipitacions màximes de la conca de la Muga (dades en format txt). Aquestes dades s'han georeferenciat i els valors de precipitacions màximes diàries són:

T (anys)	10	100	500
Pd (mm)	125	212	282

Criteris de disseny de la xarxa.

Les circumstàncies de la situació actual i la previsió d'increment de superfície impermeabilitzada fan plantejar l'obertura d'una nova via de desguàs d'aigües pluvials situada al límit nord del sector, just al punt de major proximitat a la Muga (solament hi ha uns 135 metres de distància). Això és possible sense afectacions a tercers si es realitza una canalització soterrada al subsol del camí públic que va en direcció est cap al riu amb traçat perpendicular a la carretera.

La nova xarxa de drenatge ha de permetre reduir el cabal d'aigües pluvials que arriben a la part baixa del còrrec dels Frares a través del sector ja urbanitzat situat més al sud. Amb aquesta intenció es planteja interceptar la xarxa d'aigües pluvials del carrer Pegaso i conduir-la a la nova xarxa interior de drenatge del sector a urbanitzar. La intercepció es pot realitzar aigües avall del punt on hi ha l'escomesa de l'àrea de servei Padrosa amb la qual cosa de la xarxa actual es podrà reduir tota la superfície impermeabilitzada d'aquesta finca privada destinada a aparcament de camions i edifici de serveis (restaurant i altres serveis). Una vegada realitzada la interconnexió entre xarxes, el possible increment de cabal a causa de la major superfície impermeabilitzada del projecte d'aparcament de camions en sòl d'equipaments de l'ajuntament de Llers, també quedarà derivat cap al nou sector a urbanitzar C2 Nord "Empolis".

Per a millorar la qualitat de les aigües i reduir el diàmetre de la conducció a realitzar sota la carretera N-II, de tal manera que es pugui fer utilitzant la tecnologia de la perforació dirigida, es preveu construir una bassa de laminació als espais lliures públics. Els criteris de construcció d'aquesta bassa seran els següents:

- Els marges tindran un pendent màxim de relació 3:1 (H/V).
- L'alçada de la làmina d'aigua serà la cota +43 per a evitar la inundació dels espais urbanitzats.

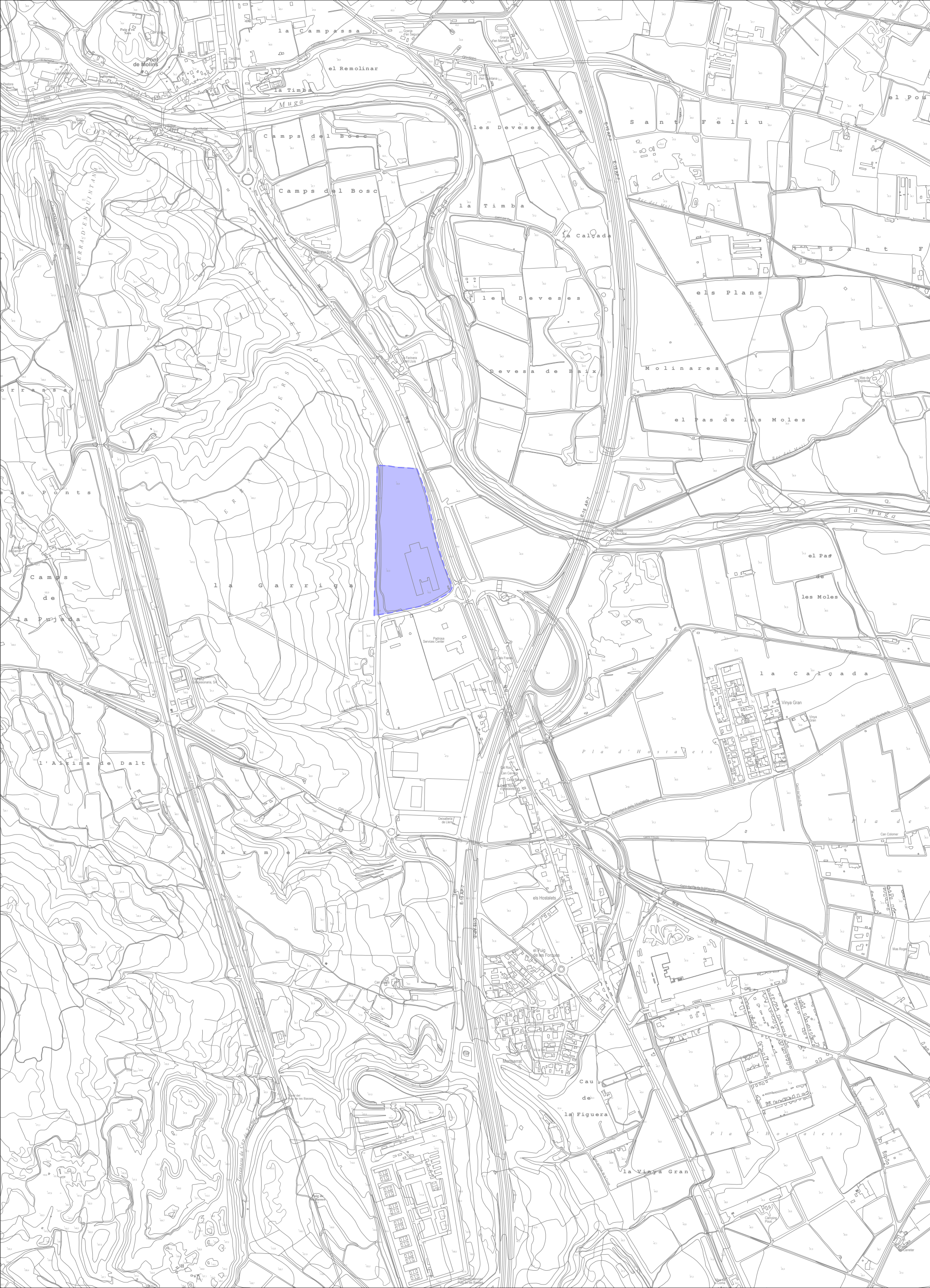
ANNEX 3. DIMENSIONAMENT DEL DRENATGE DE LES AIGÜES PLUVIALS.

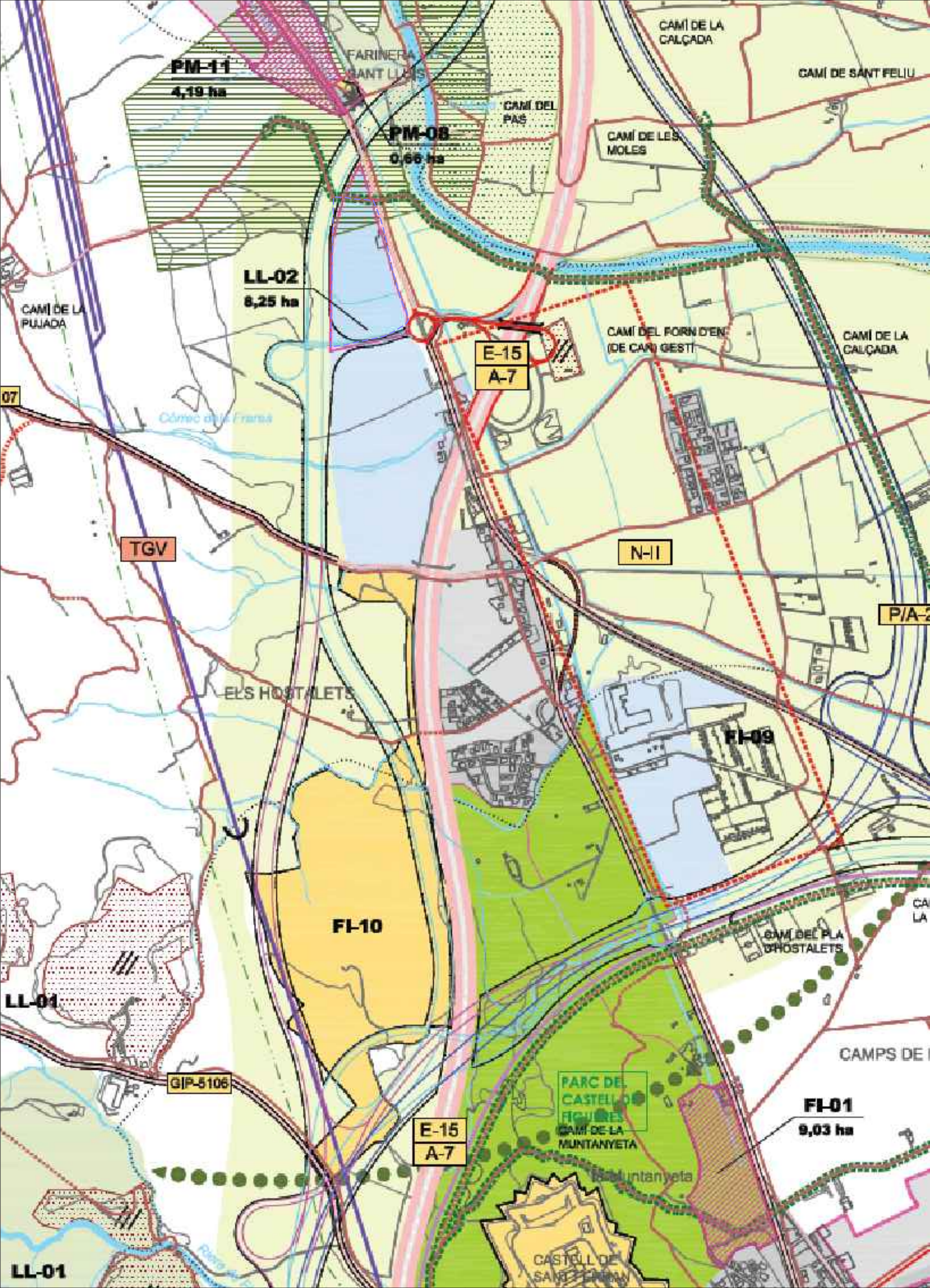
S'adjunta en document independent un estudi i dimensionament del sistema de drenatge d'aigües pluvials.

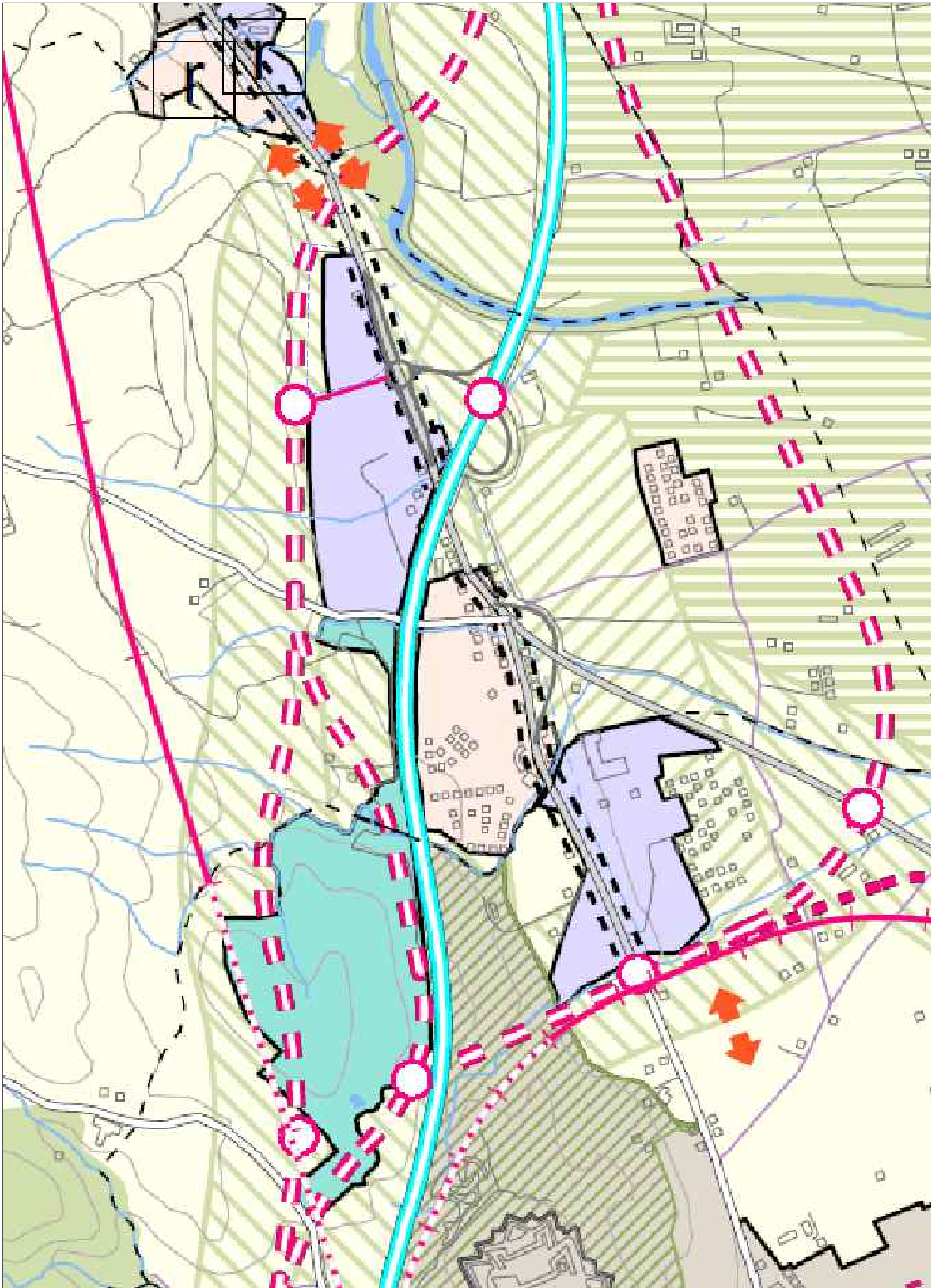
En fase de projecte d'urbanització s'incorporaran els resultats dels assajos d'infiltració realitzats pel CECAM a l'efecte de tenir en compte aquest factor en el dimensionament.

III. PLÀNOLS

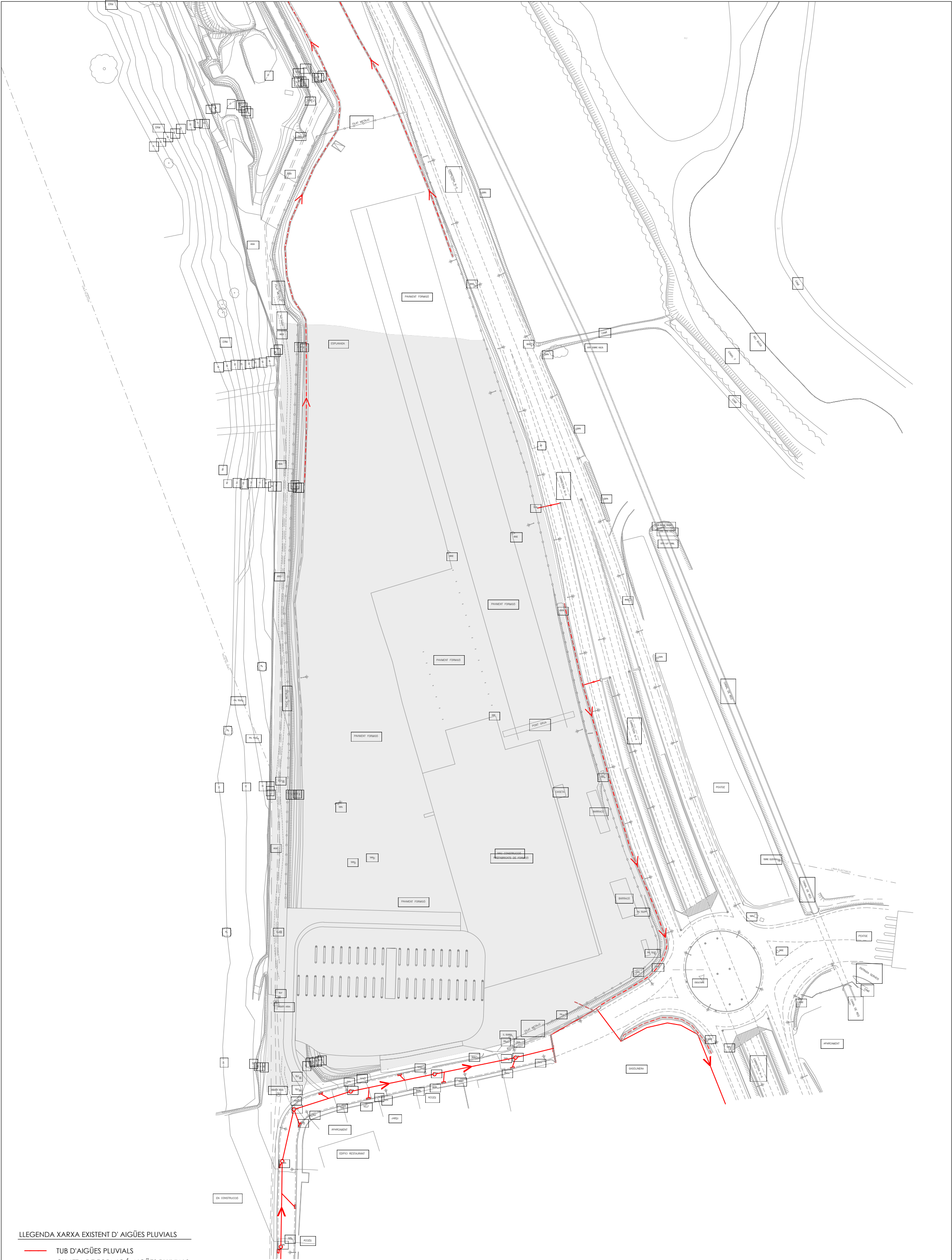
	Plànols Informatius
I-01.	SITUACIÓ
I-02.	ESTAT ACTUAL HIDROGRAFIA I DRENATGES
I-03a.	PLANEJAMENT URBANÍSTIC ÀREA CENTRAL DEL PDUSUF
I-03b.	PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
I-04a.	ESTAT ACTUAL - ORTOFOTOMAPA
I-04b.	ESTAT ACTUAL - TOPOGRÀFIC
I-05	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
I-06a.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA DRENATGE D'AIGUES PLUVIALS
I-06b.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA CLAVEGUERAM D'AIGUES RESIDUALS
I-06c.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA ABASTAMENT D'AIGUA
I-06d.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE MITJA TENSIÓ
I-06e.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA DE BAXA TENSIÓ
I-06f.	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. XARXA TELECOMUNICACIONS
	Plànols d'Ordenació
O-07.	ZONIFICACIÓ
O-08a.	ORDENACIÓ
O-08a.	ORDENACIÓ SOBRE ORTOFOTO
O-09.	PLANTA DE PAVIMENTACIÓ GENERAL
O-10.	PLANTA ALINEACIONS I RASANTS
O-11.	SECCIONS GENERALS
O-12a.	PERFILS LONGITUDINALS I
O-12a.	PERFILS LONGITUDINALS II
O-13.	SECCIONS TIPUS
O-14a.	PLANTA XARXA DRENATGE AIGÜES PLUVIALS
O-14b.1	PLANTA XARXA CLAVEGUERAM AIGÜES RESIDUALS INTERNA
O-14b.2	PLANTA XARXA CLAVEGUERAM AIGÜES RESIDUALS EXTERNA
O-14c.	PLANTA XARXA ABASTAMENT D'AIGUA
O-14d.	PLANTA XARXA MITJA TENSIÓ
O-14e.	PLANTA XARXA BAIXA TENSIÓ
O-14f.	PLANTA XARXA ENLLUMENAT
O-14g.	PLANTA XARXA TELECOMUNICACIONS
O-15.	PLANTA JARDINERIA I ELEMENTS URBANS





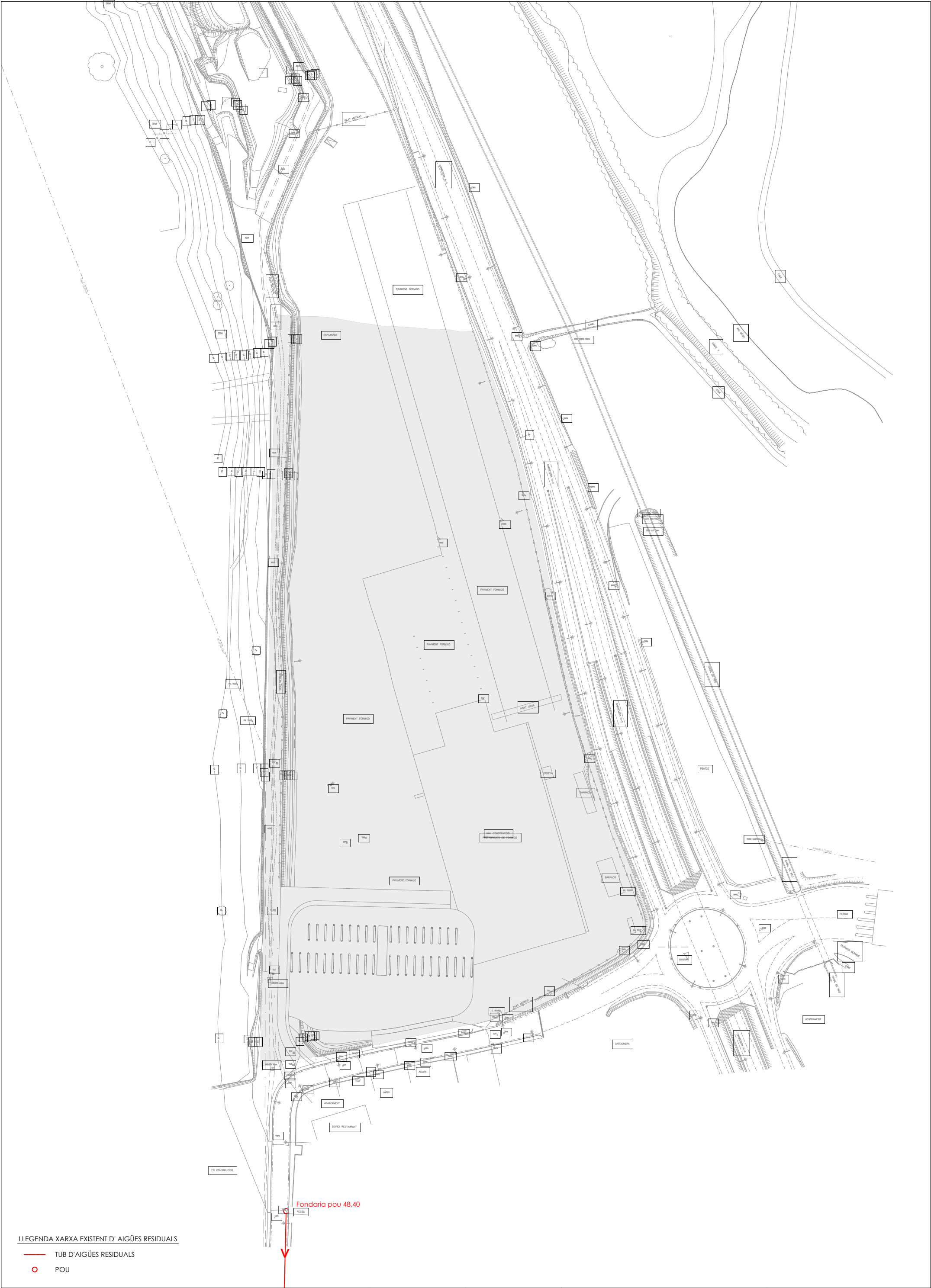






- LLEGENDA XARXA EXISTENT D' AIGÜES PLUVIALS
- TUB D'AIGÜES PLUVIALS
 - CUNETA DE FORMIGÓ AIGÜES PLUVIALS
 - RASA DE TERRA AIGÜES PLUVIALS
 - POU
 - EMBORNAL





LLEGENDA XARXA EXISTENT D' AIGÜES RESIDUALS

- TUB D'AIGÜES RESIDUALS
- POU

APROVACIÓ INICIAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DELIMITACIÓ SECTOR PP C-2 NORD "EMPOLIS" LLERS

REF. 986

FEBRER 2024

DIN A1 1/1.000
DIN A3 1/2.000

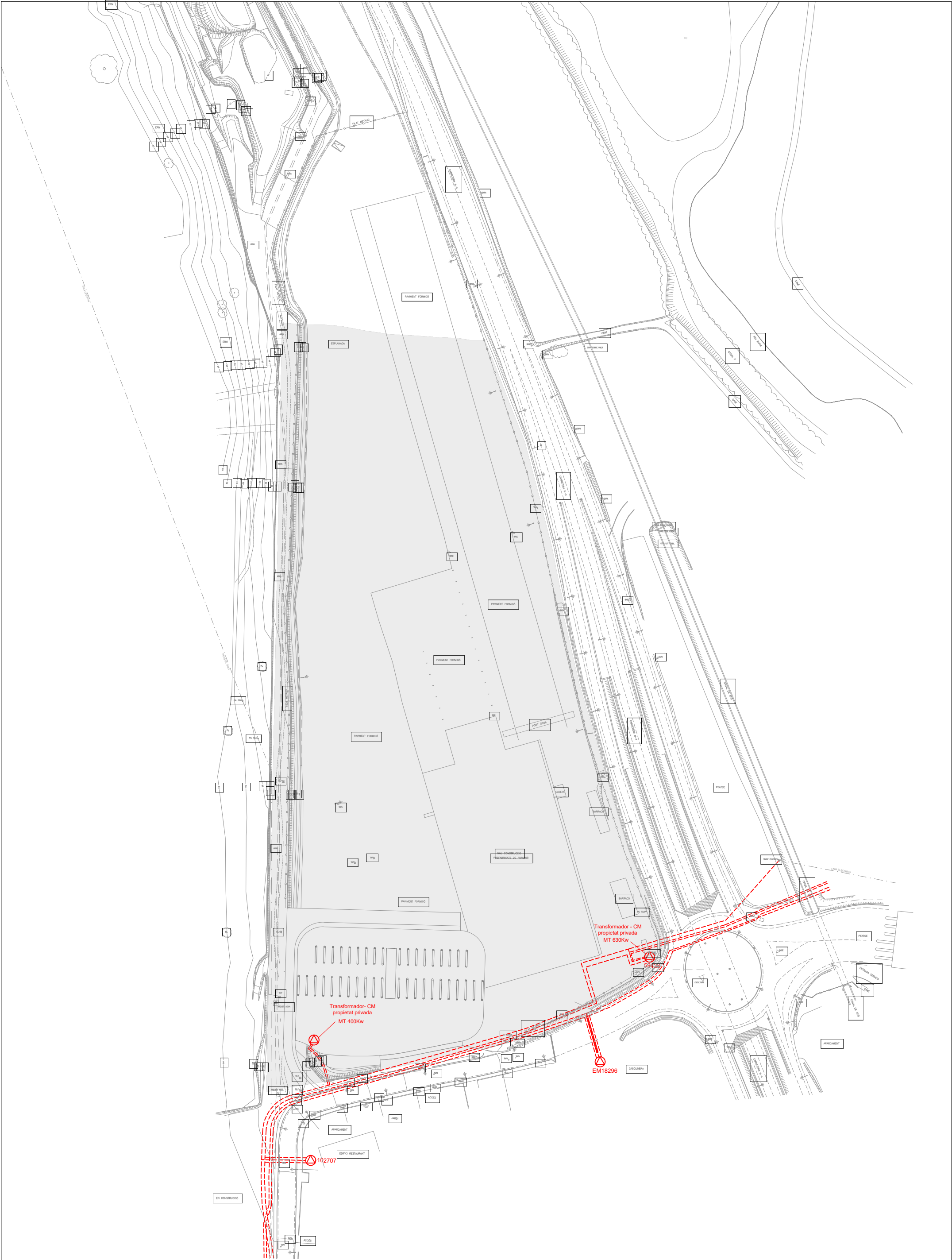
0 10 20 30 40 m



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I-06b PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa clavegueram d'aigües residuals



LLEGENDA XARXA EXISTENT DE MITJA TENSIO

-
- TRANSFORMADOR

APROVACIO INICIAL

PLA PARCIAL URBANISTIC DELIMITACIO SECTOR PP C-2 NORD "EMPOLIS"

LLERS

REF. 986

FEBRER 2024

DIN A1 1/1.000
DIN A3 1/2.000



0 10 20 30 40 m



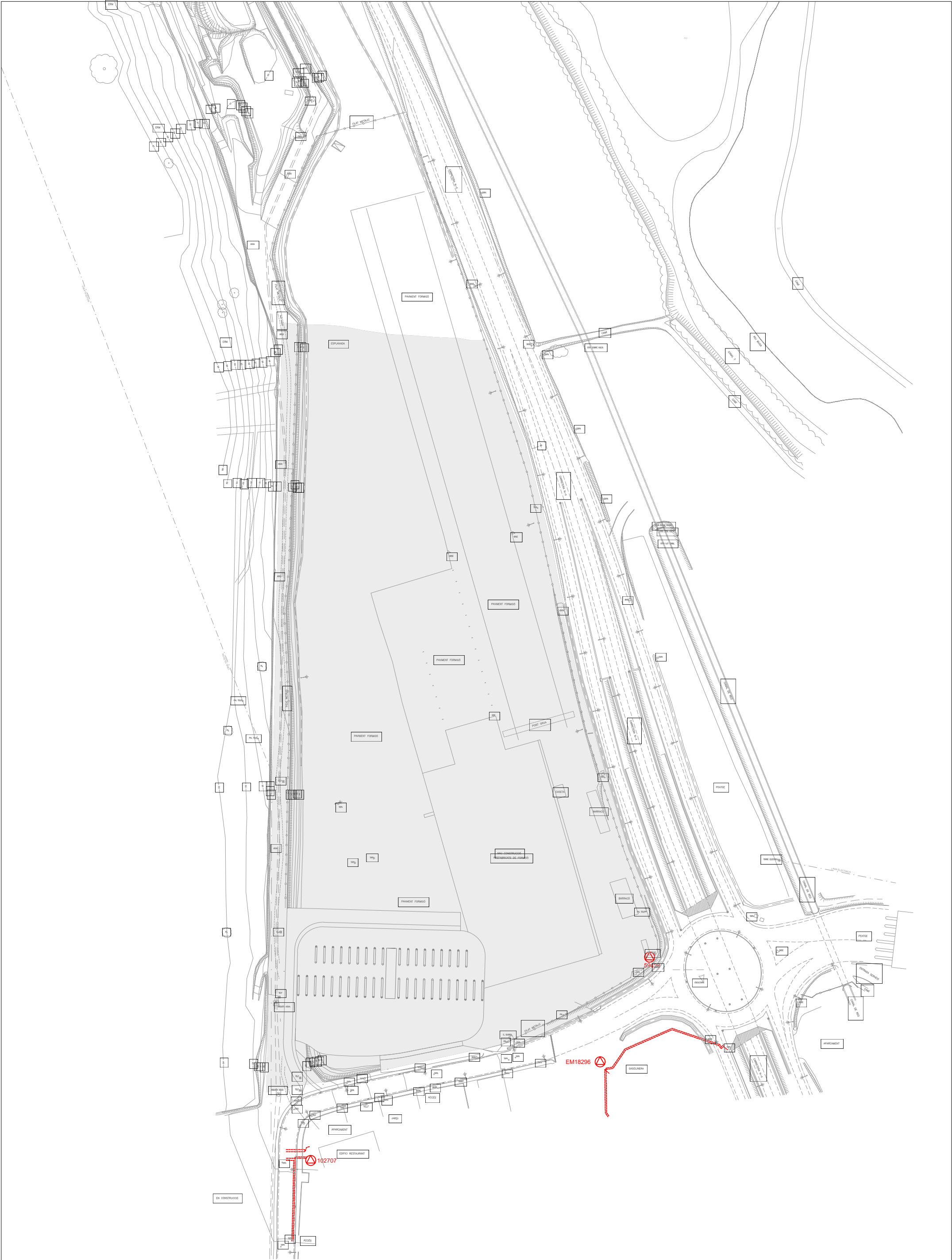
Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte

Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

I-06d PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de mitja tensió



LLEGENDA XARXA DE BAIXA TENSÍO EXISTENT

- LÍNIA DE BAIXA TENSÍO
- ⊠ TRANSFORMADOR

APROVACIÓ INICIAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DELIMITACIÓ SECTOR PP C-2 NORD "EMPOLÍS"

LLERS

REF. 986

FEBRER 2024

DIN A1 1/1.000
DIN A3 1/2.000

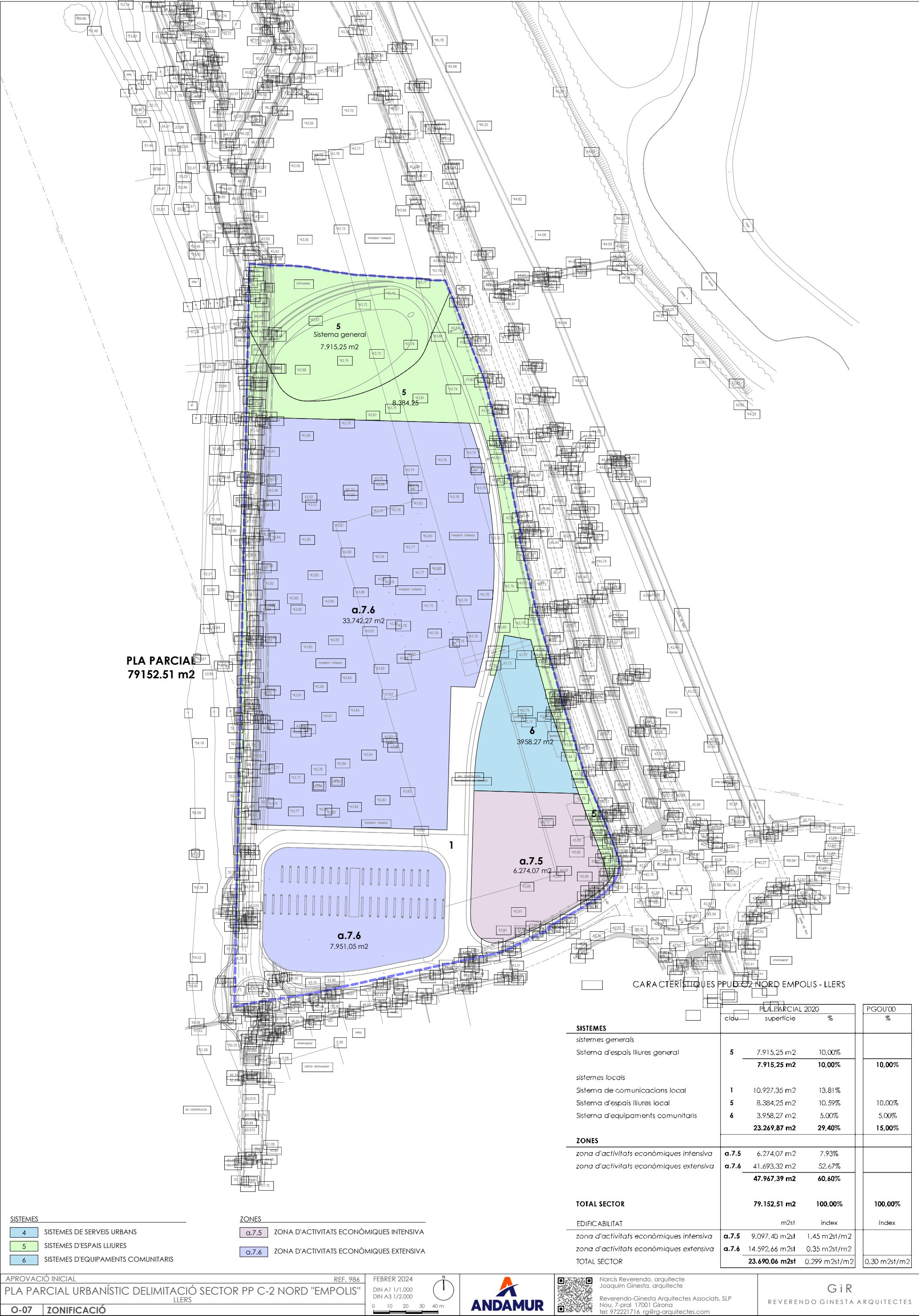
0 10 20 30 40 m



Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES



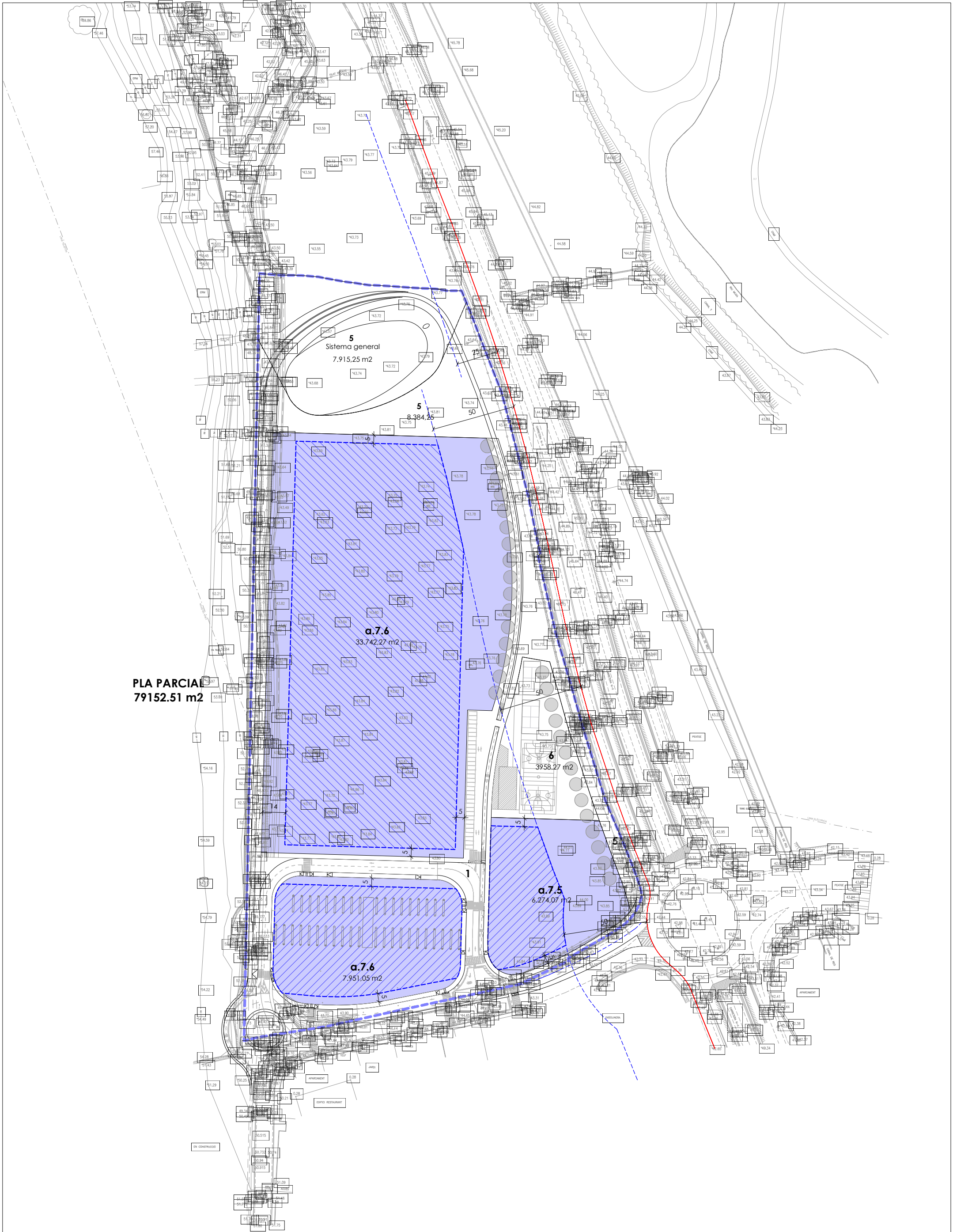
PLA PARCIAL
79152.51 m2

CARACTERISTIQUES PPUB C2 NORD EMPOLIS - LLERS

- SISTEMES
- 4 SISTEMES DE SERVEIS URBANS
 - 5 SISTEMES D'ESPais LIURES
 - 6 SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- ZONES
- a.7.5 ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES INTENSIVA
 - a.7.6 ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES EXTENSIVA

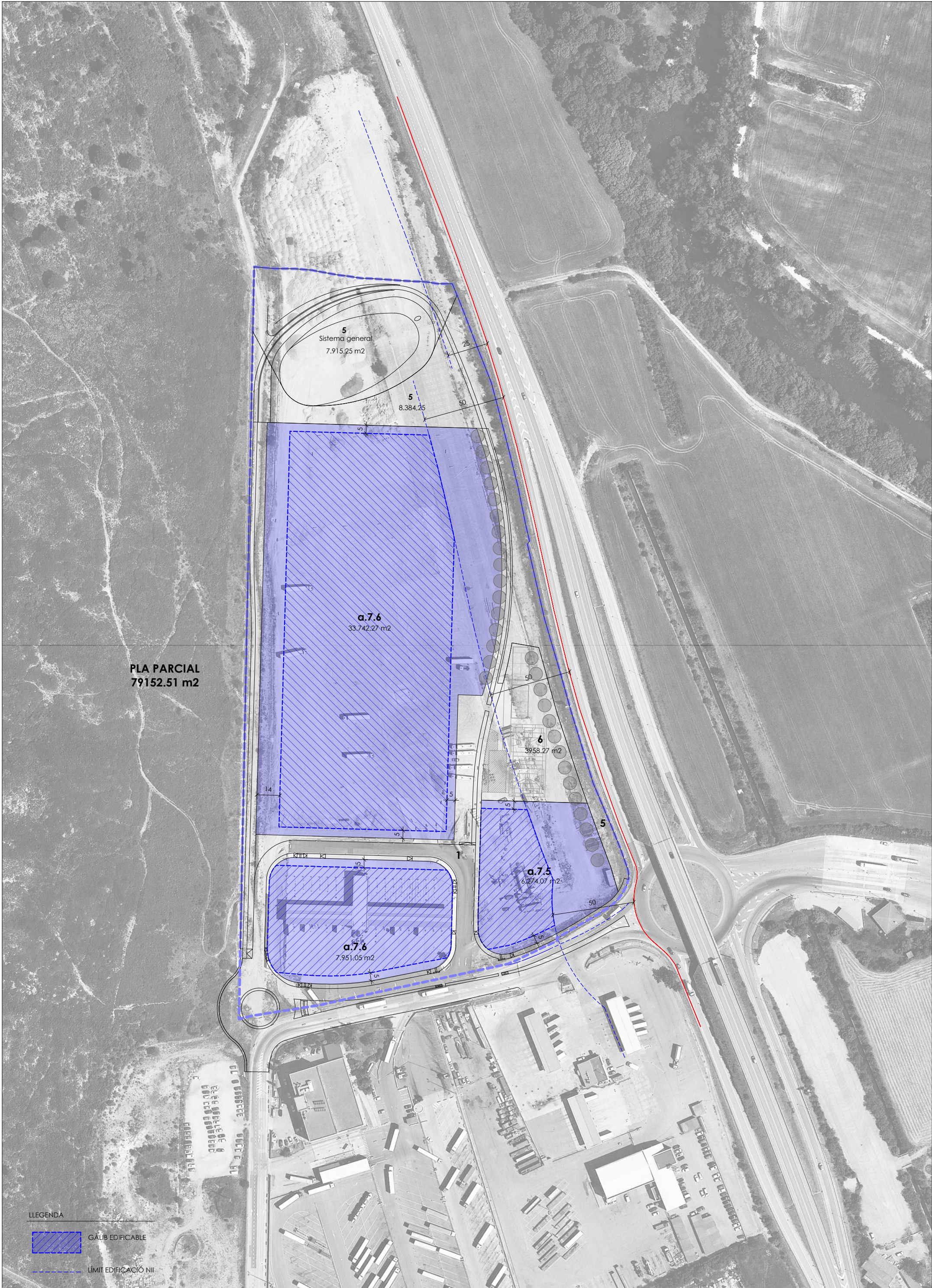
	PLA PARCIAL 2020			PGOU'00
	clau	superficie	%	%
SISTEMES				
sistemes generals				
Sistema d'espais lliures general	5	7.915,25 m2	10,00%	10,00%
		7.915,25 m2	10,00%	
sistemes locals				
Sistema de comunicacions local	1	10.927,35 m2	13,81%	10,00%
Sistema d'espais lliures local	5	8.384,25 m2	10,59%	
Sistema d'equipaments comunitaris	6	3.958,27 m2	5,00%	
		23.269,87 m2	29,40%	5,00%
				15,00%
ZONES				
zona d'activitats econòmiques intensiva	a.7.5	6.274,07 m2	7,93%	60,60%
zona d'activitats econòmiques extensiva	a.7.6	41.693,32 m2	52,67%	
		47.967,39 m2	60,60%	
TOTAL SECTOR		79.152,51 m2	100,00%	100,00%
EDIFICABILITAT		m2st	index	index
zona d'activitats econòmiques intensiva	a.7.5	9.097,40 m2st	1,45 m2st/m2	0,30 m2st/m2
zona d'activitats econòmiques extensiva	a.7.6	14.592,66 m2st	0,35 m2st/m2	
TOTAL SECTOR		23.690,06 m2st	0,299 m2st/m2	



LLEENDA

GÀLIB EDIFICABLE

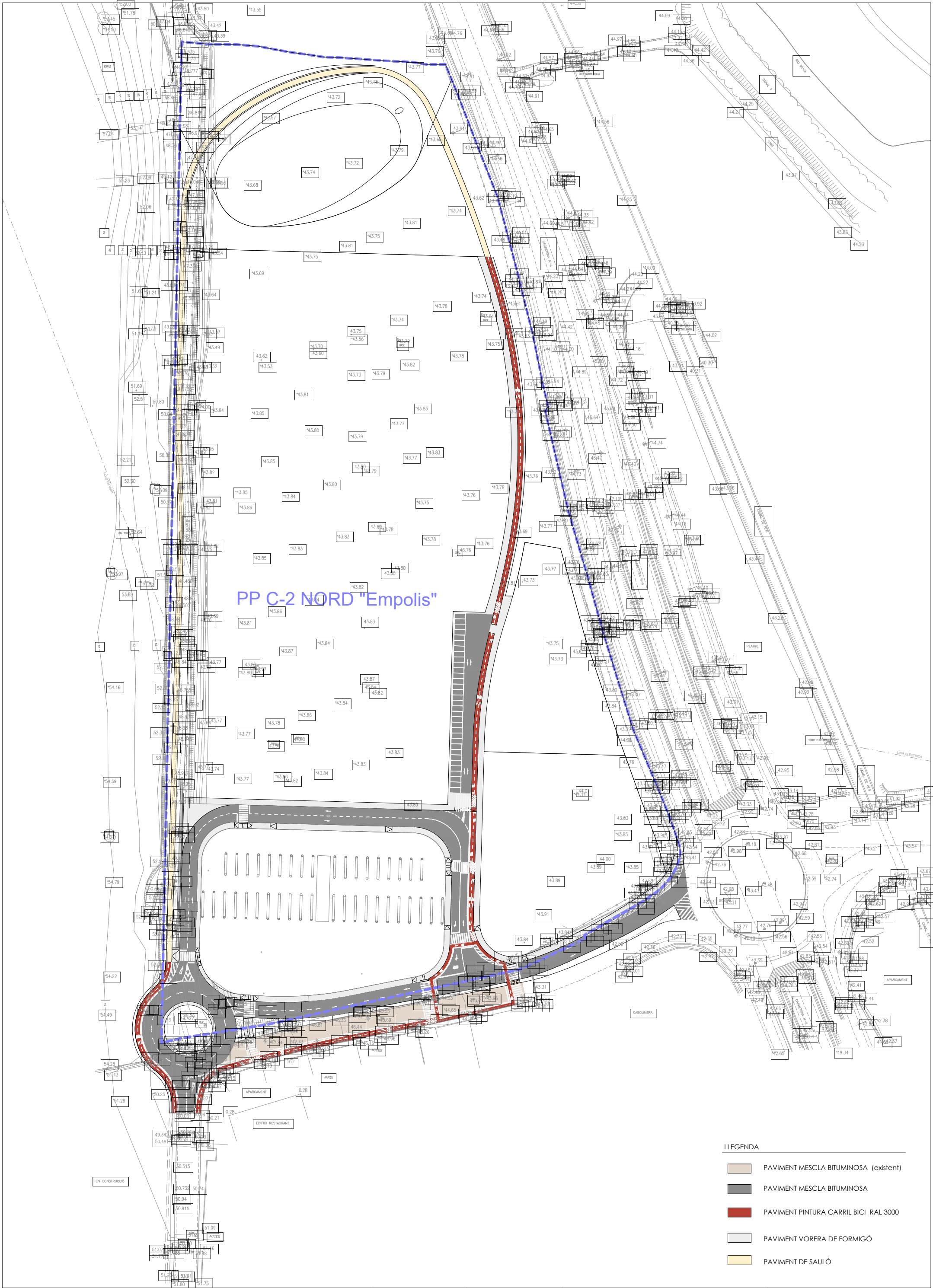
LÍMIT EDIFICACIÓ NII

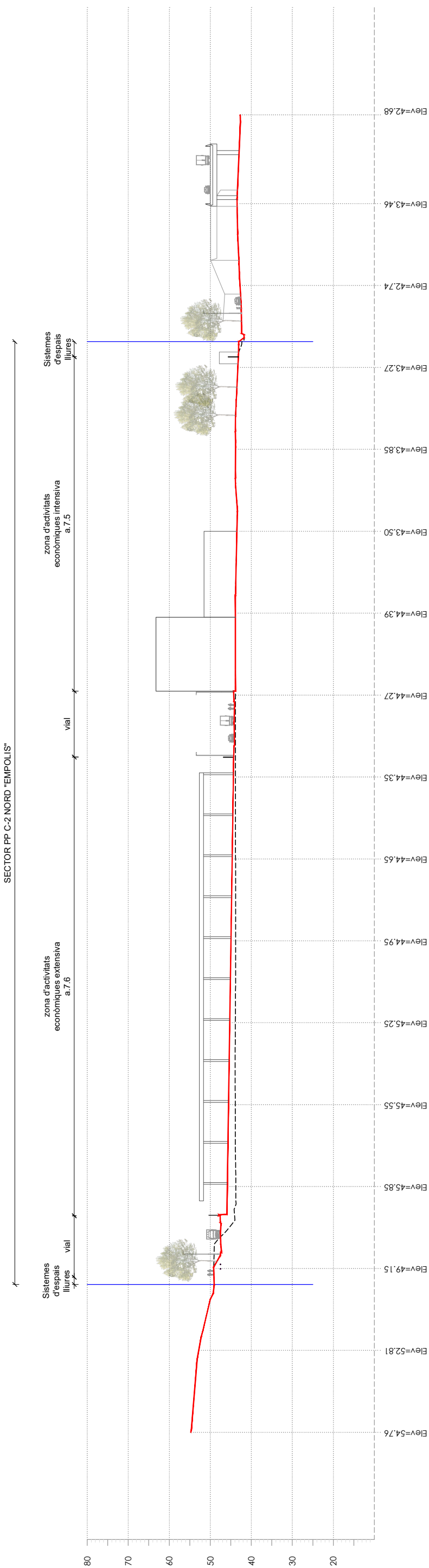
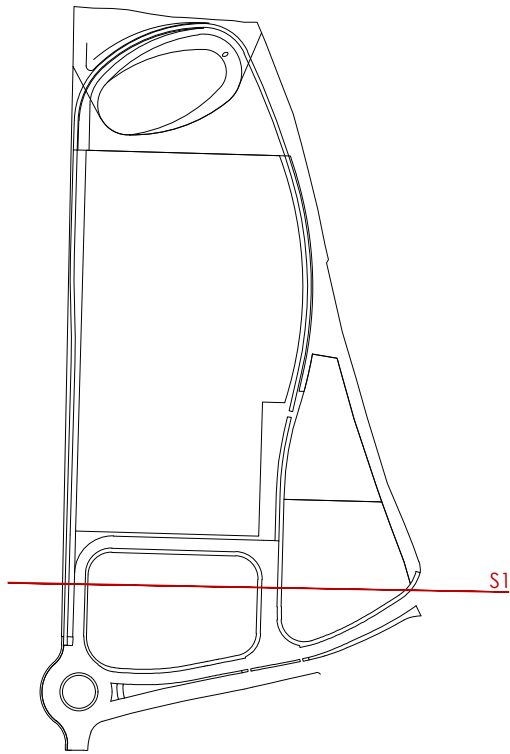


LLEGENDA

GÀLIB EDIFICABLE

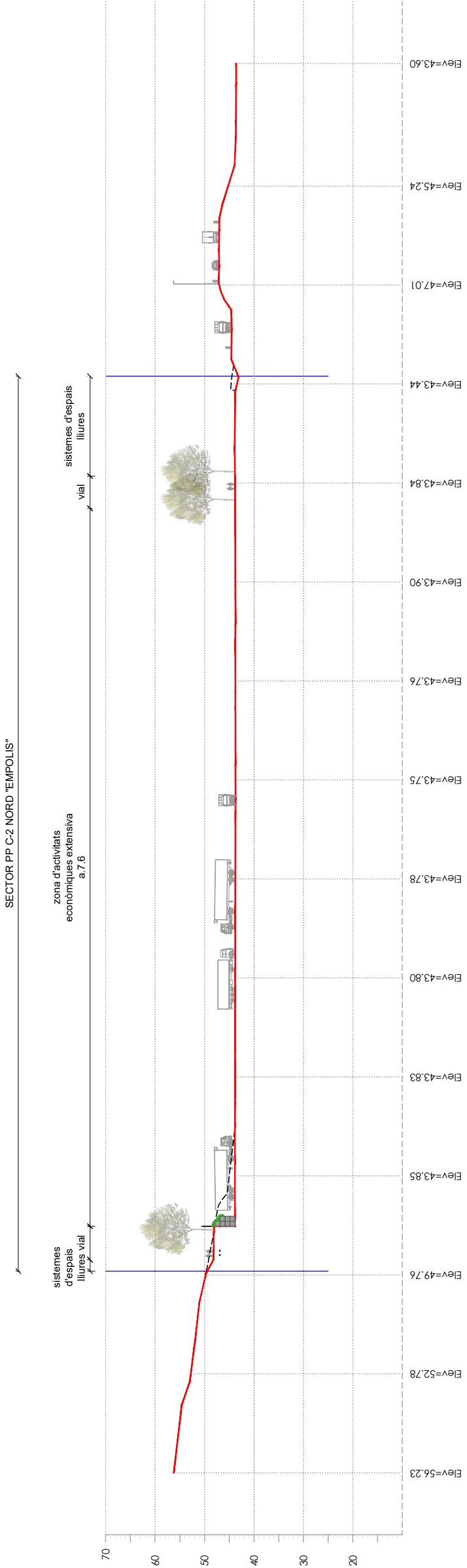
LÍMIT EDIFICACIÓ NII





PERFIL S1
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

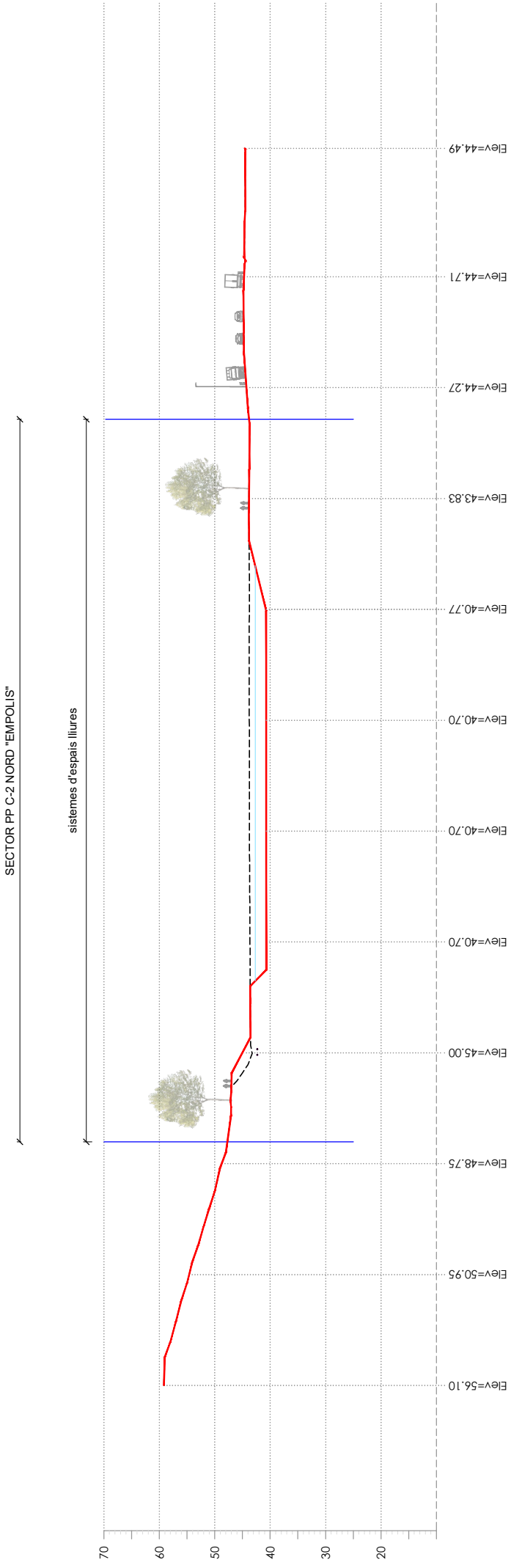




PERFIL S2

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000

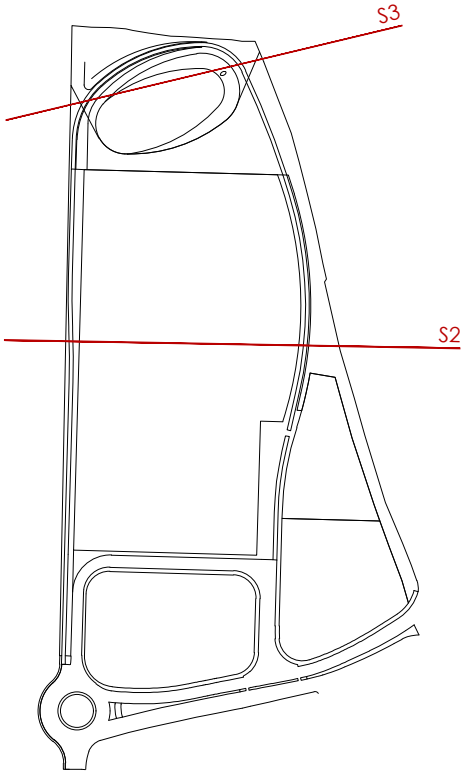
ESCALA VERTICAL 1 : 1000

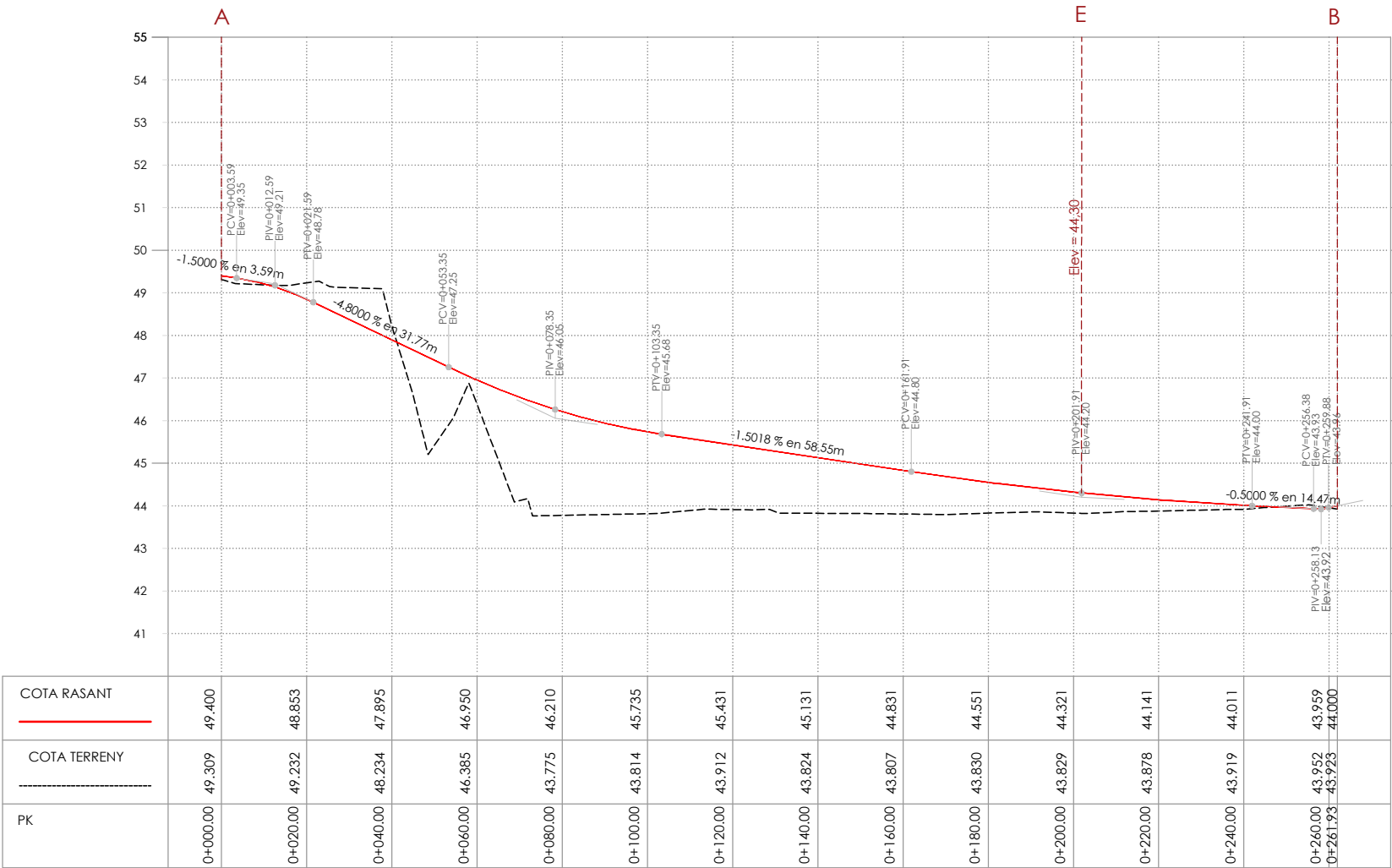


PERFIL S3

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000

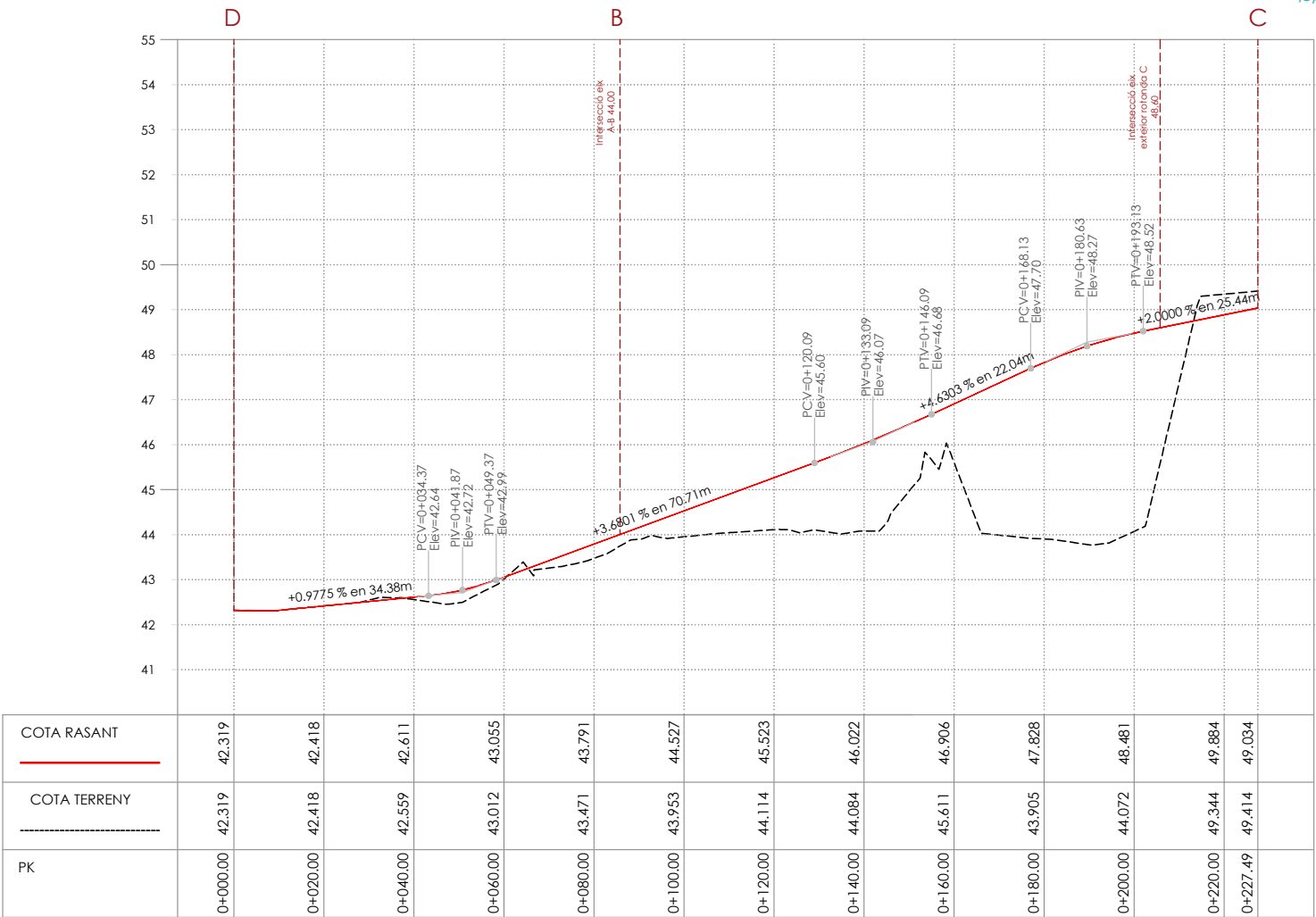
ESCALA VERTICAL 1 : 1000





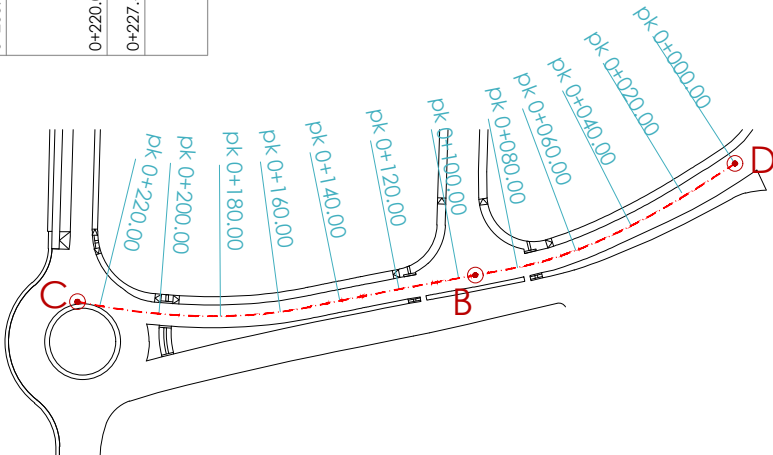
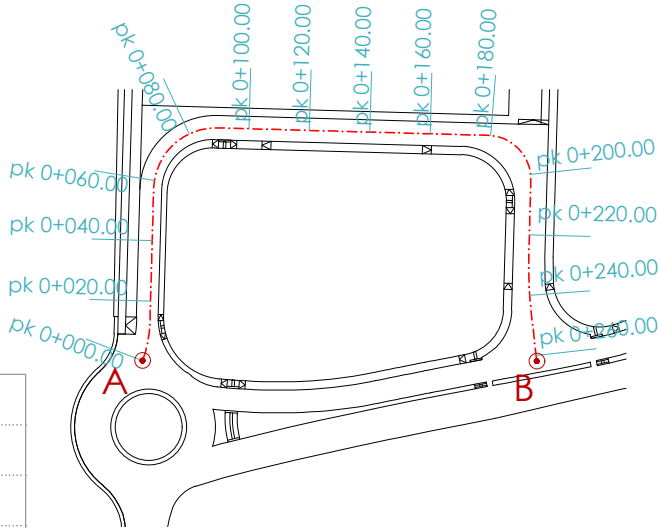
PERFIL eix A-B

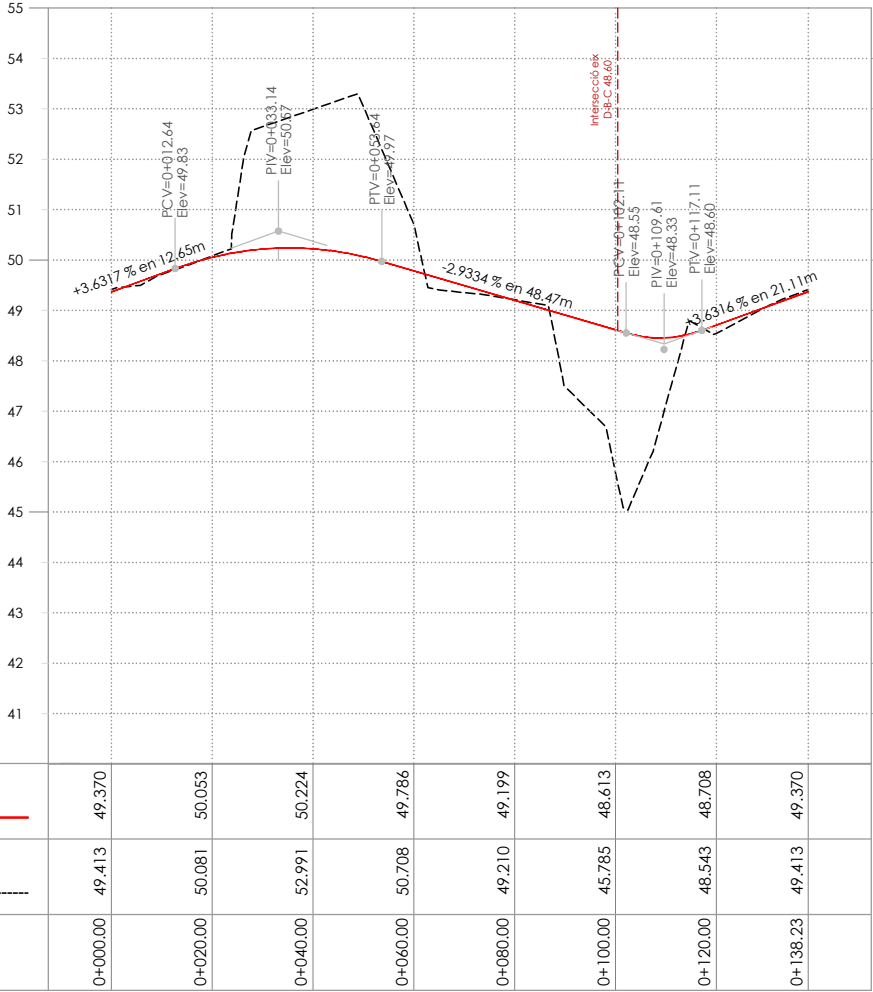
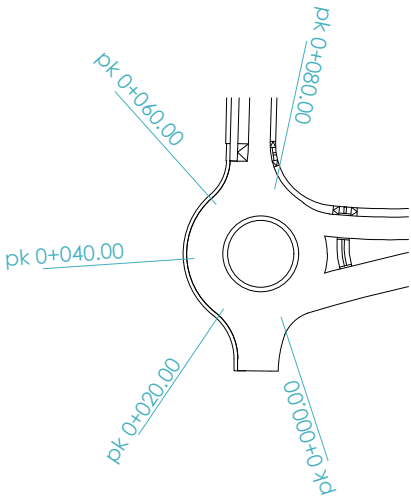
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 100



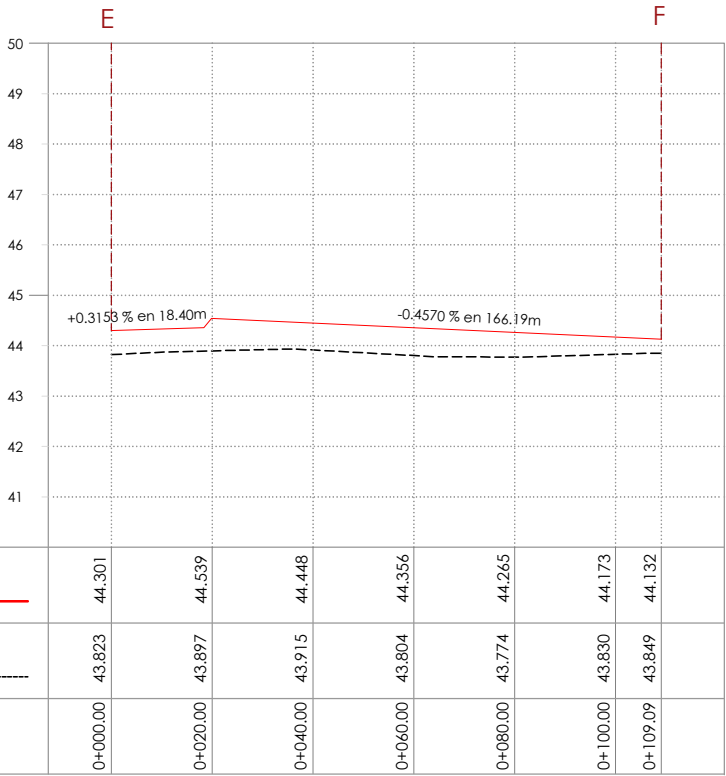
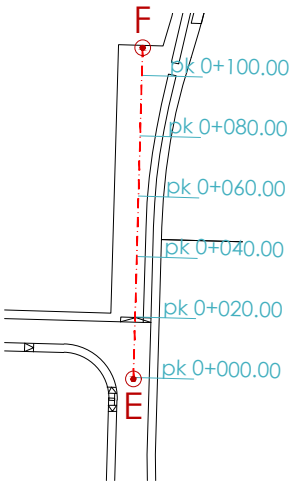
PERFIL eix D-B-C

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 100



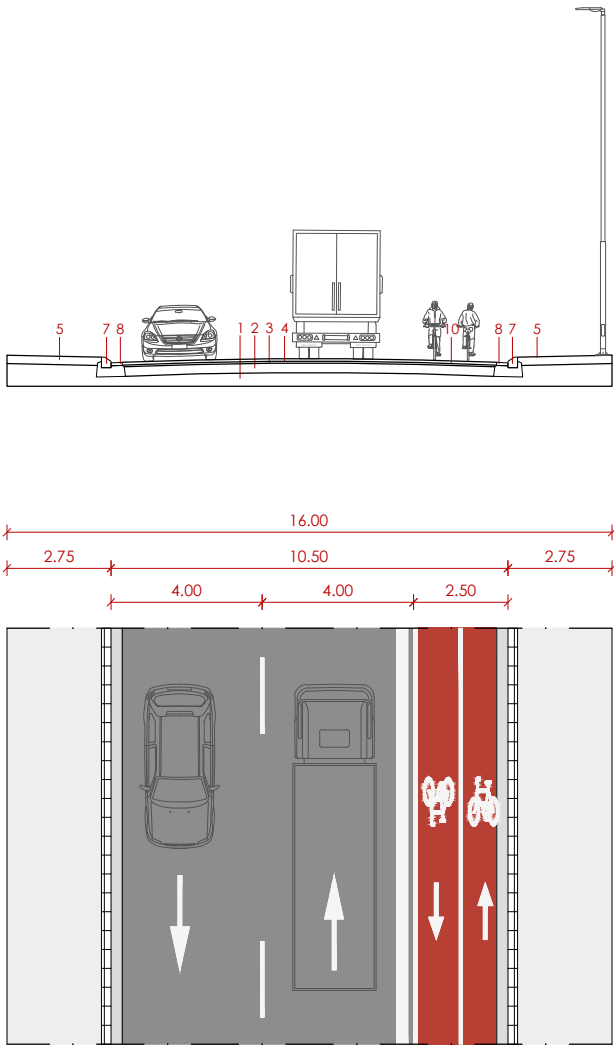


PERFIL rotonda C
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 100

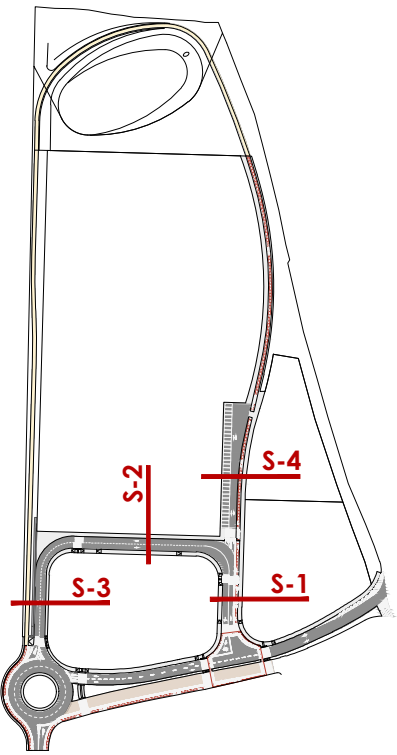
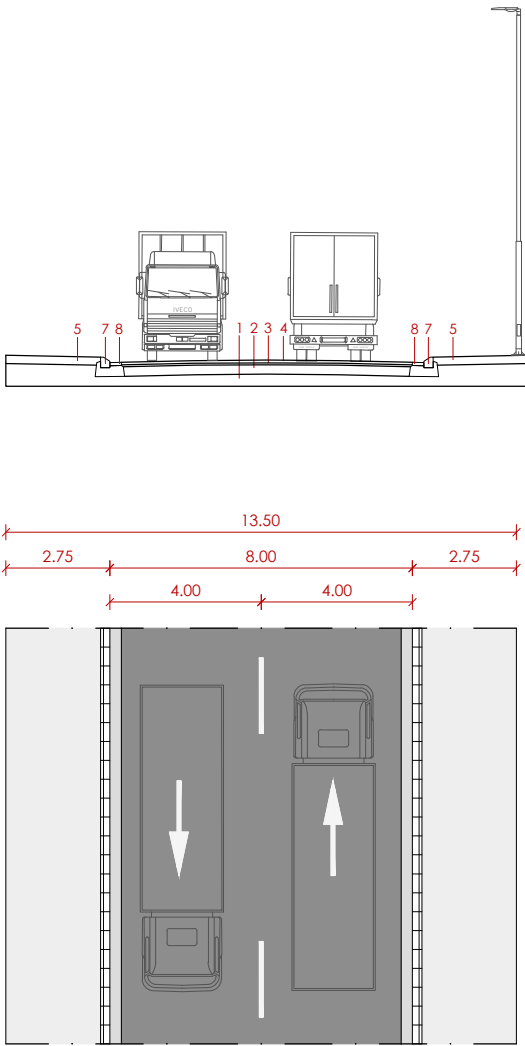


PERFIL eix E-F
ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000
ESCALA VERTICAL 1 : 100

SECCIÓ TIPUS S-1

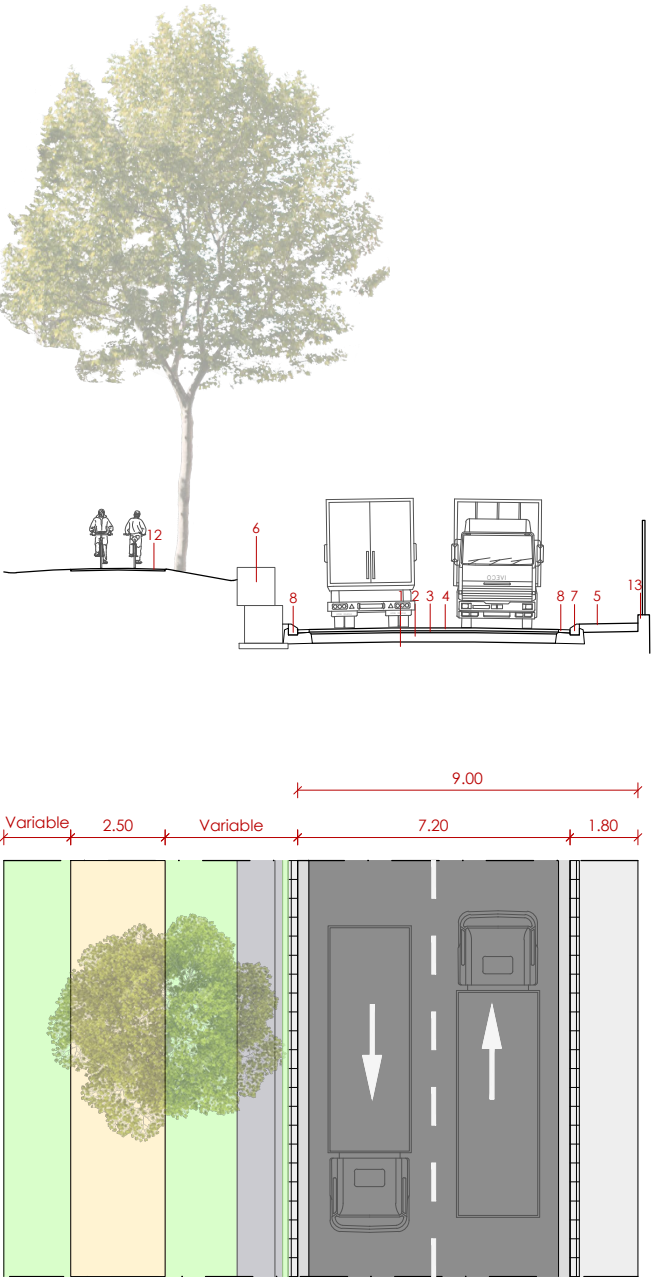


SECCIÓ TIPUS S-2

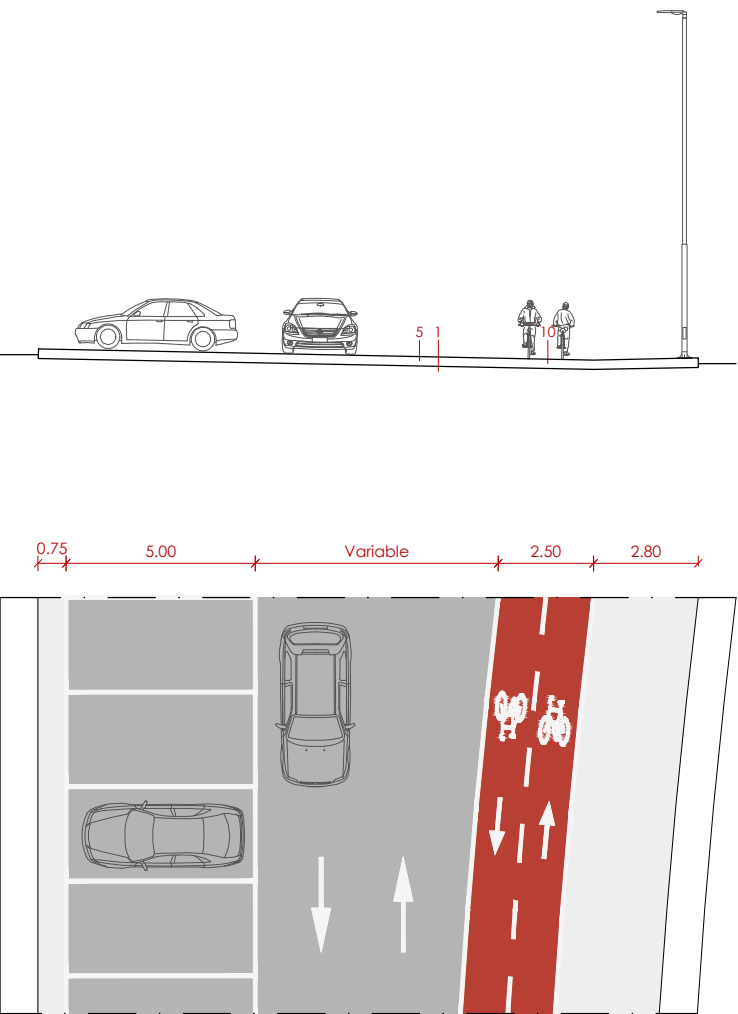


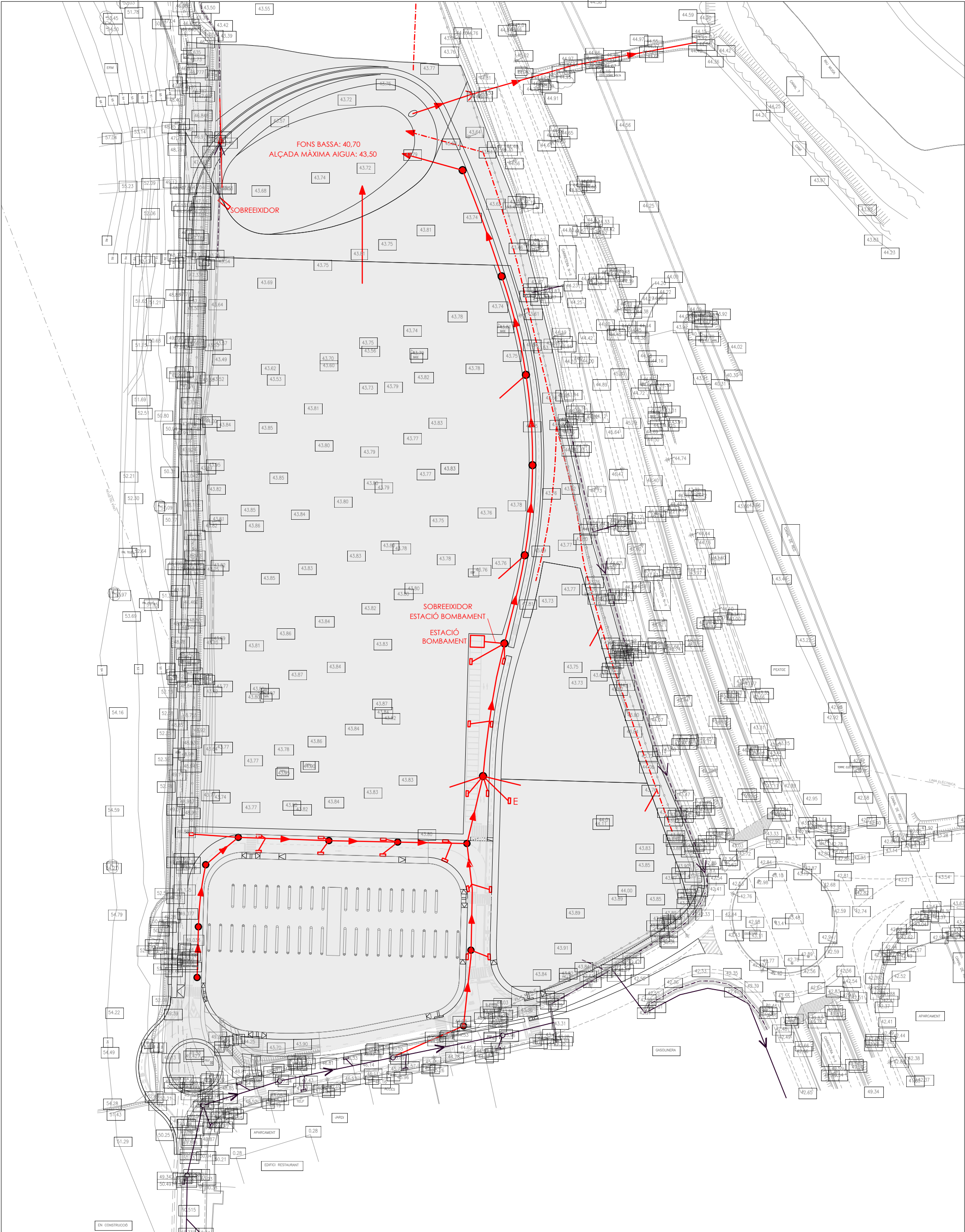
- LLEGENDA
- 1. ESPLANADA
 - 2. BASE TOT-U ARTIFICIAL
 - 3. PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA AC 22 B50/70S (7 cm)
 - 4. PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA AC 16 B50/70D (5 cm)
 - 5. PAVIMENT FORMIGÓ RASPATLLAT
 - 6. MUR DE GABIONS
 - 7. VORADA REMONTABLE DE 25x8x7 cm
 - 8. RIGOLA DE FORMIGÓ IN SITU
 - 9. VORADA T2
 - 10. PAVIMENT MESCLA BITUMINOSA PINTAT DE COLOR VERMELL PER CARRIL BICI
 - 11. ZONA VERDA
 - 12. PAVIMENT DE SAULÓ
 - 13. MUR DE CONTENCIÓ

SECCIÓ TIPUS S-3



SECCIÓ TIPUS S-4





LLEGGENDA XARXA EXISTENT D' AIGÜES PLUVIALS

TUB D'AIGÜES PLUVIALS

CUNETA DE FORMIGÓ AIGÜES PLUVIALS

RASA DE TERRA AIGÜES PLUVIALS

POU REGISTRE

EMBORNAL

LLEGGENDA NOVA XARXA D'AIGÜES PLUVIALS

TUB D'AIGÜES PLUVIALS

CUNETA DE FORMIGÓ AIGÜES PLUVIALS

RASA DE TERRA AIGÜES PLUVIALS

POU REGISTRE

EMBORNAL

APROVACIÓ INICIAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DELIMITACIÓ SECTOR PP C-2 NORD "EMPOLIS"

LLERS

O-14a

PLANTA XARXA CLAVEGUERAM AIGÜES PLUVIALS

REF. 986

FEBRER 2024

DIN A1 1/750

DIN A3 1/1.500

0 5 10 20 30 m

ANDAMUR

Narcís Reverendo, arquitecte

Joaquim Ginesta, arquitecte

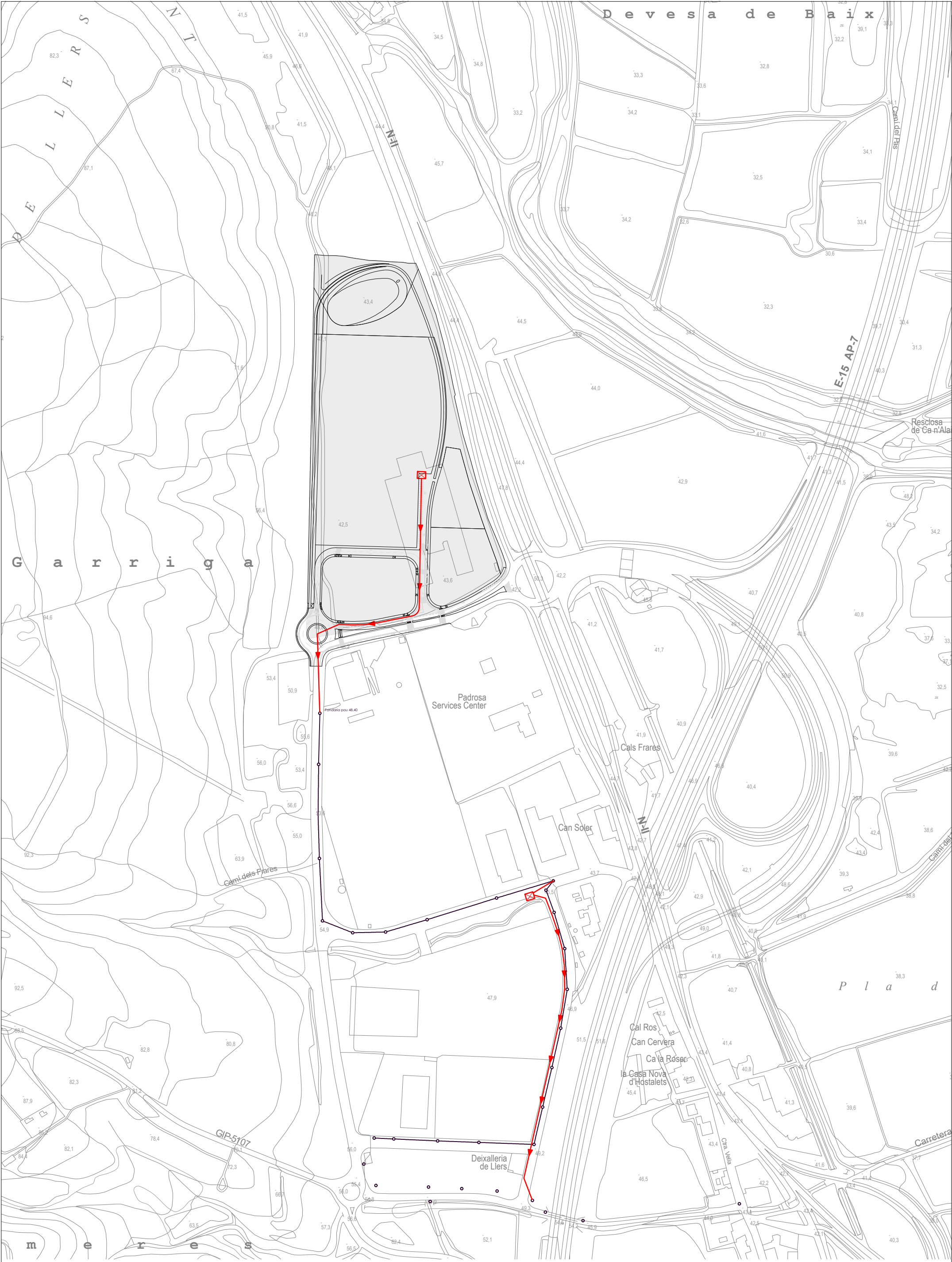
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP

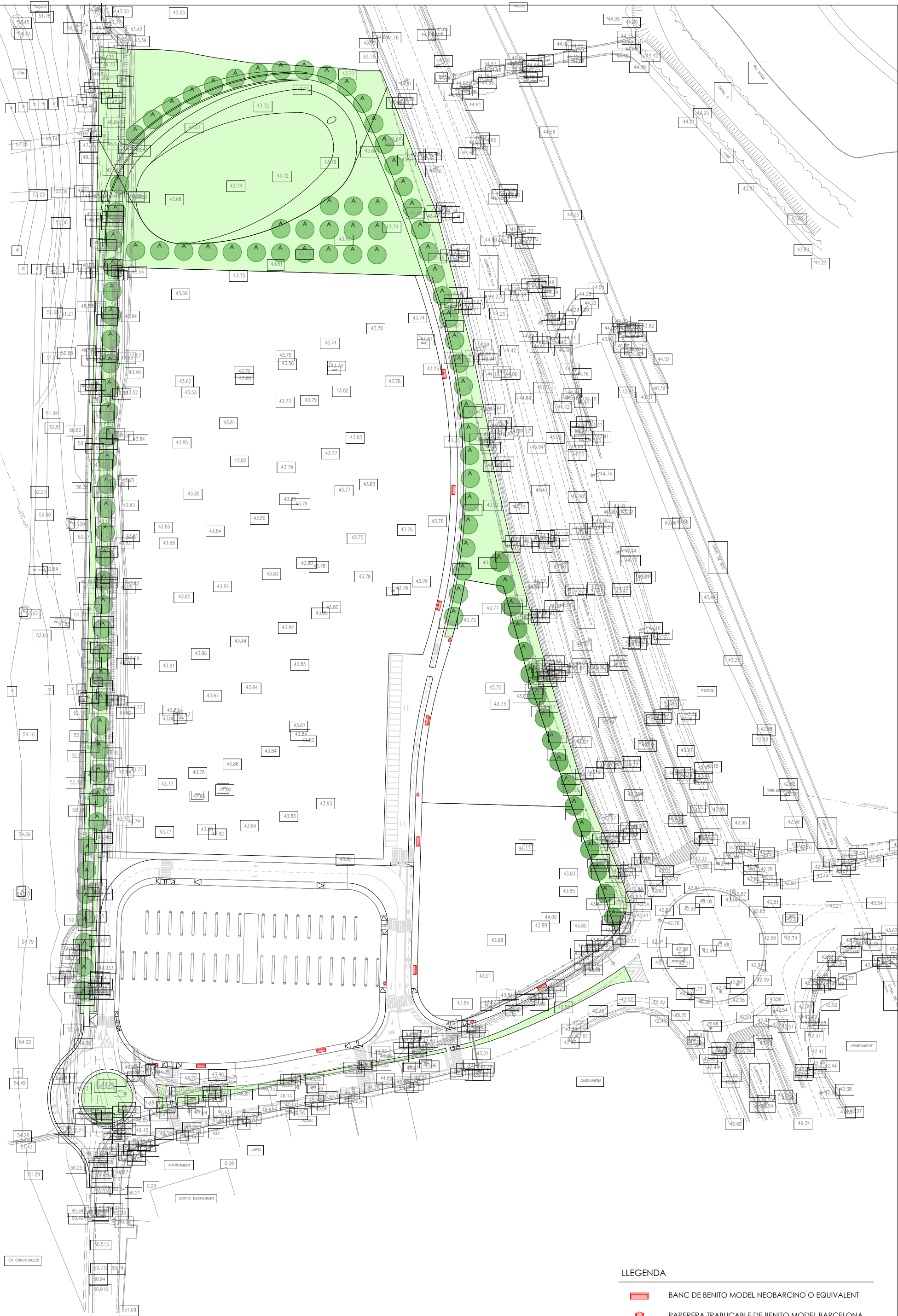
Nou, 7-pral 17001 Girona

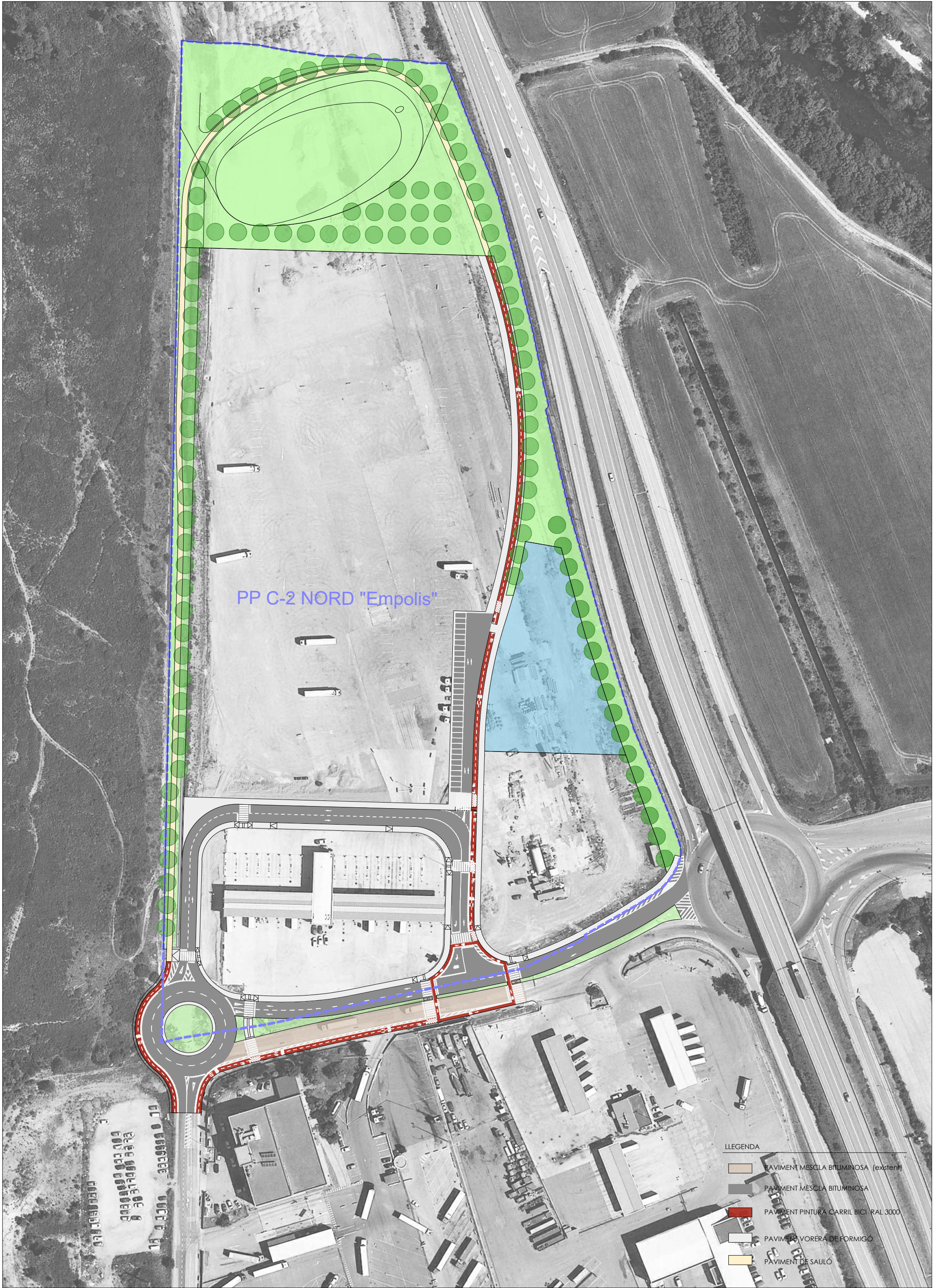
tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES







IV. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL DEL SECTOR PPUD C2 NORD "EMPOLIS" DE LLERS

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL.

Article 1. Fonaments i finalitat

El Pla Parcial Urbanístic de Delimitació s'ha formulat segons les disposicions previstes a la revisió del Pla general de Llers.

La present normativa i la resta de documents del Pla Parcial Urbanístic de Delimitació, constitueixen l'eina de desenvolupament urbanístic dels terrenys compresos en aquest sector.

L'objecte del Pla parcial del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers és la seva ordenació urbanística detallada.

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla parcial urbanístic, en concret d'aquestes Normes i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ajustarà a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106.2 de la LUC.

Article 2. Marc legal

El present Pla parcial del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística, la legislació sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables. Pel principi de jerarquia normativa se sotmet a les determinacions del Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres i del PGOU de Llers.

Article 3. Vigència del Pla. Modificacions

Aquest Pla parcial urbanístic de delimitació entrarà en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació.

En cas d'ésser necessari, es podrà modificar justificadament qualsevol element del Pla Parcial Urbanístic de Delimitació.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny en la redacció del projecte d'urbanització, del projecte de reparcel·lació o en l'execució de les obres, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5 %.

Article 4. Definició de Conceptes.

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits al Pla general de Llers.

Article 5. Desenvolupament del Pla.

Pel desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic de Delimitació es redactaran els corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació que respectaran en tot cas les determinacions d'aquest Pla i del planejament superior.

Article 6. Altres consideracions de caràcter general.

El sòl comprès a la zona d'afectació de la carretera N-II restarà subjecte a la normativa continguda a la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres i al Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres.

Les activitats a desenvolupar l'àmbit del pla, han de complir el que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, de forma i manera que no s'afecti al normal funcionament de la carretera.

Totes les instal·lacions que calgui realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pugués ocasionar el trànsit de la carretera en el sector aniran a càrrec del promotor de l'actuació quedant l'Administració estatal lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

En cas de contradiccions entre plànols es considerarà vàlid el que estigui a una escala més detallada

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 7. Documentació

Aquest Pla parcial urbanístic està integrat pels següents documents:

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació i de criteris per a les obres d'urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.
- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- L'informe mediambiental.
- L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Un Estudi d'impacte del pla parcial a la rotonda d'enllaç de la N-II amb l'AP-7

Article 8. Interpretació dels documents

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" de Llers i prevalen sobre els restants documents del Pla parcial urbanístic. Per tot allò que no quedi determinat específicament en el Pla parcial urbanístic, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llers.

2. La memòria justifica el contingut del Pla parcial urbanístic. Hi ha altres documents (gràfics i escrits) que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.

3. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

Article 9. Modificació i adaptació

1. L'alteració del contingut del Pla parcial urbanístic es farà mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la qualificació del sòl.
2. Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a la seva aprovació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.
3. Les modificacions del Pla ha de contenir el mateix grau de precisió propi del Pla parcial urbanístic, i es regirà pel mateix procediment i disposicions establert per a la seva formulació.
4. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 de la Llei d'urbanisme.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CAPÍTOL I. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 10. Polígons d'actuació urbanística

Es preveu el desenvolupament del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 11. Sistemes d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística del Sector PPUD C2 Nord "Empolis" és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 12. Projecte de reparcel·lació

En desenvolupament del Pla parcial urbanístic, en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor del Pla parcial, es presentarà a tràmit un Projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació preveurà la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Dins de les zones d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les no edificables per a destinar-les a centres de transformació o altres infraestructures d'urbanització.

En el supòsit de que en el tràmit del projecte d'urbanització no s'autoritzi la connexió de la xarxa de sanejament del sector a la xarxa pública, s'adjudicarà a l'ajuntament -a més del sòl d'aprofitament privat que li correspongui com a propietari o com a receptor del 10% de cessió d'aprofitament- l'espai necessari per a la construcció d'un sistema de depuració autònom. En aquest supòsit, aquest espai no comptabilitzaria com a adjudicació d'aprofitament.

El projecte preveurà l'adquisició dels terrenys de titularitat privada necessaris per a la implantació de la xarxa viària bàsica corresponent a la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros i posterior cessió a l'Ajuntament de Llers.

Article 13. Projecte i execució de les obres d'urbanització

1. En desenvolupament del Pla parcial urbanístic, en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor del Pla parcial, es presentarà a tràmit un únic Projecte d'urbanització i s'executarà també en una sola fase. El termini per a l'execució de les obres d'urbanització serà de dos anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

2. Les obres d'urbanització hauran d'incorporar la connexió que sigui necessària per a dotar de serveis el sector, fins i tot fora del seu àmbit.

3. El projecte d'urbanització contemplarà també tots elements funcionals, de geometria, traçat, enllumenat, drenatges, senyalització, etc, referents a la vialitat que afecta la zona de domini de la carretera N-II.

El projecte respectarà les servituds existents de les conduccions d'abastament d'aigua de Figueres, tenint en compte que no es pot impedir ni dificultar l'accés a aquestes canonades ni afectar al seu manteniment dificultant l'accés als punts de maniobra, per això cal que la maniobra de les vàlvules quedi fora del pas de vehicles. Es demanarà informe sobre els projectes d'urbanització i d'obres que afectin a les zones de servitud.

L'accés de vehicles pesants a la vialitat de l'interior del sector es produirà per la rotonda de la intersecció dels carrers Pegaso i Barreiros. La resta de les connexions de vialitat interior del sector amb el carrer Pegaso solament podran ser de sortida del sector per aquest tipus de vehicles. En el sentit d'entrada del carrer Pegaso no hi podrà haver accessos de vehicles a les parcel·les a menys de 150 metres mesurats des del centre de la rotonda de l'enllaç de la N-II al

PK.760,6. Es podran proposar solucions alternatives a les dues anteriors si obtenen informe favorable de la Unitat de Carreteres.

El projecte d'urbanització ha de recollir l'obligació per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica de la carretera, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.

El projecte d'urbanització ha de recollir l'obligació per part del promotor, del compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i del Decret 190/2015, de 25 d'agost que la desplega. El sistema d'il·luminació definit en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de la carretera. Si es produís enlluernament en la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.

No es permeten activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària e les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitat han de complir amb tot allà que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.

Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dins de la zona d'afectació de la carretera, cal obtenir la preceptiva autorització de l'organisme encarregat de la seva explotació.

4. El projecte d'urbanització avaluarà la capacitat de les lleres receptores on es preveu abocar les aigües pluvials del sector i es definiran i pressupostaran les actuacions necessàries per tal de gestionar l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la conca. Si són necessàries infraestructures de laminació s'optarà per la construcció de basses de laminació dels cabals d'escorrentiu per mantenir els valors actuals.

Es preveurà la retenció de les aigües pluvials de petita intensitat i alta càrrega contaminant en basses de degradació d'hidrocarburs integrades a les basses de laminació.

Tant si es viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà

incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

Si s'opta per la connexió a la xarxa de sanejament públic, en el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de restar acreditat que el subjecte passiu ha satisfet la taxa corresponent a l'Agència Catalana de l'Aigua.

En la tramitació del projecte d'urbanització s'hauran de justificar i descriure les actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització, relatives a les obres d'ampliació i millora de la xarxa d'abastament de titularitat municipal que siguin necessàries per mantenir les condicions tècniques de servei en la xarxa reglamentàriament exigides.

L'execució de les obres d'urbanització dins de la zona de policia de La Muga està condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'aigua.

5. El projecte d'urbanització preveurà que el mobiliari urbà segueixi els següents criteris:

- Utilitzar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Utilitzar elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Utilitzar productes reparables i que disposin de peces de recanvi.

6. El projecte d'urbanització haurà de contenir la documentació tècnica necessària especificada a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

7. El projecte d'urbanització definirà un paviment i un tractament de compactació per a les vies d'accés als serveis d'extinció d'incendis que garanteixi una capacitat portant de 2000 Kp/m², verificada amb els corresponents assajos de control de qualitat.

8. El projecte d'urbanització dels espais lliures inclourà la fixació i revegetació en la part que sigui necessària dels talussos a la franja oest del sector i preveurà que es dugui a terme un tractament de naturalització de la zona verda prevista a la part superior de l'àmbit incloent la bassa de laminació.

9. El projecte d'urbanització preveurà espais en via pública per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

CAPÍTOL I. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Article 14. Paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici que no quedin regulats específicament pel Pla parcial es regulen d'acord amb les Normes urbanístiques del PGOU de Llers i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 15. Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Els paràmetres d'ordenació, referits als usos i activitats que no quedin regulats específicament pel Pla parcial es regulen d'acord amb les Normes urbanístiques del PGOU de Llers i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 16. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà el paviment de planta baixa i l'alçada es mesurarà fins al coronament de les façanes.

Article 17. Espais privats no edificables

Els espais privats no edificables resultants de les distàncies de separació de les edificacions a veïns o vials es podran destinar a espais de circulació de vehicles, aparcament i jardins.

Els elements tècnics com estacions transformadores, estacions de bombament, armaris de distribució, etc, no estan sotmesos a les separacions de l'edificació a veïns o carrer.

Article 18. Protecció de la carretera

En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres.

Article 19. Protecció contra incendis

1. En funció de la situació d'un establiment dins d'un edifici o en espais oberts s'estableixen les següents configuracions;

TIPUS A: l'establiment industrial ocupa parcialment un edifici que té, a més, altres establiments, ja siguin aquests d'ús industrial o té d'altres usos.

TIPUS B: l'establiment industrial ocupa totalment un edifici que està adossat a un altre o uns altres edificis, o a una distància igual o inferior a tres metres d'un altre o uns altres edificis, d'un altre establiment, ja siguin aquests d'ús industrial o bé d'altres usos.

Per a establiments industrials que ocupin una nau adossada amb estructura compartida amb les contigües, que en tot cas han de tenir coberta independent, s'admet el compliment de les exigències corresponents al tipus B, sempre que es justifiqui tècnicament que el possible col·lapse de l'estructura no afecti les naus adjacents.

TIPUS C: l'establiment industrial ocupa totalment un edifici, o diversos, si s'escau, que és a una distància superior a tres metres de l'edifici més pròxim d'altres establiments. Aquesta distància ha d'estar lliure de mercaderies combustibles o elements intermedis susceptibles de propagar l'incendi.

TIPUS D: l'establiment industrial ocupa un espai obert, que pot estar totalment cobert, alguna de les façanes del qual manca totalment de tancament lateral.

TIPUS E: l'establiment industrial ocupa un espai obert que pot estar parcialment cobert (fins a un 50 per cent de la seva superfície), alguna de les façanes del qual en la part coberta manca totalment de tancament lateral.

2. Per a les activitats regulades pel Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, s'estableix el següent règim d'admissibilitat:

CONFIGURACIONS D'ESTABLIMENTS (annex I Reial Decret 2267/2004)				RISC			
				baix	mitjà	alt	alt A-8
UBI	TIPUS A	a				NO	NO
		b	sota rasant		NO	NO	NO

CONFIGURACIONS D'ESTABLIMENTS (annex I Reial Decret 2267/2004)				RISC			
				baix	mitjà	alt	alt A-8
		c	longitud de façana accessible < 5 m		NO	NO	NO
		d	altura d'evacuació > 15 m	NO	NO	NO	NO
		g	segona planta sota rasant	NO	NO	NO	NO
		i	a menys de 25 m de massa forestal		NO	NO	NO
	Tipus B	e	altura d'evacuació > 15 m			NO	NO
		f	longitud de façana accessible < 5 m		NO	NO	NO
		g	segona planta sota rasant	NO	NO	NO	NO
		h					NO
		i	a menys de 25 m de massa forestal		NO	NO	NO
	Tipus C						
		g	segona planta sota rasant	NO	NO	NO	NO
		i	a menys de 25 m de massa forestal		NO	NO	NO
EN ESPAIS OBERTS	Tipus D						
		i	a menys de 25 m de massa forestal		NO	NO	NO
	Tipus E						
		i	a menys de 25 m de massa forestal		NO	NO	NO

CAPÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.

Article 20. Qualificació del sol.

El sol compres en l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic de Delimitació es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terrenys dins la qual, i atenent a les previsions del present Pla Parcial Urbanístic de Delimitació, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Llers .

Es defineixen dues zones:

- Zona d'activitats econòmiques intensiva, clau **a.7.5.**
- Zona d'activitats econòmiques extensiva, clau **a.7.6.**

Es defineixen els següents sistemes:

- Viari clau, clau **1V**
- El sistema d'espais lliures, clau **5.**

- El sistema d'equipaments comunitaris, clau **6**.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE ZONES I SISTEMES.

Disposicions generals

Article 21. *Definició de conceptes*

Els conceptes que intervenen en la regulació de l'edificació són els del Pla general d'ordenació urbana de Llers.

Article 22. *Condicions d'ús*

Les definicions d'usos són les del Pla general de Llers.

Regulació detallada de sistemes

Article 23. *Determinacions per als sistemes.*

1. Sistema de comunicacions.

Viari, clau **1V**

La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es determinen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris.

La xarxa viària haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

El sistema viari és compatible amb la instal·lació de serveis d'urbanització, incloses les estacions transformadors, de bombament, estacions de regulació de pressions, cambres tècniques i qualsevol altra que no afecti a la funcionalitat de la via.

3. Sistema d'espais lliures, clau **5**.

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les instal·lacions obligatòriament soterrades de serveis pròpies del polígon (xarxa d'electricitat, aigua, desguàs, etc.). S'admetrà la integració de les basses

de laminació de les aigües pluvials i les de les necessàries per controlar la càrrega contaminant de l'escorrentia urbana.

S'hauran de respectar les restriccions en els usos a la zona de servitud d'acord amb l'article 31 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres.

Tindran un tractament verd naturalitzat, l'estudi de la qual s'inclourà en els projectes d'urbanització.

No s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais.

La franja de zona verda situada a l'oest del sector inclourà espècies que per la seva dimensió i característiques permetin un bon apantallament del sector respecte el sòl no urbanitzable contigu per així afavorir llur integració paisatgística. En aquest sentit s'empraran espècies arbrades pròpies de la zona i de baix requeriment hídric com per exemple l'alzina, el xiprer o el garrofer. Pel què fa a la franja d'espais lliures situada a l'est i nord del sector, més extensa, es disposaran espècies que també assegurin un bon apantallament respecte la N-II, però que alhora permetin conformar un parc o zona de lleure. A tal efecte, es plantaran espècies com el plàtan, l'olivera o la morera i els àlbers o pollancres associats a les basses de laminació i les rases de drenatge.

4. Sistema d'equipaments comunitaris, clau 6.

El sòl inclòs dins del sistema d'equipaments comunitaris es podrà destinar als següents usos:

- Culturals
- Recreatius i d'espectacles
- Esportius

Les condicions d'edificació per als equipaments són les mateixes que per la d'activitats econòmiques intensiva confrontant, *clau a.7.5.*

Regulació detallada de zones

Article 24. Paràmetres comuns a totes les zones.

1. Densitat d'establiments:

S'admetrà la instal·lació de més d'una activitat per parcel·la si són compatibles a nivell de molèsties, insalubritat, nocivitat o perillositat i es compleixin les condicions següents:

- La parcel·la mantindrà la seva indivisibilitat en els termes establerts en el present Pla. La implantació de més d'una activitat en un mateix edifici o parcel·la no permetrà la segregació o divisió per sota de la parcel·la mínima. En aquest cas s'haurà de constituir en règim de propietat horitzontal, conjunt immobiliari o figura equivalent en dret. Els patis d'accés, maniobra o espais lliures de separació a vial hauran de ser mancomunats sense estar admesa la seva partició.
- Densitat màxima: Serà el resultat de dividir la superfície de la parcel·la en m² per 1.500. En aquesta densitat, les activitats corresponents destinades a un mateix servei que pertanyen a una mateixa empresa o grup d'empreses, es comptabilitzarà com a una sola activitat.
- No es podrà instal·lar una activitat independent que es localitzi únicament en planta soterrani.
- La superfície mínima construïda assignada a una activitat no podrà ser inferior a 300 m² de sostre edificat (comptabilitza la planta baixa i altell, en el seu cas, però no el possible soterrani).
- El local assignat a una activitat haurà de tenir un accés des de l'espai lliure de parcel·la que compleixi les següents condicions:
 - a) sigui d'ús comú o d'ús privatiu;
 - b) no s'utilitzi per emmagatzematge de productes, ni per aparcament;
 - c) tingui en tot el seu recorregut fins a un vial públic una amplada o secció de 10 metres com a mínim.

2. Tanques:

La tanca del front del carrer i als espais lliures públics tindrà una alçada màxima de 1,80 m, dels quals 1 m podrà ser opaca i la resta d'enreixat

metàl·lic. La tanca a la resta de parts podrà ser opaca fins a 1,80 m d'alçada.

3. Dotació mínima d'aparcament:

Mínim 1 plaça per a vehicles per cada 100 m²st

Mínim 1 plaça per a bicicletes, amb un mínim d'1 m² per cada 100 m²st

4. Protecció de la qualitat de les aigües

Les aigües pluvials dels espais lliures d'edificació de l'interior de les parcel·les, en els que sigui possible la circulació o aparcament de vehicles, s'hauran de tractar mitjançant dipòsits separadors d'hidrocarburs abans de la connexió a la xarxa separativa d'aigües pluvials.

5. Condicions d'harmonia volumètrica i de qualitat arquitectònica:

En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos o lluentors discordants que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge. No es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts i només es permetrà l'ús de colors terrossos o foscos. Amb aquestes condicions, els centres de transformació i altres elements dels serveis d'urbanització definits a l'article 51 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana es podran situar en els espais no edificables de les zones d'aprofitament privat.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb front amb la carretera N-II, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que s'haurà de destinar a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i s'haurà de mantenir en condicions de neteja i ornament.

A la coberta solament es permetran elements auxiliars que estiguin justificats en aquesta localització quan la seva funcionalitat no es garanteixi en altres localitzacions menys exposades a les vistes. Tenen aquesta condició les xemeneies, adjutoris, antenes, captadors d'energia solar i altres elements anàlegs.

Article 25. Determinacions per a la zona d'activitats econòmiques intensiva, clau a.7.5.

1 Definició:

Correspon al sòl d'aprofitament privat destinat a activitats econòmiques de serveis en què l'edificació pot realitzar-se en parcel·la independent i ocupar un gàlib determinat gràficament.

2 Tipus d'edificació:

Edificació aïllada.

3 Paràmetres propis de la parcel·la:

Es determina una parcel·la única indivisible

4 Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la: 1,45 m²st/m².

Ocupació en planta màxima de parcel·la i separacions de l'edificació a límits: D'acord amb el gàlib del plànol d'ordenació. En el moment en que d'acord amb la planificació vigent de les infraestructures la N-II actual deixi de tenir consideració de carretera, la distància de separació de les edificacions al límit est garantirà el manteniment d'una franja de 30 metres d'amplada conformada pel conjunt dels espais lliures públics i privats.

Espais lliures d'edificació: A l'espai privat lliure d'edificació es plantarà una filera d'arbres paral·lela a la calçada de sortida de la carretera N-II. Les espècies seran les autòctones predominants a l'entorn.

5 Paràmetres referits a l'edifici:

Núm. màxim de plantes: PB+4.

Alçada reguladora màxima: 17 m.

6. Usos permesos:

Són compatibles els usos següents: Hoteler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu, esportiu i garatge-aparcament.

Els establiments comercials seran els que admet el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa

sectorials que el substitueixi. Mentre estigui vigent el DL 1/2009, aquests establiments són els Establiments Comercials Singulars.

Article 26. Determinacions per a la zona d'activitats econòmiques extensiva, clau a.7.6.

1 Definició:

Correspon al sòl d'aprofitament privat destinat a activitats econòmiques industrials i de serveis en què l'edificació de baixa intensitat pot realitzar-se en parcel·la independent de superfície gran ocupant un percentatge d'ocupació determinat.

2 Tipus d'edificació:

Edificació aïllada.

3 Paràmetres propis de la parcel·la:

Parcel·la mínima: 5.000 m²

Front mínim de façana: 40 m.

4 Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la: 0,35 m²st/m²

Ocupació en planta màxima de parcel·la: 35%

Separacions mínimes de l'edificació a límits de parcel·la: D'acord amb el gàlib del plànol d'ordenació. En el moment en que d'acord amb la planificació vigent de les infraestructures la N-II actual deixi de tenir consideració de carretera, la distància de separació de les edificacions al límit est garantirà el manteniment d'una franja de 30 metres d'amplada conformada pel conjunt dels espais lliures públics i privats.

5 Paràmetres referits a l'edifici

Núm. màxim de plantes: PB+2

Alçada reguladora màxima: 15 m.

6. Usos permesos:

En una mateixa parcel·la els usos seran compatibles d'acord amb la següent classificació:

a) Industrial amb un màxim de tercera categoria, comercial, oficines i serveis privats, magatzem i garatge aparcament.

b) Hoteler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu, esportiu i garatge aparcament.

Els usos que solament estiguin en un dels dos grups seran incompatibles amb els de l'altre grup.

Els establiments comercials són els que admet el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorials que el substitueixi. Mentre estigui vigent el DL 1/2009, aquests establiments són els Establiments Comercials Singualars i l'espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa que les indústries poden disposar sempre que no ultrapassi els 300 m² de superfície de venda ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu; aquesta activitat comercial només es podrà dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

TÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Article 27. Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i riscos ambientals

a) Ocupació del territori (sòl i geologia).

Mesures de minimització dels impactes sobre els sòls i els efectes dels possibles moviments de terra que s'hauran d'adoptar en la transformació dels terrenys:

- Senyalitzar l'obra i àmbit d'actuació com a mesura preventiva fonamental que permeti minimitzar la superfície afectada per les obres, sempre i quant es faci prèviament a l'inici de l'activitat interventora al medi. La senyalització es farà abans de l'entrada de les màquines i del material a la zona. També es delimitarà la franja corresponent a les zones més sensibles i les zones destinades a instal·lacions auxiliars.
- Caldrà restaurar convenientment l'hàbitat limítrof identificat com a garriga de coscoll i procedir a la neteja dels residus procedents de l'activitat existent.
- Aprofitar les possibles terres no vegetals sobreres generades durant el moviment de terres, que es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es poden

destinar a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.

- Delimitar àrees impermeabilitzades de manteniment de maquinària i dipòsit de substàncies perilloses per tal de localitzar el risc d'abocament accidental de substàncies potencialment contaminants del substrat.
- Gestionar correctament les terres excedents que es puguin generar durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a localitzacions aptes per a millora agrícola, centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.
- Gestionar els residus resultants de la construcció d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria de residus a Catalunya.

b) Qualitat de l'aire i medi atmosfèric

Mesures per a reduir els possibles efectes sobre la qualitat de l'aire:

- Qualsevol nova activitat econòmica i industrial a l'àmbit, amb incidència ambiental i d'acord l'aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, haurà de sotmetre's a les determinacions d'aquesta normativa i qualsevol altre de sectorial que li sigui d'aplicació i garanteixi el bon funcionament de l'activitat sense incidències en el medi ambient.
- Les noves activitats que s'implantin, hauran de presentar la documentació administrativa i tècnica necessària a l'Ajuntament, per tal que autoritzi i/o validi la seva obertura, d'acord normativa vigent.

c) Mesures per evitar contaminació sonora

- Es respectaran els criteris establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, n'adapten els annexos, i la Directiva 2000/14, de 8 de maig de 2000, que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure.
- Caldrà complir amb legislació vigent el respecte i utilitzar material adequat per no superar els nivells de qualitat acústica fixats per legislació vigent i el mapa de capacitat acústica municipal, dins i fora dels futurs edificis i segons el seu ús.

d) Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

- Per als usos no industrials, fins i tot si estan inclosos en els edificis industrials, són d'aplicació el DB HE "Estalvi d'energia" en totes les seves seccions i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Per als usos industrials són d'aplicació les seccions HE 2 "Rendiment de las instal·lacions tèrmiques", que remet al Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques als Edificis (RITE), i HE 4 "Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària".
- Cal prevenir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitant els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adients per complir amb el nivell de protecció adequat.
- Les instal·lacions lumíniques exteriors d'edificis i construccions hauran de respectar les especificacions de la normativa sectorial i, en tot cas, donar compliment als següents criteris:
 - a) No posar cap punt de llum fixat a la façana i/o altres elements exteriors per sobre els 7 metres d'alçada. La il·luminació serà sempre en aquests casos cap a l'interior de l'edificació i s'evitarà la projecció de focus de llum cap a l'exterior de les parcel·les, especialment als límits amb el sòl no urbanitzable adjacent al sector.
 - b) S'instal·laran sistemes de reducció de flux per poder reduir la llum de l'enllumenat exterior durant les hores de baixa activitat en les zones exteriors dels edificis i construccions.
 - c) La il·luminació de la publicitat sempre es farà de dalt a baix.
- Les instal·lacions lumíniques amb les que es dotin els espais exteriors hauran de donar compliment a les especificacions contingudes a la normativa sectorial vigent. Igualment, i d'acord amb els principis generals d'estalvi energètic i disminució de la contaminació lumínica que inspiren l'esmentada normativa caldrà, amb caràcter general:
 - a) Utilitzar làmpades de vapor de sodi o LED amb sensor de lluminositat o rellotge astronòmic.

b) Utilitzar sistemes automàtics d'encesa com cèl·lules fotoelèctriques, així com sistemes de regulació del flux que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat als carrers.

c) Apantallar els fanals per reenviar cap a terra la llum.

- S'hauran de complir amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reglament que la desenvolupa (Decret 190/2015) i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
- Els projectes d'activitat hauran de contenir la documentació tècnica necessària especificada a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Article 28. Mesures ambientals i recomanacions pel medi natural i paisatgístic

1 Restauració ambiental dels terrenys de sòl no urbanitzable

El projecte d'urbanització definirà les actuacions de restauració del sòl no urbanitzable situat al nord del sector transformats per a l'exercici de la l'activitat de fabricació de peces de formigó, tenint en compte la seva condició de sòl complementari d'interès natural i/o paisatgístic d'acord amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres.

2 Zones verdes

- S'hauran d'eliminar les espècies exòtiques i foranies, en especial d'aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona.
- Quan sigui compatible s'aprofitarà la vegetació autòctona existent i s'evitarà la plantació d'aquestes espècies al·lòctones:
- Les plantacions i enjardinaments s'escolliran amb els següents criteris:
 - a) Espècies autòctones i adaptades a les condicions del medi (clima i sòl). Es prohibeix la plantació amb espècies exòtiques amb caràcter bioinvasor.
 - b) Espècies de fàcil implantació.

- c) Espècies no piròfites, de baix grau d'inflamabilitat.
- d) Espècies amb capacitat de protecció i estructuració del sòl.
- e) Ser espècies de desenvolupament no massa lent.
- f) Espècies de baix manteniment i requeriment hídric.
- g) La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
- h) S'evitaran sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
- i) On calgui l'efecte d'apantallament visual s'optarà per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin alta densitat de brançament, i amb elevada massa foliar.
- j) Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, s'escolliran espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
- k) Es potenciarà la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
- l) S'evitarà la plantació de gespa. En la seva substitució s'utilitzaran plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- m) En la bassa de laminació que es creï al nord del sector, es plantaran les següents espècies d'entorns humits o inundables: Jonca marítima (*Scirpus maritimus*), Canyís (*Phragmites australis*), Balca (*Thypha angustifolia*), Lliri groc (*Iris pseudacorus*).
- Si s'instal·la rec s'utilitzaran sistemes eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Si existeix alternativa s'utilitzarà l'aigua de la pluja per regar, o l'aigua del freàtic, preferentment a l'aigua d'abastament públic.

3 Drenatge

- Les aigües pluvials del nou sector aniran conduïdes directament a la Muga, juntament amb totes les que s'hi puguin unir del sòl urbà.

4 Paisatge

- Es delimiten dues franges verdes on caldrà realitzar mesures d'apantallament visual i plantació arbòria. Una a l'est del sector, limitant amb la carretera N-II, i l'altra en el límit oest del sector confrontant amb el sòl no urbanitzable.
- El projecte d'urbanització preveurà un apantallament visual efectiu a base d'una plantació lineal amb espècies de port arbori alt i fullatge permanent (perennifolis) o alta densitat de branques que permetin una separació visual de l'espai construït i la carretera o el sòl no urbanitzable. Es proposa una plantació d'espècies autòctones similars a les existents a l'entorn.
- Es fixaran i revegetaran els talussos dels terrenys que es destinen a espais lliures públics al límit oest del sector
- Es realitzarà un tractament de naturalització de la zona verda prevista a la part superior de l'àmbit.
- Les infraestructures lineals de serveis seran soterrades.
- Per al projecte d'urbanització escollir materials i elements resistents i mobiliari urbà sòlid per evitar-ne el deteriorament.

Article 29. Mesures ambientals pel medi socioeconòmic i estructura urbana

a) Cicle de l'aigua

Els projectes d'edificació i d'activitat incorporaran els següents criteris:

- Les aixetes de lavabos, bidets i aigüeres, així com els equips de dutxa, estaran dissenyades per economitza aigua o disposaran d'un mecanisme economitzaador. En qualsevol cas, obtindran un cabal màxim de 12 litres per minut havent de donar un mínim de 9 litres per minut a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar. Les cisternes dels vàters hauran de disposar de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega interrompible.
- Quan els processos industrials generin aigües contaminades, les activitats hauran de disposar d'un sistema propi de depuració d'aigües que

redueixin la contaminació fins assolir paràmetres equivalents a les aigües residuals urbanes.

- Doble xarxa d'aigües pluvials i aigües residuals. Les aigües pluvials de les cobertes s'abocaran directament a la xarxa de pluvials de la urbanització separadament de les dels paviments exteriors transitables. Aquesta xarxa de pluvials s'abocarà a llera pública. La xarxa de drenatge d'aigües plujanes dels paviments comptarà amb arquetes per a la retenció dels productes contaminants, com a carburants i olis, principalment, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu, abans de la connexió a la xarxa separativa de la urbanització.
- Tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres. Els establiments hauran d'unificar els abocaments generats pels processos productius en una única escomesa.
- Es preveurà la instal·lació de paviments permeables en les zones que no hagin de ser obligatòriament impermeables per afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial.

b) Gestió de residus

Els projectes d'edificació i d'activitat incorporaran justificaran la reserva d'espai i la implantació d'un sistema adequat als usos previstos que permeti l'emmagatzematge per separat dels diferents tipus de residus que s'originin, sense perjudici d'allò que disposa la normativa sectorial d'aplicació.

V. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA PARCIAL

L'article 66.1.d. del TRLUC estableix que els Plans parcials urbanístics han de contenir un estudi i justificació de la seva viabilitat econòmica.

Criteris adoptats.

Com a norma general el sòl s'ha de valorar per repercussió, és a dir, per m² de sostre edificable. Això no obstant, el sòl d'ús industrial es valora generalment per unitari (per m² de sòl) amb independència del sostre edificable. Per altra part, el valor del sòl industrial depèn, en gran mesura, de la seva ubicació i, en menor grau, dels accessos als principals nuclis urbans de l'entorn i de la qualitat de les obres d'urbanització. En el cas del sector C2 Nord "Empolis" de Llers són factors positius per a la comercialització del sòl la vinculació del sector amb l'àrea urbana de Figueres, ser confrontant amb un sector d'activitats consolidat i una connectivitat excel·lent tant amb l'autopista AP-7 com amb la carretera N-II.

La viabilitat econòmica del sector es determina en funció de que el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar (brut) sigui, en el seu conjunt, de valor positiu. Per a determinar aquest valor brut, primer es determina el valor net de les parcel·les urbanitzades, d'aquest valor es dedueix el 10% de cessió d'aprofitament urbanístic⁹. Finalment es dedueixen les despeses d'urbanització majorades per la prima de risc i la taxa lliure de risc.

Per a determinar el valor residual brut del sòl pendent d'urbanitzar s'aplica la formula de l'article 22.3 del Reglament de la Ley de Suelo:

$$VSo = (0,85 \times VS) - [G \cdot (1 + TLR + PR)]$$

Valor residual del sòl urbanitzat VS.

⁹ D'acord amb la disposició transitòria tercera 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. no s'escau l'aplicació del 15% de cessió d'aprofitament en tractar-se d'un sector de sòl urbanitzable classificat abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Per a obtenir el valor residual del sòl urbanitzat s'ha consultat els valors en venda dins de l'àmbit del sistema urbà de Figueres amb el següent resultat:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS					
ESTUDI DE MERCAT SOLARS INDUSTRIALS					
Font	Localització		Superfície	Preu	Valor unitari
Habitacleia	Figueres	carrer Alemanya	7.919 m2	1.200.000,00 €	152 €/m2
Habitacleia	Vilamallà	carrer Osona 5	5.000 m2	450.000,00 €	90 €/m2
Habitacleia	Vilamallà	carrer La Bisbal - C31	4.644 m2	626.940,00 €	135 €/m2
Habitacleia	Vilamallà	Polígon Empordà Internacional, 33	4.545 m2	685.000,00 €	151 €/m2
Habitacleia	Vilamallà	Polígon Empordà Internacional, 34	4.460 m2	440.000,00 €	99 €/m2
Cimalsa	El Far d'Empordà	Logis Empordà			100 €/m2
				Valor mig	121 €/m2

Les mostres escollides tenen unes característiques similars a les del sector C2 Nord "Empolis" (la major part estan situades a poca distància de la confluència entre carretera N-II i la sortida de l'autopista AP-7 Figueres sud). Per tant no s'escau aplicar cap coeficient corrector en funció de la localització. Tanmateix, entre les ofertes en venda i la transacció real hi pot haver una rebaixa de preu en concepte de negociació. En conseqüència s'aplica un coeficient de 0,85.

$$121 \times 0,85 = 102,85 \text{ €/m}^2$$

Aquest valor coincideix sensiblement amb el de Cimalsa al polígon industrial Logis Empordà del Far d'Empordà, que té en comú amb el de Llers que es tracta de parcel·les de superfície molt gran. En base als anteriors criteris a l'efecte de comprovar la viabilitat econòmica del sector s'adopta un valor en venda arrodonit de **100 €/m²** de sòl net, del que resulta un valor en venda total del sector de 4.796.739 € d'acord amb el quadre següent:

VALORS NETS PER ZONA PP C-2 NORD "EMPOLIS"			
	Superfície	Valor unitari	Valor
zona d'activitats econòmiques intensiva	6.274,07 m ²	100 €/m ²	627.407,00 €
zona d'activitats econòmiques extensiva	41.693,32 m ²	100 €/m ²	4.169.332,00 €
Total valor			4.796.739,00 €

Despeses d'urbanització G.

Les despeses d'urbanització que resulten de l'ordenació del Pla parcial del sector PPUD C2 Nord "Empolis" són les següents:

- Desdoblament del carrer Pegaso i nova rotonda al vèrtex sud-oest
- Urbanització de la vialitat interior

- Urbanització dels espais lliures

El pressupost de les obres estimat és de 1.726.507,68 € euros.

A més dels costos de les obres d'urbanització hi ha els de plans i projectes, les despeses de gestió i la taxa de connexió al sistema de sanejament. ORDRE ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a les taxes vigents que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i les entitats que en depenen inclou la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta. La quota es calcula a partir de la fórmula següent:

$$Q = 335 * HE$$

En què (HE) són els habitants equivalents dels nous desenvolupaments segons les expressions següents, calculats a partir del nombre d'habitatges que es construiran (en el cas de desenvolupaments residencials) o del nombre d'hectàrees netes (en el cas de planejament industrial i terciari) i el punt de connexió a sistema de sanejament en alta:

Residencial: 2,6 habitants equivalents per habitatge

Industrial: 60 habitants equivalents per hectàrea neta

Terciari: 50 habitants equivalents per hectàrea neta.

En el Cas del sector PPUD C2 Nord "Empolis" amb 4,8 Ha neta d'ús industrial es preveu un import de $335 \times 60 \times 4,8 = 96.480$ €

Aquest import és orientatiu i es determinarà en el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El quadre següent integra la totalitat de les despeses estimades:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS	
QUADRE RESUM DESPESES D'URBANITZACIÓ	
A Obres d'urbanització	1.598.254,67 €
B Plans i projectes 8%	127.860,37 €
C Gestió 2,5%	39.956,37 €
D Taxa Sanejament (càlcul provisional)	96.480,00 €
Total IVA exclòs	1.862.551,41 €

Valor residual del sòl pendent d'urbanitzar VSo.

Per a determinar el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar s'aplica la fórmula de l'article 22.3 del Reglament de la Ley de Suelo:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

- V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.
- V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.
- G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.
- TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.
- PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

17861 Resolución de 2 de agosto de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Julio de 2023

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾	3,100

Madrid, 2 de agosto de 2023.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la

totalitat de les despeses generals. Donat que hi ha diversos usos admesos s'adopta la prima de risc més alta, que correspon a l'ús industrial.

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

Tenint en compte el valor residual del sòl d'aprofitament privat, exclòs el 10% de cessió d'aprofitament urbanístic, les despeses d'urbanització majorades per la prima de risc i la taxa lliure de risc, el resultat de la urbanització dona un resultat positiu d'acord amb els quadres següents:

VALORS NETS PER ZONA PP C-2 NORD "EMPOLIS"			
	Superfície	Valor unitari	Valor
zona d'activitats econòmiques intensiva	6.274,07 m ²	100 €/m ²	627.407,00 €
zona d'activitats econòmiques extensiva	41.693,32 m ²	100 €/m ²	4.169.332,00 €
Total valor			4.796.739,00 €

VALORS BRUTS PP C-2 NORD "EMPOLIS"			
	PR	14%	resultat
	TLLR	3,100%	
	1+TLLR+PR =	1,17100	
Valor brut total del sector	Vso	100%	2.615.691,30 €
Cessió aprofitament (valor net)		10%	479.673,90 €
Total valor sòl brut			2.136.017,40 €
Valor unitari actual			26,99 €/m ²

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'article 66.1.d. del TRLUC estableix que els Plans parcials urbanístics han de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Pel que fa a l'impacte derivat de l'actuació urbanística en les finances municipals d'aquest Pla parcial es preveu que pot incidir sobre les finances públiques des dels següents aspectes:

Ingressos i despeses de capital derivats de l'actuació i increment de patrimoni.

Ingressos:

Com a conseqüència de la modificació puntual, l'Ajuntament de Llers rebrà el 10% de d'aprofitament del sector. L'Estudi de la viabilitat econòmica del Pla parcial del sector C2 Nord "Empolis", dedueix un valor per a les parcel·les del 10% de cessió d'aprofitament lliure de despeses d'urbanització de 479.673,90 €.

D'altra banda, la modificació puntual comportarà ingressos en concepte de llicències d'obres per la major superfície edificable. L'ordenança fiscals núm. 6 de l'ajuntament de Llers, relativa a l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres estableix un tipus impositiu del 2,7% sobre el PEM. Per a obtenir el PEM s'apliquen valors unitaris a les superfícies construïdes i d'espais exteriors d'acord amb el quadre següent:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS				
PEM LLICENCIES D'OBRES				
	Superfície construïda	Patis	Ràtio	PEM
HOTEL		3.764,44 m2	70 €/m2	263.510,94 €
	8.000,00 m2st		1.287 €/m2st	10.292.800,00 €
ESTACIÓ DE SERVEI		6.567,25 m2	50 €/m2	328.362,50 €
	1.150,00 m2st		255 €/m2st	293.250,00 €
	245,00 m2st		600 €/m2st	147.000,00 €
APARCAMENT		33.527,27 m2	50 €/m2	1.676.363,50 €
	215,00 m2st		400 €/m2st	86.000,00 €
TOTAL PEM				13.087.286,94 €

En base al PEM global obtingut, l'ingrés per ICIO serà de 353.356,75 €

Integrant els dos conceptes, el resultat de la modificació puntual de POUM és favorable a l'Ajuntament de Llers en la quantitat de 833.030,65 €.

Despeses:

El Pla parcial no comporta cap despesa d'inversió obligada per a l'Ajuntament de Llers.

Resultat.

En conseqüència, el resultat total d'ingressos i despeses de capital inicialment és positiu per a l'ajuntament de Llers en un import de 833.030,65 €.

Ingressos i despeses corrents municipals

Cal tenir en compte les següents consideracions:

Ingressos:

Com a conseqüència de la modificació puntual es preveu un increment d'ingressos corrents en concepte de l'IBI. Aquest increment té dues components. La primera el major valor del sòl resultat de l'increment de sostre edificable de les parcel·les i de situar-se en una àrea urbanitzada. La segona és el major valor de les edificacions, tant per la nova edificació com per la major superfície construïda.

L'article 6 de Ordenança Fiscal núm. 5 que regula l'Impost sobre béns immobles, relatiu al Tipus de gravamen i quota estableix el 0,48% del valor cadastral.

En el cas de la present modificació puntual, per a determinar els ingressos estimem que el valor cadastral sigui el 50% del valor de mercat (50 €/m2 per al sòl i entre 200 €/m2 i 800 €/m2 per a la construcció en funció de l'ús). El quadre següent resumeix el valor cadastral estimat en funció del projecte del promotor que no exhaureix l'edificabilitat (amb major construcció la recaptació seria encara major).

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS				
ESTIMACIÓ VALORS CADASTRALS				
	Superfície construïda	Sòl	Ràtio	PEM
HOTEL		6.274,07 m2	50 €/m2	313.703,50 €
	8.000,00 m2st		800 €/m2st	6.400.000,00 €
ESTACIÓ DE SERVEI		7.962,25 m2	50 €/m2	398.112,50 €
	1.150,00 m2st		200 €/m2st	230.000,00 €
	245,00 m2st		400 €/m2st	98.000,00 €
APARCAMENT		33.742,27 m2	50 €/m2	1.687.113,50 €
	215,00 m2st		400 €/m2st	86.000,00 €
TOTAL PEM				9.212.929,50 €

Aplicant un tipus del 0,48% a un valor cadastral de 9.212.929,50 € resulten uns ingressos anuals de 44.222,06 €.

Despeses

Pel que fa a la despesa corrent associada al manteniment, serà el corresponent a les noves zones verdes i vialitat del PPUD C2 Nord "Empolis". Les superfícies de nous sistemes a mantenir, les ràtios per metre quadrat (tenint en compte que les zones verdes es plantegen en un estat naturalitzat de baix manteniment) i el resultat final són les següents:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS ESTIMACIÓ DE DESPESES DE MANTENIMENT			
	Superfície	Ràtio	PEM
ZONES VERDES	16.299,50 m2	0,50 €/m2	8.149,75 €
SISTEMA VIARI	10.927,35 m2	2,20 €/m2	24.040,17 €
TOTAL PEM			32.189,92 €

Resultat

El resultat en relació als ingressos i despeses corrents és favorable a l'Ajuntament de Llers en $44.222,06 \text{ €} - 32.189,92 \text{ €} = \mathbf{12.029,45 \text{ €}}$ anuals

Conclusions

La modificació puntual és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Llers en tenir un resultat positiu tant en ingressos i despeses de capital, increment del patrimoni municipal, com també en ingressos i despeses corrents.

VI. PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS. PLA D'ETAPES

El sector es desenvoluparà en una única etapa.

El pressupost de les obres estimat és de 1.597.177,05 €. Al quadre adjunt es detalla la despesa d'urbanització prevista tenint en compte la superfície destinada a vialitat i espais lliures i el cost d'urbanització de sectors de característiques similars i adaptant el pressupost dels serveis als assessoraments realitzats per les companyies de serveis consultades:

PPUD C2 NORD EMPOLIS - LLERS ESTIMACIÓ COSTOS OBRES D'URBANITZACIÓ		
1 TREBALLS PREVIS. DEMOLICIONS		
Demolicions paviments	12.661,52 €	
Total		12.661,52 €
2 MOVIMENT DE TERRES		
Moviment de terres	212.908,41 €	
Total		212.908,41 €
3 ESTRUCTURES		
Contencions	30.737,10 €	
Total		30.737,10 €
4 PAVIMENTACIÓ		
Obra interior	387.325,27 €	
Reforma vialitat existent 2.200 m2	78.060,08 €	
Total		465.385,35 €
5 XARXA DE CLAVEGUERAM		
Obra interior	243.892,51 €	
Bombaments residuals	91.752,46 €	
Creuament pluvials N-II i canal	60.000,00 €	
Total		395.644,97 €
6 XARXA AIGUA POTABLE		
Obra civil	15.527,23 €	
Obra interior	32.972,75 €	
Connexions companyia	7.716,82 €	
Total		56.216,80 €
7 XARXA ELÈCTRICA		
Obra civil	16.835,77 €	
Línies mitja tensió	22.361,22 €	
Línies baixa tensió	17.301,18 €	
Centres de transformació	74.115,94 €	
Legalització	5.308,88 €	
Actuacions externes	50.000,00 €	
Total		185.922,99 €
8 XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC I ESCOMESA BOMBAMENT		
Obra civil	9.730,16 €	
Quadres i línies enllumenat	10.708,50 €	
Luminaries i columnes	20.705,99 €	
Escamesa i legalització	5.678,89 €	
Escamesa i quadre comptatge bombament	1.847,38 €	
Total		48.670,92 €
9 XARXA TELECOMUNICACIONS		
Obra civil	26.404,15 €	
Total		26.404,15 €
10 SENYALITZACIÓ		
Total	12.279,44 €	
		12.279,44 €
11 EQUIPAMENT I MOBILIARI URBÀ		
Total	5.428,56 €	
		5.428,56 €
12 ENJARDINAMENT I REG		
Obra civil	12.103,61 €	
Enjardinament	74.564,54 €	
Reg	16.098,68 €	
Total		102.766,83 €
13 CONTROL DE QUALITAT		
Control de qualitat	16.650,01 €	
Total		16.650,01 €
14 SEGURETAT I SALUT		
Seguretat i salut	25.500,00 €	
		25.500,00 €
TOTAL SENSE IVA	1.597.177,05 €	1.597.177,05 €
ràtio €/m2 vial (nou+reforma)	121,77 €	
ràtio €/m2 parcel·la	33,29 €	

VII. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

El Pla parcial urbanístic incorpora en document independent la memòria ambiental redactada per LAVOLA 1981, SAU.

VIII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EAMG.

D'acord amb l'article 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els plans parcials han d'incloure, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, solament en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat.

D'acord amb l'article 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat en actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de més de 5 Ha, malgrat pertanyin a municipis de població inferior a 5.000 habitants, com és el cas de Llers.

En document independent s'adjunta un estudi d'avaluació de la mobilitat generada redactat per La Vola Companyia de Serveis Ambientals S.A.L.

IX. ESTUDI D'IMPACTE DEL PLA PARCIAL A LA ROTONDA D'ENLLAÇ DE LA N-II AMB L'AP-7.

El Pla parcial urbanístic incorpora en document independent l'Estudi d'impacte del Pla parcial a la rotonda d'enllaç de la N-II AMB L'AP-7 redactat per TRN TARYET.

X. RELACIÓ DE L'ACTUACIÓ AMB EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Donat que el planejament general del municipi de Llers no està adaptat a la Llei 10/2004 d'Urbanisme, el present Pla Parcial Urbanístic no està sotmès a les determinacions de cap PAUM.