

Exp. 2025/2830 (06.25.2253)

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el projecte per a la modificació puntual del POUM en l'àmbit industrial nord (SUD-11) ha estat aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 28 de maig de 2026.

En dono fe a Llagostera, a la data de la signatura electrònica.

Yolanda Sánchez Rodríguez
Secretària acctal.

Yolanda Sanchez
Rodriguez - DNI

Firmado digitalmente por
Yolanda Sanchez Rodriguez -
Fecha: 2026.06.03 15:01:10
+02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM ÀMBIT INDUSTRIAL NORD – SUD 11

T.M. LLAGOSTERA

FEBRER 2026

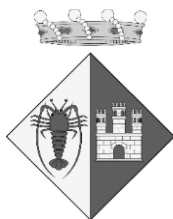
XAVIER
FRIGOLA (R:
B17926601)

Firmado digitalmente por 7 XAVIER FRIGOLA (R:
B17926601)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:17010/
Hoja:GI-42761 /Tomo:2527 /Folio:75 /Fecha:05/12/2006/
Inscripción:1, serialNumber=IDCES-
givenName=XAVIER, sn=FRIGOLA MERCADER, cn=
XAVIER FRIGOLA (R: B17926601), 2.5.4.97=VATES-B17926601,
o=TECPLAN INGENYERIA I URBANISME SL, c=ES
Fecha: 2026.04.13 15:31:16 +02'00'

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL
(INCORPORA INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC)

INCORPORA INFORMES REBUTS DURANT L'APROVACIÓ INICIAL DEL
DOCUMENT EN PRIMERA TRAMITACIÓ

El Promotor:



Ajuntament de Llagostera

L' Autor del Document:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins – Urbanista
Núm Col·legiat: 19.014

Consultor:

TECPLAN
Enginyeria i urbanisme

ÍNDEX GENERAL

RESULTAT DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA I CONSULTES SECTORIALS PRÈVIES	4
I. MEMÒRIA.....	7
1. ANTECEDENTS.....	8
2. PROMOTOR	8
3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	8
4. OBJECTE, NATURALESA I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	10
5. PROMOCIÓ I FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	12
6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	12
7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	14
8. CONTINGUT, REDACTOR I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	17
9. TRAMITACIÓ AMBIENTAL.....	18
10. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA.....	18
11. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	19
12. ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT.....	20
13. PLANEJAMENT VIGENT.....	24
14. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.....	28
15. QUADRE DE SUPERFÍCIES.....	39
16. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES	43
17. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS	44
18. MEMÒRIA SOCIAL	44
19. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	46
20. JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT	46
21. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ	46
22. SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES	47
23. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PRINCIPÍ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	47
24. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	48
25. APROFITAMENT MIG.....	52
ANNEX NÚM 1 – AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ANÀLISI DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.	53
1. OBJECTE.....	54
2. AGENDA.....	54
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	54
4. AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.....	54
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	55
ANNEX NÚM 2 – ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	56
1. ANTECEDENTS.....	57
2. OBJECTE	57
3. PROMOTOR	57
4. METODOLOGIA	57
5. VIABILITAT PLANEJAMENT VIGENT.....	67
6. PROPOSTES DE MILLORA DE LA VIABILITAT.....	74
7. NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	75
8. VIABILITAT SUD 11 COMPLET.....	76
9. CONCLUSIONS.....	83
ANNEX NÚM 3 – SEGUIMENT PRIMERA TRAMITACIÓ	84
1. INFORMES TRAMITACIÓ DE L'AVANÇ DE PLA	85
2. APROVACIÓ INICIAL - INFORME DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS I MOBILITAT	87
3. APROVACIÓ INICIAL - INFORME DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA, ALIMENTACIÓ I AGENDA RURAL. OTAA	87
4. APROVACIÓ INICIAL – INFORME DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES	89
5. APROVACIÓ INICIAL – INFORME OFICINA TERRITORIAL AMBIENTAL	90
II. NORMES URBANÍSTIQUES	91
1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL	92
2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	93
3. NORMATIVA REGULADORA ÀMBIT.....	94

III. DOCUMENT COMPRESIU	98
1. OBJECTE DE L'ANNEX.....	99
2. SITUACIÓ I ÀMBIT:	99
3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES:.....	100
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	100
5. ABAST DE LA MODIFICACIÓ	100
6. TRAMITACIÓ PREVISTA.....	101
7. PLÀNOLS	101
IV. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA	102
V. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC.....	103
VI. PLÀNOLS.....	104



RESULTAT DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA I CONSULTES SECTORIALS PRÈVIES

En data 22 de setembre de 2025, l'Ajuntament de Llagostera va sol·licitar l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la modificació del POUM a l'àmbit industrial Nord-SUD 11. En el marc d'aquest procediment, s'han dut a terme les consultes sectorials de forma prèvia a la present Aprovació Inicial.

Organismes amb competències afectades:

- **Oficina Territorial Ambiental de Girona (OTAA)**, amb l'Informe ambiental estratègic emès per Resolució TER//2025 de data 20/11/2025 (exp. OTAAGI20250218).
- **Direcció General de Protecció Civil**, amb informe de riscos emès en data 19/12/2025 i rebut per l'Ajuntament en data 22/12/2025 (Exp. OTAAGI20250218).
- **Agència Catalana de l'Aigua, el Departament de Cultura, el Servei Territorial d'Urbanisme i l'Associació de Naturalistes de Girona**, consultats en data 29 de setembre de 2025 sense haver rebut resposta. D'acord a la finalització del període de consultes, el document no ha estat objecte de resposta per part d'aquests organismes.

En data de 20 de novembre de 2025 s'ha rebut l'**Informe ambiental estratègic** de l'Oficina Territorial Ambiental de Girona (OTAA), per la qual es proposa **no sotmetre la modificació a una avaluació ambiental estratègica ordinària**, condicionat amb les següents prescripcions literals:

1. *"Cal precisar la forma en què el desenvolupament de la zona 2, part industrial del sector, esdevindrà congruent amb la protecció ambiental de la masia Can Coixinera i l'habitatge unifamiliar existent. Aquesta protecció ha de vetllar, específicament, en tot allò que faci referència a la contaminació atmosfèrica i acústica, raó per la qual és recomanable establir, especialment en el cas de Can Coixinera, una franja de protecció que garanteixi que s'assoleixen els objectius de qualitat acústica."*

En data de 22 de desembre de 2025 s'ha rebut informe de la **Direcció General de Protecció Civil**, de sentit **FAVORABLE**, condicionat amb les següents prescripcions literals respecte al subàmbit 1 (Riera de Gotarra):

1. *"A la zona afectada per la inundació de 100 anys de període de retorn (T100) associada a la riera de Gotarra no es consideren compatibles les previsions de desenvolupament urbanístic amb implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general)."*
2. *"En les zones inundables amb un període de retorn de 500 anys (T500), les previsions d'implantació d'elements vulnerables resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes:

 - A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats.
 - B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
 - C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents per sobre de la cota d'inundació T500."*
3. *"Caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentats en aquest informe a les normes urbanístiques del planejament."*

a) Variacions a la Memòria

- **Punt 9 - Tramitació Ambiental:** S'ha actualitzat aquest apartat per reflectir la finalització del tràmit ambiental actual. Mentre que la versió anterior indicava que la resolució havia caducat, el nou redactat incorpora la Resolució TER//2025, de 20 de novembre de 2025, la qual conclou que la

modificació no s'ha de sotmetre a una avaluació ordinària, supeditada a la incorporació de determinacions ambientals a la normativa.

- **Punt 14.13 - Riscos Naturals: Inundabilitat:** S'incorpora un nou apartat dins dels Objectius i Criteris de la Modificació per justificar la solució tècnica adoptada davant l'informe de Protecció Civil. El text literal afegit indica:

"Com a mesura estructural per resoldre aquest risc, es planteja l'elevació de la rasant de l'àmbit mitjançant l'aportació de terraplens. Aquesta solució permetrà situar la plataforma del sector, les futures edificacions i els espais de circulació per sobre de les cotes de inundabilitat T100 i T500. D'aquesta manera, es garanteix la seguretat del conjunt i es possibilita l'evacuació per la pròpia topografia del projecte..."

- **Punt 24 - Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament urbanístic:** S'ha modificat la justificació de l'Article 5.1 (Preservació front als riscos naturals). S'incorpora el reconeixement de l'afectació de la riera de Gotarra segons l'informe de Protecció Civil de 19 de desembre de 2025, justificant de nou l'elevació de la rasant a uns tres metres per sobre del terreny actual per garantir l'estanqueïtat.

b) Variacions a les Normes Urbanístiques

- **Apartat 3 (Normativa Reguladora) - Art. 14 Fitxa del sector (SUD-11): Dins del punt 4 (Condicions particulars d'ordenació, edificació i ús),** s'han afegit tres paràgrafs literals que actuen com a directrius per a la redacció del futur Pla Parcial:

1. Protecció de Can Coixinera: *"El Pla parcial concretarà una franja de protecció ambiental i acústica per garantir la compatibilitat de l'activitat industrial amb la Masia Can Coixinera i l'habitatge unifamiliar existent, segons les prescripcions de l'Informe Ambiental Estratègic (Resolució TER//2025)."*
2. Seguretat hídrica: *"Per garantir la seguretat davant les avingudes de la riera de Gotarra, el sector s'executarà mitjançant l'elevació de la plataforma del terreny fins a situar les zones edificables i les vies d'evacuació per sobre de la cota d'inundació T500."*
3. Vulnerabilitat d'usos: *"El planejament derivat determinarà els usos admesos en planta baixa en funció de la seva vulnerabilitat, d'acord amb els criteris de la Resolució IRP/971/2010 o la normativa sectorial de protecció civil vigent."*

c) Variacions a Plànols

- **Plànol Nº8.1 (Proposta de Zonificació No Vinculant I):** S'ha incorporat secció transversals del terreny amb caràcter informatiu per visualitzar gràficament l'elevació de la plataforma proposada respecte a la llera de la riera de la Gotarra, assegurant la comprensió de la solució estructural adoptada, i que es troba normativitzada en la fitxa del sector.

d) Variacions al Document Ambiental Estratègic (DAE)

- **Apartat 2.3 - Perill ambiental de la zona d'estudi (Inundabilitat):** S'ha actualitzat la descripció dels riscos naturals per integrar les dades de l'informe de la Direcció General de Protecció Civil de 19 de desembre de 2025. S'especifica que el subàmbit 1 es troba afectat per les zones inundables T100 i T500 de la riera de Gotarra, identificant la incompatibilitat d'usos vulnerables en zona T100 i les necessitats estructurals en T500.
- **Apartat 5.3 - Medi Humà (Protecció de Can Coixinera):** S'ha modificat l'anàlisi d'impacte sobre el medi antròpic per incloure la protecció de la masia Can Coixinera. El nou redactat estableix que el desenvolupament industrial de la zona 2 ha de garantir el compliment dels objectius de qualitat acústica i atmosfèrica d'acord amb la Resolució TER//2025, qualificant l'impacte potencial com a "MODERAT" si no s'apliquen les mesures de protecció ambiental previstes.



I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Llagostera, aprovat en data 25 de Setembre de 2003 i publicat en data de 25 de Febrer de 2004, classifica un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat anomenat SUD 11.

També s'ha de tenir en compte la modificació de planejament del sòl urbà i urbanitzable aprovada el 11/02/2014 i publicada el 13/05/2014

Es tracta d'un àmbit que durant l'any 2007 – 2008 va iniciar la seva tramitació urbanística per no es va complementar per causa de la crisi econòmica i manca de viabilitat econòmica del sector.

Es volent de l'Ajuntament de Llagostera el desenvolupament d'aquest sector als efectes d'incentivar l'activitat econòmica del municipi i disposar de sòl per la implantació d'empreses.

Amb aquesta intenció l'ajuntament ha encarregat un Estudi de Viabilitat del sector el qual queda incorporat en aquest projecte de modificació de POUM

Als efectes de facilitar el desenvolupament del sector s'ha redactat una modificació puntual de l'àmbit la qual ja ha realitzat el tràmit preliminar ambiental.

A banda de les modificacions derivades dels informes s'ha incorporat algunes modificacions encaminades a facilitar la execució dels desviaments de línies de mitja tensió als efectes de minimitzar el cost d'execució.

El present document de la Modificació Puntual incorpora les prescripcions rebudes en la tramitació, en fase d'aprovació inicial, però iniciant una nova tramitació donada la caducitat de la resolució ambiental.

2. PROMOTOR

El promotor del present document és:

AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA

Pl. Castell, 1

17240 Llagostera

CIF: P1709600I

3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El sector està constituït per un àmbit discontinu sobre uns terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Girona i sobre uns altres terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Platja d'Aro.

Els terrenys situats a la sortida de Llagostera cap Girona on es disposa la zona d'equipaments limiten al nord per terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, a l'oest i al sud pel Carrer Panedes que es correspon amb l'antic traçat de la carretera C-65 ara desdoblada i a l'est per un sòl urbà inclòs dins d'un Pla de Millora urbana (PM1). Aquesta és l'anomenada Zona 1.

Els terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Platja d'Aro es troben en contacte amb el nou enllaç de la variant de Llagostera de la Carretera C-65 amb el Carrer Panedes limiten al nord amb terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, a l'oest amb un sòl urbà industrial, al Sud amb el Carrer Panedes i a l'est amb l'enllaç de la carretera C-65 Variant de Llagostera amb el Carrer Panedes. Aquesta és l'anomenada zona 2. En aquest àmbit l'estat actual de l'enllaç afecta a l'ordenació vigent.



Figura 3. Àmbit Zona 1

L'àmbit de la modificació es concreta en l'àmbit del SUD 11 segons queda ordenat en el POUM vigent i també alguns terrenys limítrofs situats en sòl no urbanitzable, sol urbà i sòl urbà no consolidat (PMU-1)

La superfície de l'àmbit de la modificació és de **16.634 m²** per la zona 1 i de **61.536 m²** per la zona 2 per tant la superfície de l'àmbit de la modificació ascendeix a **78.170 m²**

4. OBJECTE, NATURALESIA I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Objecte

L'objecte de la present Modificació Puntual del POUM és:

- Canviar el sistema d'actuació als efectes que el pla pugui ésser impulsat per ajuntament.
- Aplicar les modificacions necessàries per tal que el sector esdevingui econòmicament viable i es pugui desenvolupar de manera immediata als efectes de suplir la manca de sòl industrial en el municipi.
- Definició de la rotonda situada en l'entrada Oest del nucli urbà com un sistema general d'execució per part de l'administració autonòmica.
- Establir una ordenació no vinculant de l'àmbit que haurà de ésser concretada en el corresponent Pla Parcial Urbanístic que dona compliment als estàndards mínims d'equipaments i zona verda fixats en la fitxa del sector.
- Treure la previsió d'un aparcament de camions dins el sector fet que contribuïa a la no viabilitat del sector per causa d'una superfície excessiva de vialitat.
- Concretar el percentatge de cessió dels equipaments als efectes d'incloure la necessària cessió dels serveis tècnics per incloure una bassa de laminació.
- Facilitar el futur desenvolupament del sector permetent una ordenació en subsectors.

- Adaptar el Planejament vigent a la infraestructura d'Enllaç de la C-65 finalment executada canviant un accés amb dues rotondes per un accés amb una rotonda inferior.
- Reducció de la previsió de habitatges en aquest àmbit per ésser considerada una implantació no adequada en aquest àmbit.
- Treure la previsió que un 25 % del sector sigui ordenat com un àmbit residencial. Per tant també s'elimina la previsió de destinar un 20 % dels habitatges com a protecció oficial.
- Concretar la ubicació de zones verdes en sòl urbà millorant de manera quantitativa i qualitativa la seva implantació. En especial s'ha de donar compliment a article 90 del POUM.
- Concreció de la zona de protecció amb el sol no urbanitzable en les dues zones de desenvolupament.
- Modificar l'article 90 del POUM als efectes de facilitar l'execució de les infraestructures i per tant ajustar el cost de construcció.

La realització d'alguna d'aquestes modificacions suposa canviar la classificació d'uns terrenys als efectes de regularització el sector amb el seu perímetre. Amb tot aquesta modificació suposa un increment de sòl no urbanitzable.

Naturalesa

Aquest document té la consideració de modificació puntual del POUM del municipi de Llagostera, en els termes de l'article 5 de la normativa del POUM i de l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La present modificació no incrementa l'edificabilitat o sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat o transformació d'usos prevista en el pla, amb la qual cosa no es requereix un increment de reserves per a sistemes urbanístics, als efectes del que preveu l'article 100 del Decret legislatiu 1/2010.

La present modificació no incrementa l'edificabilitat o sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat o transformació d'usos prevista en el pla, amb la qual cosa no es requereix complementar la modificació amb la informació establerta en l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010

L'àmbit de la present modificació és un Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat segons el definit en el POUM que té la previsió de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic segons el previst en el planejament vigent.

La modificació constitueix, d'acord amb l'article 98 del text refós de la LUC, una modificació de figures de planejament urbanístic que té per objecte alterar la zonificació i l'ús urbanístic dels espais lliures i zones verdes considerades pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i, per tant, s'ha de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. A raó d'aquests ajustos i per donar compliment al manteniment de les zones verdes, es qualifiquen nous sòls com a espais lliures.

La present modificació afecta a la densitat residencial i per tant requereix la incorporació d'una memòria social que s'adjunta en apartat corresponent.

La present modificació està sotmesa a avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord a l'apartat 6.b.quart de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, ja que es preveu un canvi de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable però sense que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. En aquest sentit el POUM vigent no va ésser avaluat ambientalment.

A més tal i com es justifica més endavant la variació global de l'àmbit suposa una ampliació del sòl no urbanitzable. Com es pot veure en Document Ambiental, l'impacte es compatible – moderat.

Abast

L'abast de la modificació de planejament és:

- Corregir la documentació gràfica, modificant els plànols d'ordenació corresponents.
- Correcció de Normativa
- Reordenació de les previsions viàries de l'àmbit
- Modificar la memòria social del POUM aprovat.
- Veure les afectacions ambientals de la modificació proposada.
- Anàlisi de mobilitat de l'àmbit.

5. PROMOCIÓ I FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La Promoció de la present Modificació correspon a l'Ajuntament de Llagostera per causa de la voluntat municipal de resoldre la manca de sòl industrial en el municipi.

La Formulació de la Modificació de Planejament la realitza l'Ajuntament de Llagostera d'acord amb el que s'estableix a l'Article 76.2 del DL 1/2010 text refós de la LU.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

De conformitat amb l'article 97

“les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”

Iniciativa

La iniciativa de la modificació ha estat de l'Ajuntament de Llagostera.

Es volentat del consistori impulsar el desenvolupament del sector industrial SUD 11 amb la finalitat de poder obtenir el més ràpidament possible parcel·les industrials que permetin la implantació de noves empreses i activitats.

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a la necessitat de la iniciativa de la modificació pel següents motius:

- Situació actual de dificultat d'accés a sòl per activitats econòmiques per no disposar de sòl lliure que hagi completat el desenvolupament urbanístic.
- Demanda d'alguns agents econòmics del municipi de disposar de sòl industrial per ampliar activitats econòmiques existents.
- Voluntat del Consistori d'adequar la normativa urbanística per tal de facilitar el desenvolupament d'un sector.
- Disposició d'un projecte de Rotonda redactat per Carreteres de la Generalitat amb una previsió d'execució a curt termini per part de l'administració autonòmica.
- Disposar del sòl d'equipaments situat molt a prop del nucli urbà i centre històric.
- Permetre que els propietaris puguin desenvolupar les previsions del POUM aprovat, però de manera viable.

Oportunitat

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a la oportunitat de la modificació pel següents motius:

- Permet introduir les modificacions necessàries per tal de poder impulsar les activitats econòmiques del municipi i fer el sector viable econòmicament.
- En la situació actual de baixada de l'activitat econòmica es oportú desenvolupar accions que permetin una millora de l'activitat econòmica.
- Hi ha demanda interna dins el municipi de més sòl per activitats econòmiques.

Conveniència

Es justifica la concurrència dels interessos públics i privats en quant a la conveniència de la modificació pel següents motius:

- Permetrà el desenvolupament del sector SUD 11 de tal manera que sigui econòmicament viable.
- Permetrà millorar la situació i funcionalitat del conjunt del sistema d'equipaments i zones verdes.
- Permetrà facilitar la construcció d'una rotonda de connexió entre Carrer Panedes i Carrer Ramal quina cruïlla en aquests moments no es considera segura. Aquesta rotonda ja està projectada per part de l'Administració titular.
- Permetrà millorar la vialitat per accés de vehicles / persones
- Permetrà completar la urbanització prevista fins a la ronda del municipi.
- Permetrà millorar l'accés a la urbanització de Llagostera Residencial.
- Facilitar el desenvolupament per obtenir el corresponent aprofitament urbanístic del sector que reverteix en ajuntament.
- Facilitar el desenvolupament en la mesura que es facilita la implantació de infraestructures.

La present modificació que no comporta un increment del sostre edificable / de la densitat de l'ús residencial / de la intensitat dels usos / la transformació dels usos respecte el planejament vigent i es tramita després dels 5 anys de l'aprovació del POUM.

Per tant la modificació no ha de donar compliment a les previsions de l'article 99

Es conclou doncs que les diferents raons abans relacionades justifiquen abastament la necessitat de la iniciativa, la oportunitat i la conveniència de la present Modificació de Planejament.

7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen:

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA AUTONÒMICA

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU)** modificada per:
 - Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme,
 - LLEI 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
 - LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
 - LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
 - DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
 - LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.
 - DECRET LLEI 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, finances i ambiental.
 - LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
 - Sentències i Recursos
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme** modificada per:
 - DECRET 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
 - LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
 - 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.
 - Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
 - DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
 - Sentències i Recursos

- Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística** modificada per:
 - LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
 - LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
- LLEI 3/2009, del 10 de març, de **regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics**.

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL

- Real Decret Legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

PLANIFICACIÓ MUNICIPAL

Resulta d'aplicació el Pla de Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera, aprovat en data 25 de Setembre de 2003 i publicat en data de 25 de Febrer de 2004

PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines és l'instrument per a fomentar una distribució equilibrada dels nivells de renda i d'implantació en el territori de les activitats econòmiques i residencials de les Comarques Gironines. Es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010.

LEGISLACIÓ SECTORIAL APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

Servitud Aeronàutica.

- Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol, de proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona
- Reial Decret 378/1988 de 8 d'abril pel que es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava;
- Decret 584/72 del 24 de febrer de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 1189/2011 de 19 d'agost i pel Reial Decret 297/2013 de 26 d'abril.
- Llei 48/1960 de 21 de juliol sobre Navegació Aèria

Edificació i Habitatge.

- DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- LLEI 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.
- DECRET 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

- Real Decret 314 / 2006 de 17 de març pel que s'aprova el codi tècnic de l'edificació
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, de Ordenació de l'Edificació.
- DECRET 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació.

Incendis

- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis
- Codi Tècnic Edificació. Seguretat en cas de incendi. DB-SI.
- Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana

Serveis Urbans

- Ley 24/2013, de 26-12-2013, del Sector Eléctrico
- Reial Decret 337/2014, de 9 de maig, pel qual s'aproven el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en instal·lacions elèctriques d'alta tensió i les seves Instruccions Tècniques Complementàries ITC-RAT 01 a 23.
- Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer pel qual s'aproven el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.
- Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic per Baixa Tensió
- Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (DOGC n. 3407).
- 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
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

Accessibilitat i mobilitat

- Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decret 505/2007, de 20 de abril, pel que s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat.

- DECRET 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.
- DECRET LEGISLATIU 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

Equipaments Comercials

- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

8. CONTINGUT, REDACTOR I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Pel que fa al contingut de la modificació s'ha de tenir en compte l'establert en l'article 96 de la LU.

Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació....

L'article 118.1 de la RLU estableix que les *“modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica d'entre les pròpies de la figura de planejament que modifica i en qualsevol cas:*

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

A més l'article 118.4 estableix:

Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

La tramitació es realitzarà segons el que s'estableix en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU) i les seves modificacions.

La present modificació que no comporta un increment del sostre edificable / de la densitat de l'ús residencial / de la intensitat dels usos / la transformació dels usos respecte el planejament vigent i es tramita després dels 5 anys de l'aprovació del POUM. En aquest cas no es requereix informe previ segons el termes previstos en l'article 99.2.a) de la LU.

Concretament l'aprovació inicial i provisional es subjectarà al que estableix l'article 85 del TRLU. Els tràmits i terminis de la tramitació queden definits en aquest article i s'han de coordinar amb la tramitació ambiental necessària.

La convocatòria d'informació pública es realitzarà segons les previsions de l'article 23 del Decret 305/2006. Concretament al tractar-se d'una modificació puntual els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

L'aprovació definitiva de la present modificació als ser una modificació de zones verdes i/o equipaments esportius correspon a la Comissió de Territori de Catalunya amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 text refós de la LU.

El redactar de la present modificació és **Xavier Frigola Mercader**, Enginyer de Camins, Canals i Ports, número del col·legiat 19014, tècnic competent per la redacció de tot tipus documents de Planejament.

9. TRAMITACIÓ AMBIENTAL

La present modificació està sotmesa a avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord a l'apartat 6.b.quart de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, ja que es preveu un canvi de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable però sense que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

A més el POUM vigent no ha estat avaluat ambientalment ja que la seva aprovació es va produir l'any 2004.

S'aporta Document Ambiental Estratègic annex al present projecte. El document conté les Mesures Preventives i Correctores relacionades amb la modificació i a aplicar per part del Pla Parcial Urbanístic.

Arran de la caducitat de la resolució ambiental anterior, s'ha dut a terme una nova tramitació que ha culminat amb l'emissió, en data 20 de novembre de 2025, de la **Resolució TER//2025** per la qual s'emet l'**informe ambiental estratègic** (exp. OTAAGI20250218). Aquest informe conclou que la Modificació no s'ha de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, supeditat a la incorporació de diverses determinacions ambientals a la normativa del Pla que queden reflectides en el present document

10. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

Els estudis de avaluació de la mobilitat generada poden formar part d'una modificació puntual de planejament segons determinacions de l'article 58 de la LU i 69 de la LU.

A més en article 71 del RLU es concreta:

Article 71 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

El Decret 344/2006 regulador dels estudis de mobilitat generada en l'Article 3 prescriu:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants.

En aquest cas es tracta d'una modificació de planejament que qualifica sòl i a més reordena l'execució d'una rotonda d'accés al municipi i per tant es obligatori la realització d'un Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada que s'adjunta con annex.

El document incorporarà un seguit de prescripcions a tenir en compte en el desenvolupament del sector.

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

El quadre de superfícies dels terrenys inclosos en la modificació és :

QUADRE SUPERFÍCIES ZONA 1			
	Referència cadastral	Superfície	%
1 - A	1210511DG9311S0000OZ	8.611	12,26%
1 - B	1210507DG9311S0000MZ	903	1,29%
1 - C	17096A009001900000BH	1.252	1,78%
1 - D	1010924DG9311S0001JX	805	1,15%
1 - E	1010923DG9311S0001IX	215	0,31%
1 - F	17096A009001890000BA	307	0,44%
Àmbit ZONA 1		12.093	17,23%
Camins		4.541	
TOTAL ÀMBIT ZONA 1		16.634	
QUADRE SUPERFÍCIES ZONA 2			
	Referència cadastral	Superfície	%
2 - A	2211423DG9321D0000SW	2.323	3,31%
2 - B	2211422DG9321S0000GW	4.587	6,53%
2 - C	2211402DG321S0000GW	755	1,07%
2 - D	2211406DG9321S0000TW	1.937	2,76%
2 - E	2211403DG9321S0000QW	1.902	2,71%
2 - F	2211421DG9321S0000JW	44.273	63,03%
2 - G	2211420DG9321S0000IW	1.203	1,71%
2 - H	2211419DG9321S0000EW	571	0,80%
2 - I	2211424DG9321S0000ZW	600	0,85%
Àmbit ZONA 2		58.151	82,77%
Camins		3.385	
TOTAL ÀMBIT ZONA 2		61.536	
SECTOR SUD 11- ZONA 2			
TOTAL ÀMBIT ZONA 1		12.093	17,23%
TOTAL ÀMBIT ZONA 2		58.151	82,77%
TOTAL ÀMBIT		70.244	100,00%
Camins Zona 1		4.541	
Camins Zona 2		3.385	
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		78.170	

Figura 4. Estructura de la propietat.

Tal i com es justifica mes endavant la present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos i per tant no es necessari de donar compliment a la documentació complementària respecte als propietaris prevista a l'article 99.1.a) de la LU.

12. ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT.

12.1 USOS DEL SÒL

L'àmbit objecte de la modificació està format per dos àmbits o zones.

La zona 1 es correspon en l'àmbit on es preveu ubicar la futura zona d'equipaments situada a l'entrada Oest del nucli de Llagostera.

En aquest àmbit hi ha uns terrenys actualment en erm a més de l'àmbit de la carretera i la zona on s'ubica el taller mecànic.

La zona 2 està situada a l'entrada Est del nucli urbà de Llagostera.

Els terrenys de l'àmbit no ocupats per edificació hi ha diversos camps que en aquests moments s'estan conreant amb plantacions de secà.

12.2 ESTAT DELS EDIFICIS

En l'àmbit objecte de modificació hi ha diversos edificis.

CAN COIXINERA.

Es tracta de la casa que ocupa la finca més gran dins l'àmbit. Queda inclosa en la parcel·la cadastral 2211421DG9321S0000JW. La finca disposa d'un conjunt d'edificacions entre les que figura:

- Masia Antiga.
- Casa Nova
- Cobert agrícola.

En aquest conjunt d'edificacions hi ha dos habitatges clarament diferenciats: La masia i la Casa Nova.

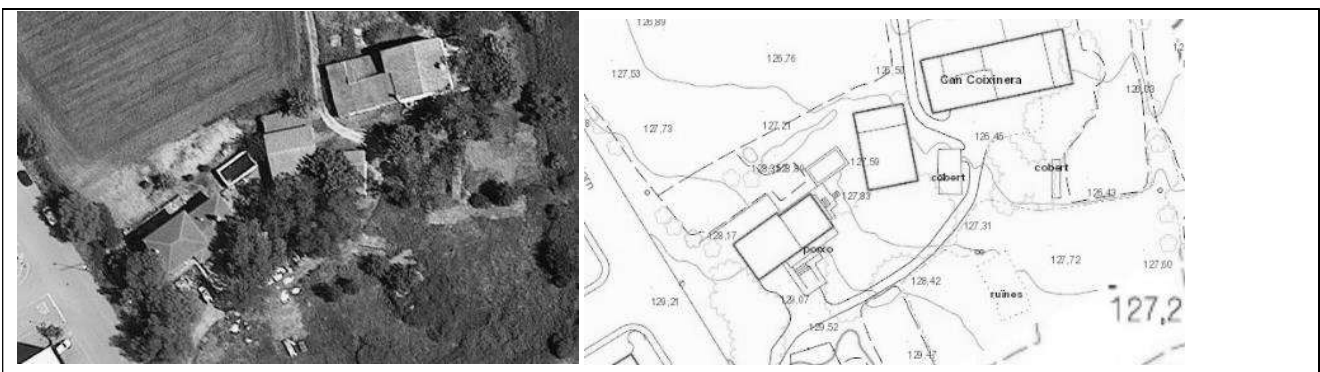




Figura 5. *Finca de Can Coixinera*

CONJUNT EDIFICAT

En la banda sud del sector de la zona 2 hi ha un conjunt d'edificacions existent format per una casa unifamiliar i un seguit de naus industrials existents.



Figura 6. *Conjunt edificat*

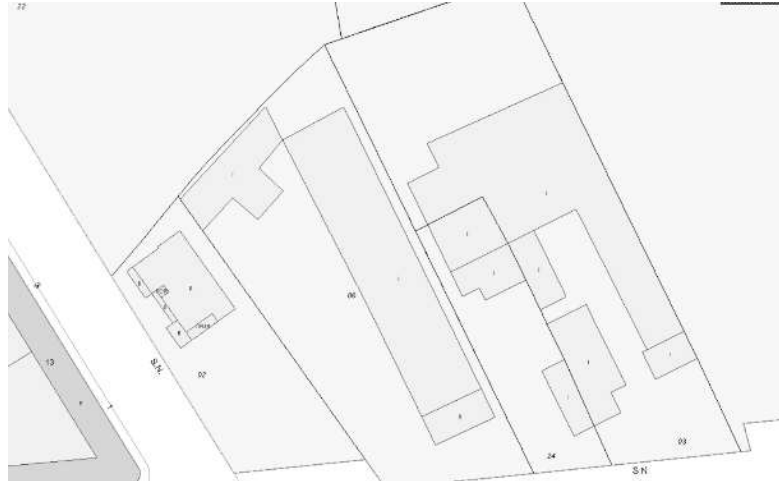


Figura 7. *Conjunt edificat – Cadastre.*

CASA CARRER MIGJORN.

Es tracta d'una casa edificada en el límit de conjunt edificat i amb façana al carrer Migjorn inclosa en el conjunt edificat.



Figura 8. *Imatges Casa Carrer Migjorn.*

EDIFICACIONS INDUSTRIALS (22114-06)

Es tracta d'una edificació industrial amb façana al carrer Garbí a la carretera d'accés C-65z inclosa en el conjunt edificat.



Figura 9. *Imatge Edificació industrial – 22114-06*

EDIFICACIONS INDUSTRIALS (22114 – 24)

Es tracta d'una petita edificació industrial formada de petits coberts inclosa en el conjunt edificat.



Figura 10. *Imatge Edificació industrial – 22114-24*

EDIFICACIONS INDUSTRIAL (22114-03)

Es tracta d'una edificació industrial formada per diferents cossos de poca alçada inclosa en el conjunt edificat.



Figura 11. *Imatge Edificació industrial – 22114-03*

12.3 CONSOLIDACIÓ DEL SÒL

En aquests moments i segons el POUM Vigent la majoria dels terrenys es troben en sòl urbanitzable el qual està pendent de desenvolupament.

Amb tot en la modificació també intervenen altres tipus de sòl com sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat i sòl no urbanitzable.

Com es veurà més endavant la present modificació suposa un increment de sòl urbà consolidat de 364 m², una reducció de sòl urbà no consolidat de 239 m² i un increment de sòl no urbanitzable de 2.804 m². Per tant el sector té una reducció de superfície de 2.929 m².

13. PLANEJAMENT VIGENT

Planejament Territorial

- Pla Territorial de les Comarques Gironines

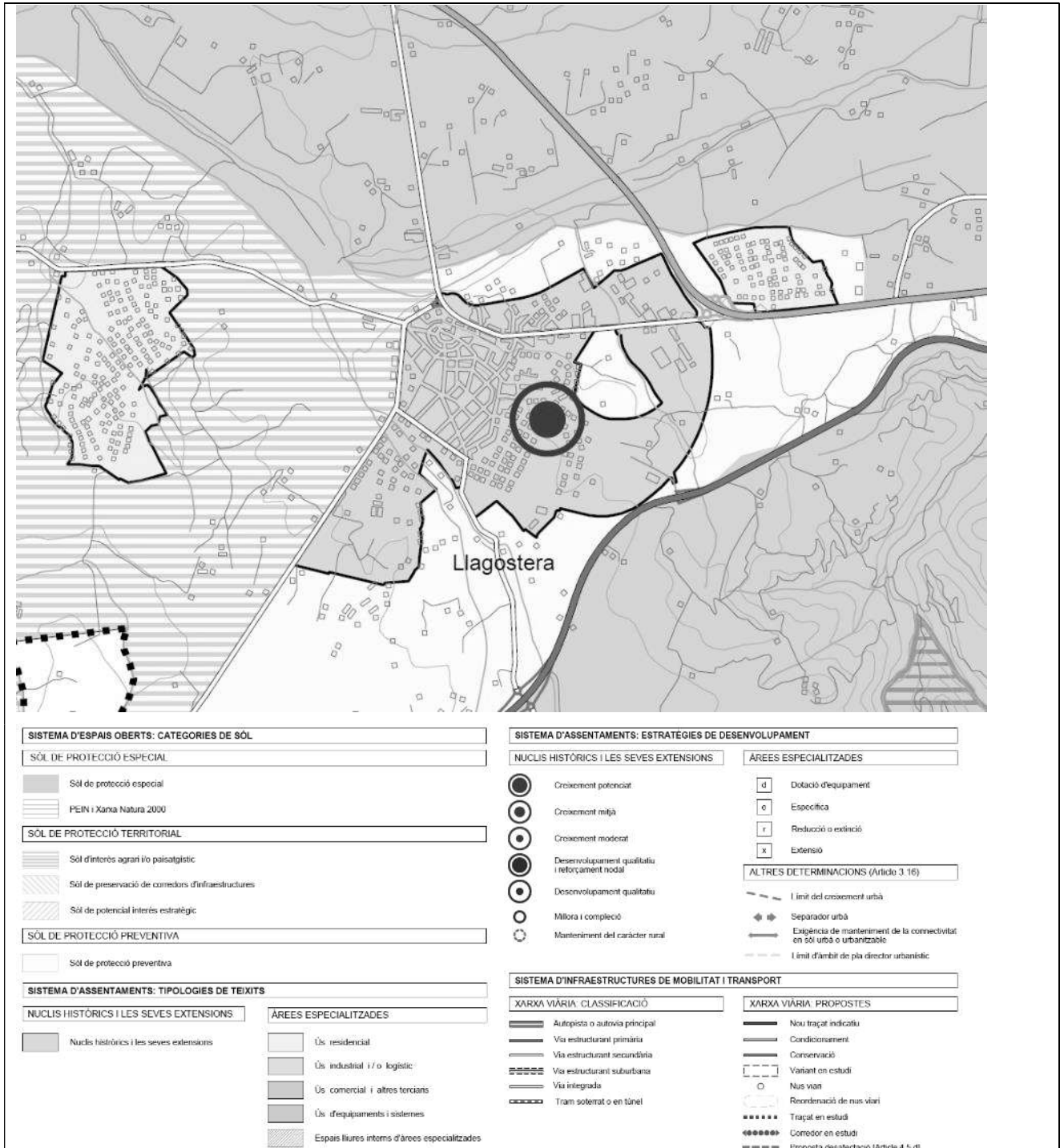


Figura 12. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines es va aprovar en data de 14 de Setembre de 2010.

El sector SUD11 ja queda inclòs dins l'àmbit de Nucli Històric i les seves extensions de Llagostera.

El present document tant sols realitza petites afectacions a sòls qualificats de sòl no Urbanitzable de protecció Preventiva.

Tal i com estableix la normativa territorial, aquest tipus de sòl pot ésser incorporat al sòl urbà una vegada seguit el corresponent procediment.

Planejament Municipal

El Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Llagostera, aprovat en data 25 de Setembre de 2003 i publicat en data de 25 de Febrer de 2004, classifica un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat anomenat SUD 11.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera fixa pel Sector Urbanitzable delimitat Industrial Nord (SUD-11) els següents paràmetres urbanístics:

Art.139 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11)

1.- DEFINICIÓ.

Sector discontinu de sòl urbanitzable delimitat de nova creació, destinat a usos industrials i terciaris, que ha de permetre ampliar el sector industrial situat al nord est del nucli i alhora relligar i completar l'estructura viària del municipi.

2. - AMBIT.

El delimitat en els plànols d'ordenació.

3.- CARACTERÍSTIQUES GENERALS.

Superfície Sector 70.330 m².

Sòl Públic 50 % del sòl delimitat

Espais Lliures 15 %

Equipaments 10 %

Vials i Aparcaments sense limitar

Sòl Privat 50 % del sòl delimitat.

Ús preferent industrial i terciari, s'admet un màxim del 25% del sòl privat per a usos residencials.

Edificabilitat bruta 0,50 m²/m².

Densitat màxima 15 hab/ha.

Sistema d'Actuació Reparcel·lació per compensació bàsica.

4.- CONDICIONS PARTICULARS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

El planejament parcial mantindrà la localització d'equipaments i espais lliures definida.

L'ordenació preveu concentrar l'edificabilitat en una única illa, si bé el Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector podrà ordenar-la en més d'una illa.

Es perllongarà el carrer Mestral per permetre la connexió amb el camí que condueix a Llagostera Residencial.

Es crearà una zona d'aparcament destinada a camions en el límit amb la variant C-65.

El 20 % del sostre residencial creat es destinarà a habitatges de protecció pública.

Les instal·lacions industrials que s'hi estableixin seran sotmeses a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

Seràn d'obligat compliment les mesures correctores i preventives descrites a l'informe ambiental del POUM.

5.- CONSERVACIÓ.

Els propietaris dels terrenys compresos en el sector, es constituïran com a Entitat Urbanística Col·laboradora per conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions.

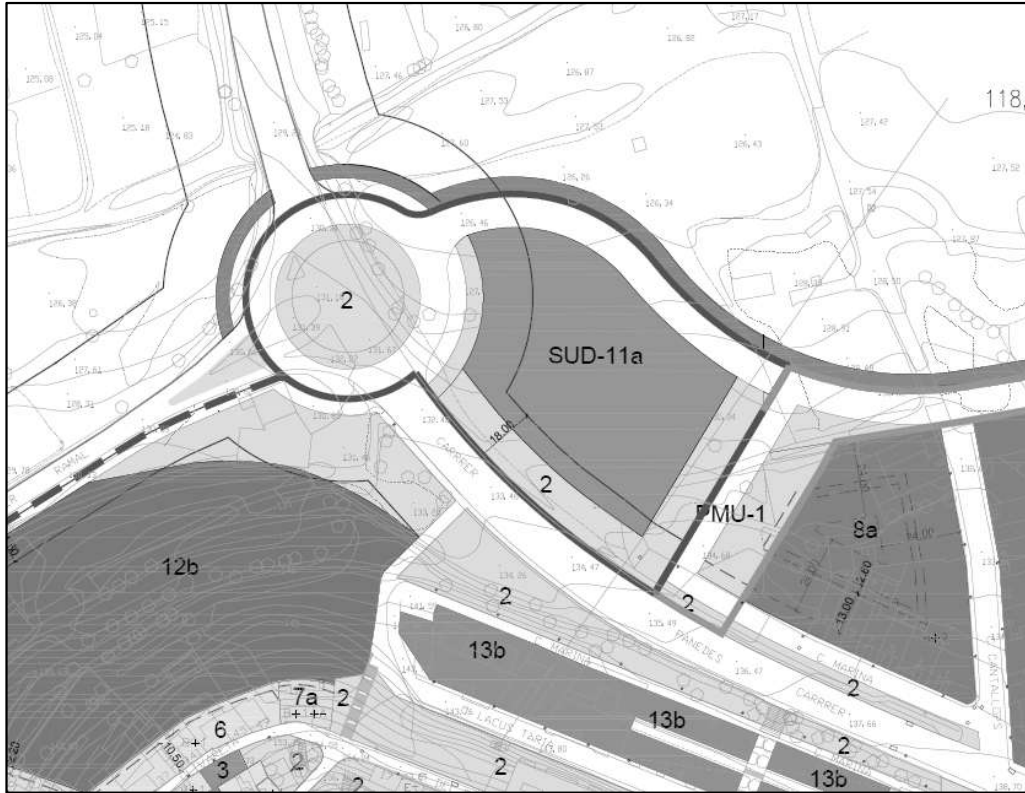


Figura 13. *Planejament vigent – Àmbit SUD 11 – Zona 1*



Figura 14. *Planejament Vigent àmbit SUD 11 – Zona 2*

S'ha de tenir en compte la modificació del planejament de sòl urbà i urbanitzable aprovada el 11/02/2014 i publicada el 13/05/2014 en que es treure la previsió de constitució d'una entitat urbanística de conservació. Per tant el redactat de la fitxa del sector resultant fou:

Art.139 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11)

1.- DEFINICIÓ.

Sector discontinu de sòl urbanitzable delimitat de nova creació, destinat a usos industrials i terciaris, que ha de permetre ampliar el sector industrial situat al nord est del nucli i alhora relligar i completar l'estructura viària del municipi.

2. - AMBIT.

El delimitat en els plànols d'ordenació.

3.- CARACTERÍSTIQUES GENERALS.

Superfície Sector 70.330 m².

Sòl Públic 50 % del sòl delimitat

Espais Lliures 15 %

Equipaments 10 %

Vials i Aparcaments sense limitar

Sòl Privat 50 % del sòl delimitat.

Ús preferent industrial i terciari, s'admet un màxim del 25% del sòl privat per a usos residencials.

Edificabilitat bruta 0,50 m²/m².

Densitat màxima 15 hab/ha.

Sistema d'Actuació Reparcel·lació per compensació bàsica.

4.- CONDICIONS PARTICULARS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

El planejament parcial mantindrà la localització d'equipaments i espais lliures definida.

L'ordenació preveu concentrar l'edificabilitat en una única illa, si bé el Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector podrà ordenar-la en més d'una illa.

Es perllongarà el carrer Mestral per permetre la connexió amb el camí que condueix a Llagostera Residencial.

Es crearà una zona d'aparcament destinada a camions en el límit amb la variant C-65.

El 20 % del sostre residencial creat es destinarà a habitatges de protecció pública.

Seràn d'obligat compliment les mesures correctores i preventives descrites a l'informe ambiental del POUM.

14.OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

Així doncs els principals objectius concretats per la present modificació són:

14.1 GARANTIR LA VIABILITAT ECONÒMICA

Tal i com es pot veure en estudi de viabilitat econòmica justificatiu de la present modificació és necessari de realitzar un seguit d'accions que permetin garantir que el sector sigui econòmicament viable.

Les principals accions a portar a terme segons estudi de viabilitat són:

- Definició de la Rotonda com a Sistema General segons previsions Departament de Territori i Sostenibilitat.
- Ordenació de la Zona 2 de tal manera que no sigui necessari de realitzar vials entremetjats i per tant reduir la superfície mínima de cessions viàries.
- Ordenar un vial perimetral sense aparcament de camions en bateria i per tant reduir la superfície mínima de cessions viàries
- Incloure els serveis tècnics dins el percentatge mínim de cessió d'equipaments.
- Possibilitar un desenvolupament del Pla Parcial per Subsectors en cas que s'estimi necessari.

Aquestes accions es passen a desenvolupar en els següents apartats. A més també s'incorporen les modificacions que s'incorporen en la present modificació.

14.2 DEFINICIÓ DE LA ROTONDA SITUADA EN LA ZONA 1 COM UN SISTEMA GENERAL.

El Departament de Territori i Sostenibilitat va redactar l'any 2018 el projecte " *Projecte Constructiu de Millora Local. Rotonda de l'encreuament de les Carreteres C-65z i C-253a. PK 12+680 de la C-65z. Tram Llagostera. CLAU RG-04116.1 – A1.*"

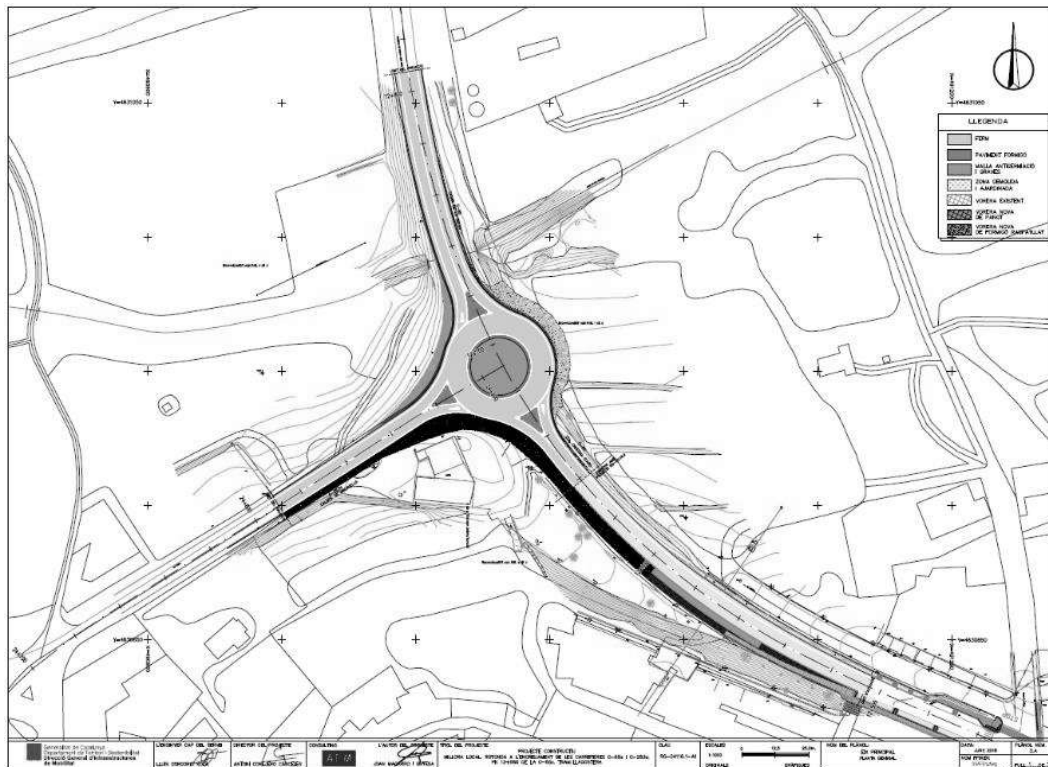


Figura 15. *Imatge Projecte Rotonda.*

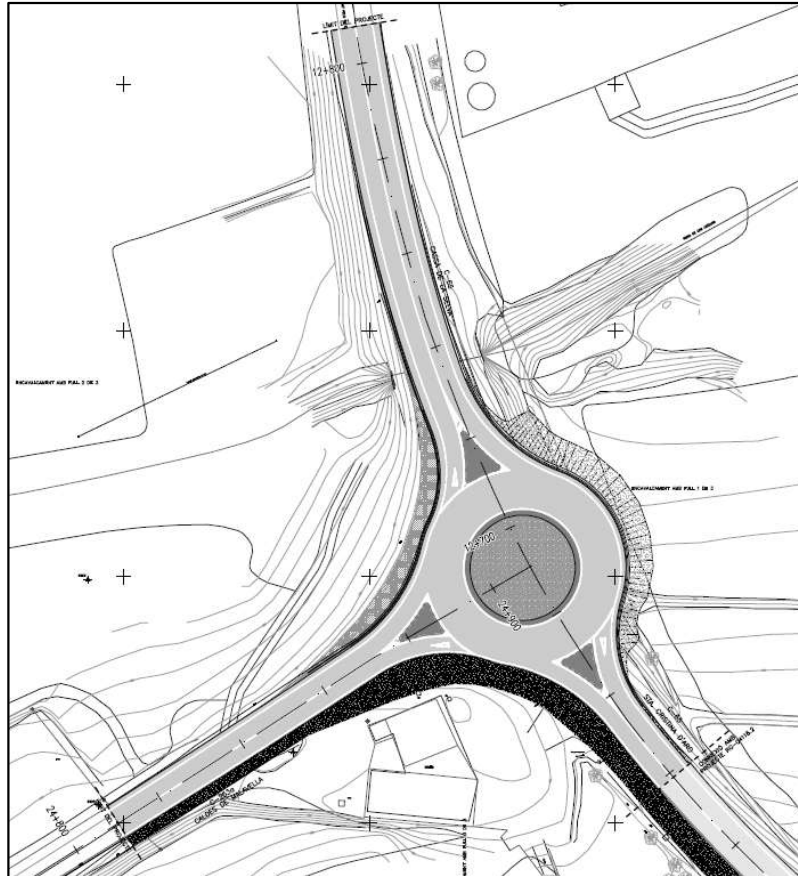


Figura 16. *Detall Imatge Projecte Rotonda.*

La cruïlla de les carreteres C-65z i C-253a en aquests moments es realitza amb carrils centrals de gir a l'esquerra fet que suposa un risc important per la seguretat de les persones.

És per aquest motiu que el departament de Territori i Sostenibilitat ha redactat el projecte de millora local.

Per tant, és necessari adequar el planejament als efectes de facilitar l'execució del projecte, i per tant, és necessari que la rotonda quedi ordenada parcialment fora del Sector SUD-11 i com a sistema general. D'aquesta manera es preveu cedir a l'administració titular de manera gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens els terrenys que ocupi la rotonda en el seu interior.

En aquests moments es preveu per part d'informe del servei territorial de carreteres una aportació del 3% en concepte d'execució de la rotonda, a més de la cessió dels terrenys que es troben dins del sector.

14.3 ORDENACIÓ DE LA ZONA 2 DE MANERA EFICIENT.

Durant l'any 2007 es va iniciar un primer Pla Parcial del sector SUD-11. Aquest Pla Parcial va preveure la ordenació del sector amb diversos carrers transversals fet que incrementava de manera important el cost de construcció de la urbanització.

Aquesta previsió es va realitzar sobretot perquè la normativa del sector establia un llinar mínim de sòl públic del 50 %.

Als efectes de fer el sector més rendible i per tant viable des del punt de vista econòmic es fa necessari estudiar el sector per tal d'establir quin ha de ser el nou percentatge mínim de cessió.

En la present modificació s'ha incorporat una ordenació no vinculant als efectes de veure quins són els percentatges mínims de cessió que s'han de prescriure en la fitxa del sector.

Una vegada fet aquest anàlisi s'estableix un percentatge de cessió mínim del 40 %.



Figura 17. Ordenació del sector segons Pla Parcial Any 2007



Figura 18. Proposta de Ordenació del sector – NO VINCULANT

14.4 ORDENAR UN VIAL PERIMETRAL SENSE APARCAMENT DE CAMIONS.

Un dels principals problemes que té el planejament vigent respecte la Ordenació del sector és la previsió d'Ordenació d'un aparcament de camions amb bateria entre el sector i la C-65.

Segurament que fou aquesta previsió conjuntament amb l'incorporació de la rotonda la que va a portar a limitar la superfície de sòl privat al 50 % en la normativa del sector.

En aquests moments la logística del transport s'ha de realitzar de manera molt eficient i per tant els aparcaments de camions no es situen dins els polígons sinó en espais concrets del territori i per causa de parades tècniques durant el viatge.

En els propis polígons només es necessari estacionar algun camió quan aquest es troba a l'espera de poder entrar a una fàbrica o activitat.

Per tant en la ordenació no vinculant que haurà d'ésser concretada en el futur Pla Parcial s'ha previst substituir l'aparcament de camions amb bateria per un aparcament de cotxes en bateria. Aquest aparcament permetrà disposar d'espai suficient pels aparcaments que hagin de realitzar els futurs treballadors de les activitats industrials. Concretament es tracta d'un aparcament de 260 ml que permet ubicar fins a 104 cotxes.

A la vegada aquests aparcaments també permetran disposar d'espai per tal que els camions que arribin durant la nit i s'hagin d'esperar puguin descansar fins a la obertura de les activitats.

Així doncs aquest funcionament i ordenació que es proposa permet augmentar de manera important la superfície privada disponible.

Per tal d'incorporar aquesta directriu en el nou planejament es preveu definir que la superfície mínima de cessió sigui del 40 % tal i com s'estableix també en apartat anterior.

14.5 CONCRETAR EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

El pla parcial que es va tramitar any 2007 va establir en correspondència amb la ordenació del POUM la ubicació de bona part dels equipaments en la zona 1.

Amb tot aquest espai no va resultar suficient i tal i com es pot veure en imatge en figura de apartat anterior finalment es va ordenar una porció del sistema d'equipaments dins l'àmbit on s'havia previst el sòl industrial.

Per altra banda s'ha de tenir en compte que en la tramitació que es va realitzar en aquell moment es va realitzar informe per part de Agència Catalana de l'Aigua. En aquell informe es va preveure una bassa de laminació de 1000 m³.

1. Caldrà avaluar la capacitat de la llera de la riera de la Resclosa a on s'han d'abocar les aigües pluvials de la zona 2, i, en conseqüència, es definiran i pressupostaran les actuacions necessàries per tal d'adaptar-les a l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la superfície de la conca ocupada pel nou sector urbanitzable, o, preferentment, s'optarà per la construcció d'una bassa de laminació per tal d'adaptar els valors dels cabals d'escorrentiu als valors actuals amb els terrenys sense transformar. El volum útil de la bassa serà de 1.000,00m³.

Figura 19. Prescripció de Bassa de Laminació segons informe ACA Pla Parcial any 2007.

S'ha de tenir en compte que el planejament vigent estableix una cessió d'equipaments que inclou els serveis tècnics del 10 %.

En tot cas segons les previsions de l'article 65.4 de la LU el percentatge mínim d'equipaments queda establert en el 5% i per tant molt inferior al 10 % fixat en el sector.

Tot i la necessitat de reduir la superfície de cessió als efectes de millorar la viabilitat econòmica de l'àmbit no es creu convenient de reduir el percentatge de cessió d'equipaments però si que es preveu que aquest inclogui la cessió de serveis tècnics com a sistema públic.

Aquesta modificació es justifica també en base a les previsions de l'article 64 de la LU.

Així doncs s'estableix que el 10% de cessió establert per la normativa vigent inclou també els serveis tècnics que en aquest cas serviran per ordenar una bassa de laminació necessària pel funcionament del sector.

14.6 DESENVOLUPAMENT EN SUBSECTORS.

Com s'ha justificat en la part introductòria de la present modificació puntual un dels principals objectius del sector es facilitar el desenvolupament del mateix.

La present modificació no preveu de manera directa la divisió de l'àmbit en sectors o polígons amb tot si que es preveu introduir com a prescripció la necessitat que el futur Pla Parcial que es redacti estudi una divisió en subsectors als efectes de facilitar el desenvolupament de l'àmbit.

Aquesta divisió amb subsectors haurà d'estar equilibrada.

Per tant aquesta prescripció es preveu introduir en la normativa a mode de possibilitat a tenir en compte en el desenvolupament del Pla Parcial.

14.7 ADAPTAR EL PLANEJAMENT VIGENT A L'ENLLAÇ DE LA C-65 FINALMENT EXECUTAT

Com es pot veure en plànol de Zonificació del POUM del planejament vigent l'enllaç que es va incloure l'any 2004 en el POUM era del tipus balanç amb dues rotondes a cada banda i un pas inferior sota la carretera.

Finalment el projecte que es va aprovar i construir va preveure un enllaç més compacte amb una rotonda sota la C-65 amb dos ponts. Aquest enllaç es va finalitzar any 2004 i per tant de manera posterior a l'aprovació del POUM.

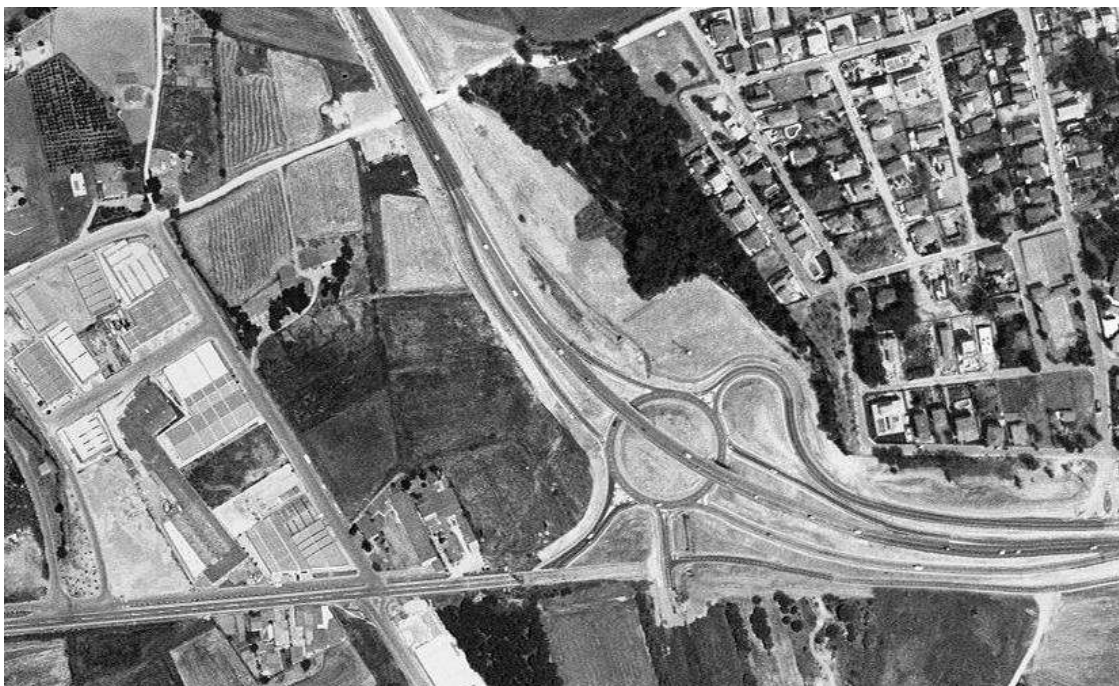


Figura 20. *Enllaç finalitzat any 2004*

Així doncs el nou enllaç executat fa variar el sector respecte l'ordenació aprovada sobretot degut al fet que el nou enllaç redueix l'extrem SUD-EST de l'àmbit de la Zona 2.

Per altra banda també hi ha hagut modificacions respecte el tronc principal i a més la variant executada contempla la previsió que un altre dia es pugui convertir en Autovia.

La incorporació del nou traçat de la variant s'ha fet a partir de la topografia actual a escala 1/1000 disponible de l'institut cartogràfic de Catalunya.

D'aquesta manera es podran grafiar correctament les diferents línies d'edificació i servitud.

14.8 NO PREVISIÓ DE NOUS HABITATGES EN L'ÀMBIT

La normativa del sector preveu que un 25 % del mateix es pugui implantar habitatges amb una densitat de 15 habitatges per hectàrea.

Aquesta previsió d'habitatges ve per la previsió del POUM Vigent de considerar que aquesta zona com de ús mixt.

El nombre d'habitatges a implantar en aquesta zona ascendiria segons el POUM vigent a 105 habitatges en un àmbit que a banda d'alguns masies no hi ha concentració de habitatges sinó que es tracta bàsicament de una zona especialitzada de tipus industrial.



Figura 21. Ordenació de habitatges en àmbits propers

Com es pot veure en un senzill anàlisi fet en figura anterior, aquest àmbit queda inclòs en un àmbit d'especialització industrial entre una zona ja consolidada i la variant de Llagostera.

Les implantacions residencials properes es corresponen amb les pròpies del sòl urbà ja més proper al nucli al Oest de l'àmbit.

També hi ha una implantació en forma de diferents masies en sòl rústic anteriors al desenvolupament industrial i la implantació de la variant tal i com es pot veure en ortoimatge de any 1986.

Per altra banda a l'est del nucli també hi ha la implantació de ciutat jardí anomenada Llagostera Residencial.

Per altra banda i des d'un punt de vista tipològic en les zones més properes a aquest àmbit hi ha cases unifamiliars corresponents a masies en sòl rústic ja sigui cases en Llagostera Residencial. Es considera que no es convenient una implantació d'una zona estrictament residencial de fins a 105 habitatges en una superfície del 25 % del sector ($70.300 \times 50 \% \times 25 \% = 8.791 \text{ m}^2$.)

La implantació d'aquests habitatges amb un sostre aproximat de $105 \times 100 \text{ m}^2$ sostre = 10.500 m^2 de sostre suposaria la implantació d'edificacions plurifamiliars de com a mínim PB+2 o PB+3 amb baixos comercials en

una situació totalment excèntrica respecte el municipi i sense disposar de serveis i enmig d'una zona on les activitats industrials podrien ocasionar alguna molèstia.

Per tant es conclou que no es veu adequat ni viable aquesta implantació residencial.

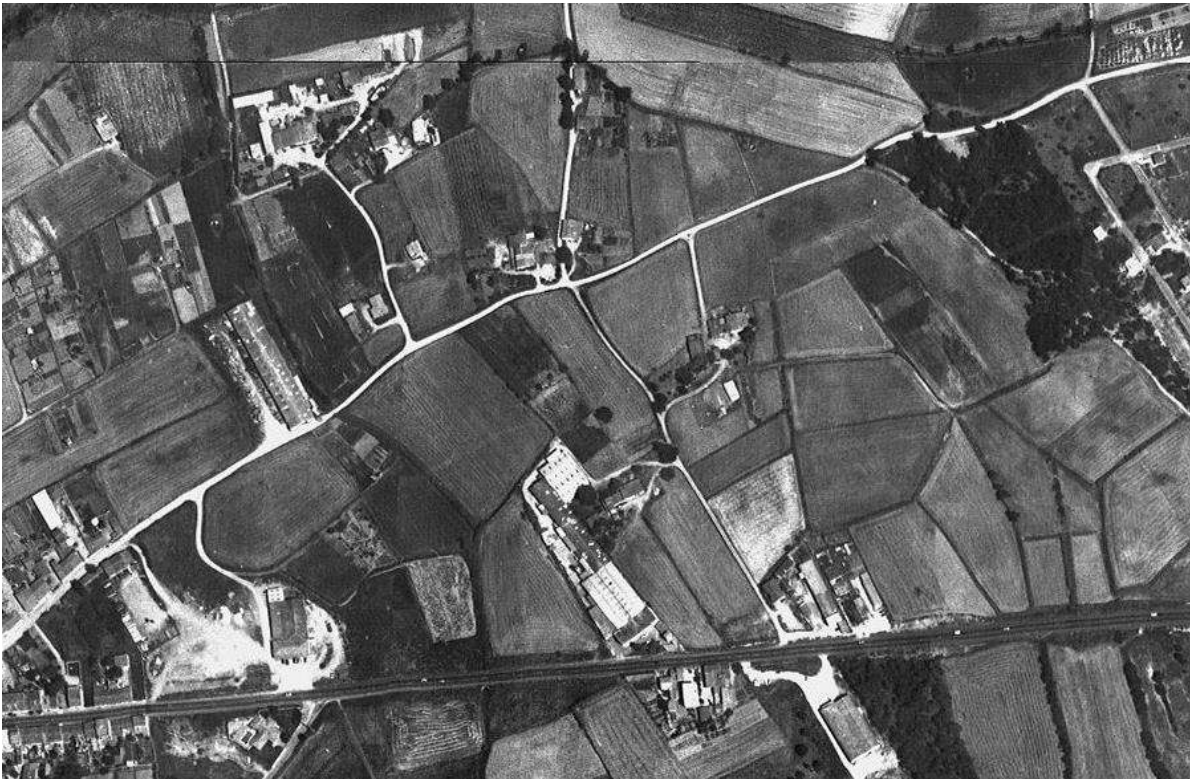


Figura 22. Edificacions en àmbit any 1986

Tampoc es preveu la incorporació d'habitatges de guarda de les activitats.

Amb tot dins l'àmbit hi ha diversos habitatges existents que es mantindran en règim transitori.

14.9 MODIFICACIÓ REFERENT A LES ZONES VERDES

Finalment una conseqüència important del present projecte és la modificació de les zones verdes previstes sobretot a l'entorn de la Rotonda en l'àmbit 1.

El planejament vigent va preveure un seguit de zones verdes en base a un cert disseny de rotonda de gran diàmetre. Entre aquestes previsions es va incloure la part central de la rotonda com a zona verda i també la inclusió d'una gran illeta deflectora com a zona verda.

A la pràctica aquestes zones verdes no es poden utilitzar per part del públic en general i la pràctica urbanística en els últims anys ha estat no incloure aquests àmbits dins el sistema de zones verdes sinó dins el sistema viari enjardinat

La nova proposta de rotonda dibuixada pel Departament de Territori i Sostenibilitat ha previst una rotonda d'unes dimensions inferiors.

Per altra banda al costat de la rotonda hi havia un taller mecànic ara ja enderrocat.

Aquest nou dibuix de rotonda permet engrandir la zona verda situada sobre l'antic taller mecànic i per tant disposar d'unes zones verdes qualitativament millors ja que s'ha passat superfície de zona verda situada dins la rotonda a una zona verda que ajudarà a integrar millor l'entrada al municipi.

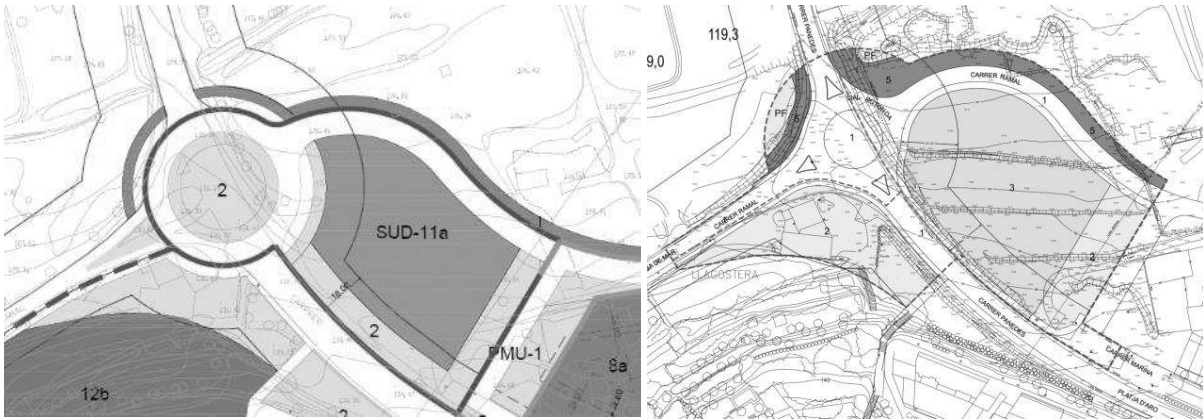


Figura 23. Comparativa entre planejament vigent i ordenació no vinculant zona rodona.

14.10 MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ PERIMETRAL.

El POUM de llagostera inclou l'ordenació d'un sistema de protecció en tot el seu perímetre.

En el sector aquesta franja es concreta en els dos àmbits d'actuació.

En la zona 1 la zona de protecció ha estat incorporada en el sector ja que després d'un estudi detallat de rasants s'ha vist la necessitat de disposar d'un talús de sosteniment del vial el qual es veu com una opció molt millor que la utilització d'un mur d'escullera o un mur de formigó.

En la zona 2 degut a l'entitat que es preveu que tindrà aquesta franja amb una amplada de 12 metres i degut al fet que es preveu un passeig arbrat de connexió entre el carrer migjorn i l'urbanització de llagostera residencial s'ha previst integrar en la futura ordenació del sistema de zones verdes.

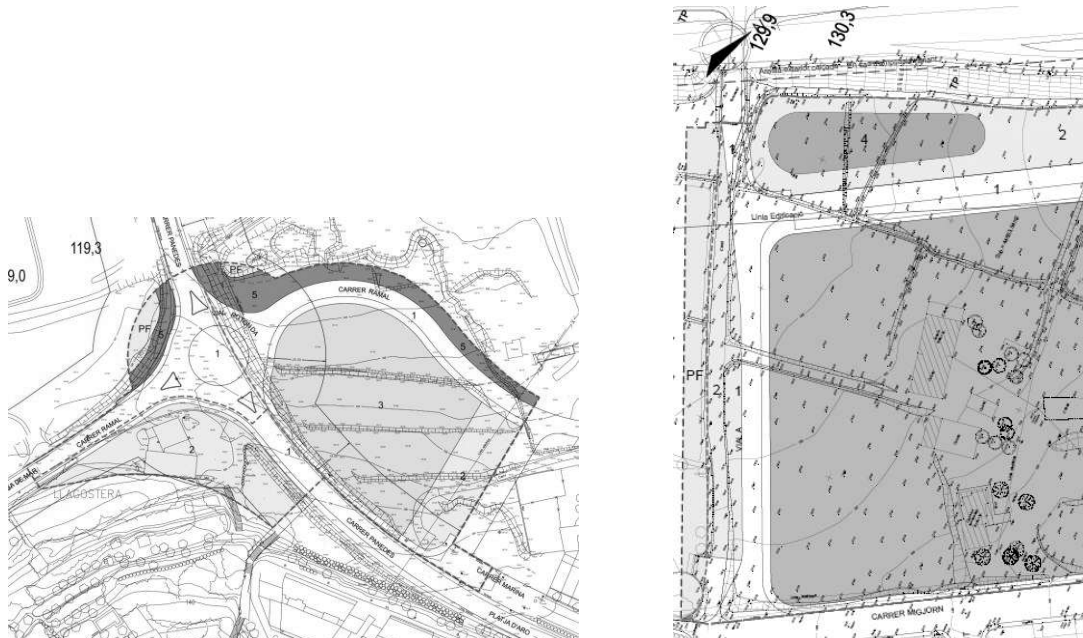


Figura 24. Nova proposta de ordenació de franges de protecció

14.11 ORDENACIÓ DE SISTEMES VINCULATS PER INSTAL·LACIÓ DE LÍNIA ELÈCTRICA

En la zona 1 s'ha vist que es necessari de procedir al soterrament de una línia elèctrica donat que el vial que passa per sota no compliria el gàlib mínim necessari.

En aquest cas es necessari de fer un soterrament de la línia amb el mínim recorregut. Per tant es proposa la ordenació d'un sistema vinculat que permeti estendre la línia d'una manera més directa.



Figura 25. Imatge Línia de Mitja Tensió – Zona 1

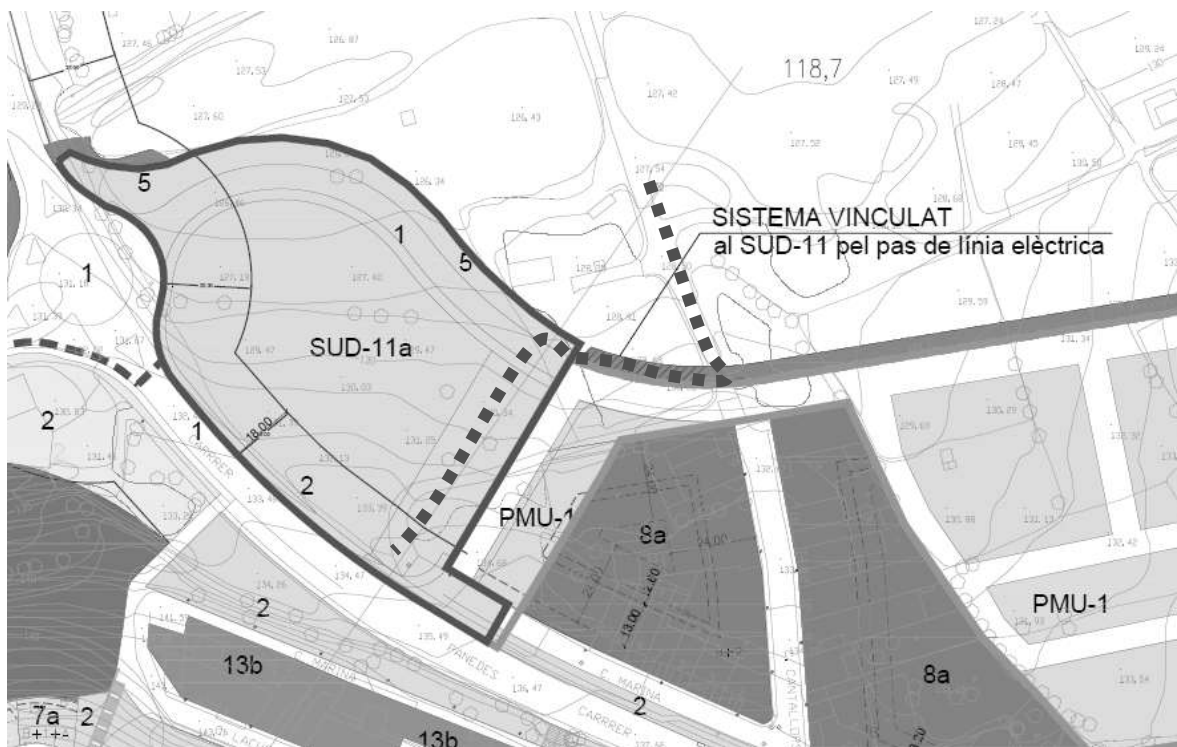


Figura 26. Ordenació sistema vinculat

En la Zona 2 hi ha diverses torres de mitja tensió. Algunes d'aquestes torres enllacen amb altres sectors i creuen sistemes generals importants de titularitat municipal o de titularitat de la Generalitat.

Donada la dificultat en soterrar aquestes línies exteriors i alt cost previst, és necessari poder mantenir com a mínim la torre més alta situada en zona verda.

Per aquest motiu es preveu la modificació de l'article 90 als efectes que es permeti en els espais lliures ubicar serveis tècnics soterrats o torres de conversió de final de línia. Concretament es preveu modificar el redactat de l'article 90.4

4. *En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsol, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsol d'aquestes sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. Aquests serveis tècnics públics quan no sigui possible que es situïn soterrats o semisoterrats i s'hagin d'implantar, bé per causes justificades tècnicament o de seguretat, s'hauran de revestir amb materials integradors de l'espai que ocupen i serà possible exigir mesures correctores a la resta de l'espai lliure públic. Només s'admetran que ocupin una dimensió del 5% de la superfície d'espai lliure complementari als regulats als apartats anteriors, sempre que incorporin tractaments del control de la imatge urbana resultant. També es podran situar els elements de conversió aeri-soterrani de línies aèries elèctriques i telefòniques en els límits del sòl urbà o urbanitzable.*



Figura 27. Imatge línies Mitja Tensió Zona 2

14.12 CANVI DE SISTEMA D'ACTUACIÓ

La primera actuació prevista per facilitar el desenvolupament del sector es que la tramitació i el desenvolupament de l'actuació sigui dut a terme per l'Ajuntament de Llagostera.

Això permet desenvolupar el sector en les seves fases inicials donada la manca de iniciativa dels últims 10 anys.

Per aquest motiu s'ha proposat un canvi de sistema d'actuació passant de sistema d'actuació per compensació a sistema d'actuació per cooperació.

Es justifica doncs el canvi de sistema pels següents motius.:

- Manca de iniciativa per desenvolupar el sòl industrial.
- Necessitat de dotar el municipi de Llagostera de sòl industrial.
- Permetrà obtenir de manera més ràpida el sòl industrial necessari i l'aprofitament mig.
- Permetrà dotar d'eines a l'ajuntament que faciliti el desenvolupament del sector.

14.13 RISCOS NATURALS: INUNDABILITAT

Per tal de donar compliment a les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Protecció Civil emès en data 19 de desembre de 2025 (Exp. OTAAGI20250218), s'ha analitzat l'afectació per inundabilitat de la Riera de Gotarra sobre el subàmbit 1. Com a mesura estructural per resoldre aquest risc, es planteja l'elevació de la rasant de l'àmbit mitjançant l'aportació de terraplens. Aquesta solució permetrà situar la plataforma del sector, les futures edificacions i els espais de circulació per sobre de les cotes de inundabilitat T100 i T500. D'aquesta manera, es garanteix la seguretat del conjunt i es possibilita l'evacuació per la pròpia topografia del projecte, complint amb els criteris de protecció civil sense necessitat de mesures constructives addicionals d'estanqueïtat en plantes baixes.

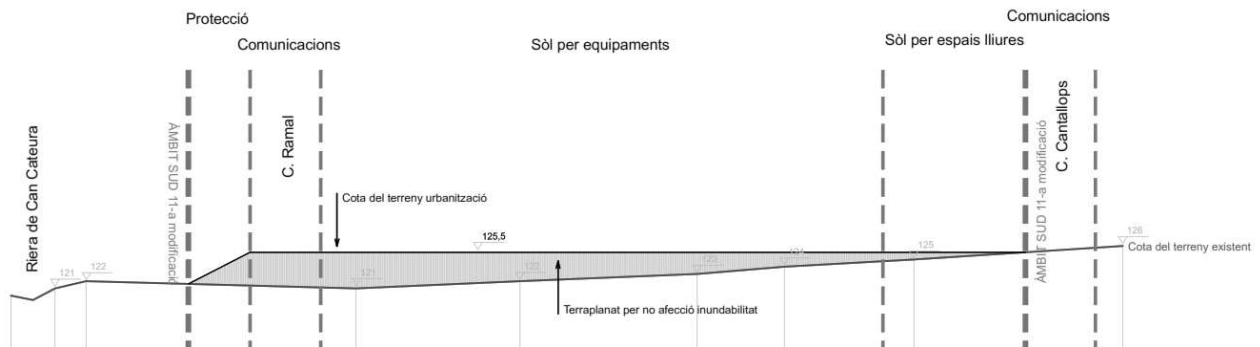


Figura 28. Secció del subàmbit 1 – implantació en el terreny respecte la riera de la Gotarra.

15. QUADRE DE SUPERFÍCIES

En el present apartat es presenta un comparatiu de superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació. Aquest quadre de superfícies es presenta en base a la proposta d'ordenació no vinculant.

	Clau	Qualificació	Planejament vigent		Proposta Modificació		Diferència	
			Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
Sòl Urbanitzable (SUD 11a)	1	Comunicacions	2.983,00	3,82%	2.603,00	3,33%	- 380,00	-0,49%
	2	Espai Lliure	3.508,00	4,49%	1.289,00	1,65%	- 2.219,00	-2,84%
	3	Equipament	4.415,00	5,65%	5.450,00	6,97%	1.035,00	1,32%
	5	Proteccions	-	0,00%	1.210,00	1,55%	1.210,00	1,55%
		Total sistemes	10.906,00	13,95%	10.552,00	13,50%	- 354,00	-0,45%
		TOTAL ÀMBIT	10.906,00	13,95%	10.552,00	13,50%	- 354,00	-0,45%
Sòl Urbà	1	Comunicacions	945,00	1,21%	741,00	0,95%	- 204,00	-0,26%
	2	Espai Lliure	1.763,00	2,26%	2.513,00	3,21%	750,00	0,95%
		Total sistemes	2.708,00	3,46%	3.254,00	4,16%	546,00	0,70%
Sòl Urbà PMU-1	1	Comunicacions	138,00	0,18%	-	0,00%	- 138,00	-0,18%
	2	Espai Lliure	101,00	0,13%	-	0,00%	- 101,00	-0,13%
	5	Protecció	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
		Total sistemes	239,00	0,31%	-	0,00%	- 239,00	-0,31%
Sòl no urbanitzable	1	Comunicacions	1.042,00	1,33%	2.041,00	2,61%	999,00	1,28%
	2	Espai Lliure	197,00	0,25%	-	0,00%	- 197,00	-0,25%
	5	Protecció	1.074,00	1,37%	464,00	0,59%	- 610,00	-0,78%
	PF	Paisatge Fluvial	468,00	0,60%	323,00	0,41%	- 145,00	-0,19%
		Total sistemes	2.781,00	3,56%	2.828,00	3,62%	47,00	0,06%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ			16.634,00	21,28%	16.634,00	21,28%	-	0,00%
ZONA 2								
	Clau	Qualificació	Planejament vigent		Proposta Modificació		Diferència	
			Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
Sòl Urbanitzable (SUD 11b)	1	Comunicació	13.735,00	17,57%	8.364,00	10,70%	- 5.371,00	-6,87%
	2	Espai Lliure No Ordenat	7.042,00	9,01%	8.849,00	11,32%	1.807,00	2,31%
	3	Equipaments No Ordenats	2.618,00	3,35%	-	0,00%	- 2.618,00	-3,35%
	4	Serveis tècnics	-	0,00%	1.320,00	1,69%	1.320,00	1,69%
	5	Proteccio	864,00	1,11%	-	0,00%	- 864,00	-1,11%
		Total sistema	24.259,00	31,03%	18.533,00	23,71%	- 5.726,00	-7,32%
	15g	Sòl industrial	35.165,00	44,99%	33.726,00	43,14%	- 1.439,00	-1,85%
	15h	Sòl Industrial	-	0,00%	5.085,00	6,51%	5.085,00	6,51%
	Total	35.165,00	44,99%	38.811,00	49,65%	3.646,00	4,66%	
		TOTAL sud 11	59.424,00	76,02%	57.344,00	73,36%	- 2.080,00	-2,66%
Sòl no urbanitzable	1	Comunicació	-	0,00%	589,00	0,75%	589,00	0,75%
	5	Protecció	1.680,00	2,15%	1.793,00	2,29%	113,00	0,14%
	PF	Paisatge Fluvial	-	0,00%	1.560,00	2,00%	1.560,00	2,00%
		Total sistema	1.680,00	2,15%	3.942,00	5,04%	2.262,00	2,89%
Sòl Urbà	1	Comunicacions	432,00	0,55%	220,00	0,28%	- 212,00	-0,27%
	5	Protecció	-	0,00%	30,00	0,04%	30,00	0,04%
		Total sistema	432,00	0,55%	250,00	0,32%	- 182,00	-0,23%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ			61.536,00	78,72%	61.536,00	78,72%	-	0,00%
TOTAL SECTOR			78.170,00	100,00%	78.170,00	100,00%	-	0,00%

Figura 29. Quadre Resum Qualificacions.

Del quadre anterior se'n pot extreure un quadre comparatiu respecte les superfícies de Classificació del sòl:

Classificació	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
Sòl Urbanitzable (SUD 11)	70.330,00	89,96%	67.896,00	86,86%	- 2.434,00	3,10%
Sòl Urbà Consolidat	3.140,00	4,02%	3.504,00	4,48%	364,00	-0,46%
Sòl Urbà No Consolidat - PMU 1	239,00	0,31%	-	0,00%	- 239,00	0,31%
Sòl No Urbanitzable	4.461,00	5,71%	6.770,00	8,66%	2.309,00	-2,95%
TOTAL ÀMBIT	78.170,00	100,00%	78.170,00	100,00%	-	0,00%

Figura 30. Quadre Resum Classificació.

Per altra banda del quadre també se'n pot extreure un quadre comparatiu de les diferents zones i sistemes. Aquest quadre haurà de ser concretat en el corresponent Pla Parcial.

Clau	Qualificació	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
		Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
1	Comunicació	16.718,00	23,77%	10.967,00	16,15%	- 5.751,00	7,62%
2	Espai Lliure	10.550,00	15,00%	10.138,00	14,93%	- 412,00	0,07%
3	Equipament	7.033,00	10,00%	5.450,00	8,03%	- 1.583,00	1,97%
4	Serveis tècnics	-	0,00%	1.320,00	1,94%	1.320,00	-1,94%
5	Protecció	864,00	1,23%	1.210,00	1,78%	346,00	-0,55%
	Total sistema	35.165,00	50,00%	29.085,00	42,83%	- 6.080,00	-7,17%
15g	Sòl industrial	35.165,00	50,00%	33.726,00	49,67%	- 1.439,00	-0,33%
15h	Sòl Industrial	-	0,00%	5.085,00	7,50%	5.085,00	7,50%
	Total	35.165,00	50,00%	38.811,00	57,17%	3.646,00	7,17%
TOTAL ÀMBIT		70.330,00	100,00%	67.896,00	100,00%	-2.434,00	14,34%

Figura 31. Quadre Resum Sector SUD11

Dels quadres anteriors es realitza la següent comparació respecte les zones verdes on es pot veure que mantenint la previsió del 15 % de cessió en el SUD 11 hi haurà un increment de superfície de zones verdes.

Classe de sòl	Clau	Qualificació	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
			Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	2	Espai Lliure	3.508,00	4,49%	1.289,00	1,65%	- 2.219,00	-2,84%
Sòl Urbanitzable (SUD 11b) - ZONA 2	2	Espai Lliure	7.042,00	9,01%	8.849,00	11,32%	1.807,00	2,31%
Sòl Urbà	2	Espai Lliure	1.763,00	2,26%	2.513,00	3,21%	750,00	0,95%
Sòl Urbà PMU-1	2	Espai Lliure	101,00	0,13%	-	0,00%	- 101,00	-0,13%
Sòl no urbanitzable	2	Espai Lliure	197,00	0,25%	-	0,00%	- 197,00	-0,25%
TOTAL ÀMBIT			12.611,00	16,14%	12.651,00	16,18%	40,00	0,04%

Figura 32. Quadre Resum Variació de Zones Verdes.

Respecte els equipaments es preveu mantenir la superfície de cessió del 10 % en el SUD 11 incloent els equipaments i els serveis tècnics. Aquesta previsió es molt major a la superfície mínima establerta en la LU i totalment suficient per les necessitats del sector.

Classe de sòl	Clau	Qualificació	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
			Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)	Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	3	Equipament	4.415,00	6,28%	5.450,00	8,09%	1.035,00	1,81%
Sòl Urbanitzable (SUD 11b) - ZONA 2	3	Equipament	2.618,00	3,72%	-	0,00%	- 2.618,00	-3,72%
Sòl Urbanitzable (SUD 11b) - ZONA 2	4	Serveis Tècnics	-	-	1.320,00	1,96%	1.320,00	1,96%
TOTAL ÀMBIT			7.033,00	10,00%	6.770,00	10,05%	- 263,00	

Figura 33. Quadre Resum Variació Equipaments.

Pel que fa al sostre es preveu ajustar el coeficient de edificabilitat per tal que la reducció de sostre sigui molt reduïda.

El futur pla parcial haurà de justificar la implantació d'aquest sostre.

Classe de sòl	Edificabilitat	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
		Superfície (m2)	Sostre	Superfície (m2)	Sostre	Superfície (m2)	Sostre
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	0,5 m2 st / m2 sol	70.330,00	35.165,00				35.165,00
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	0,517 m2 st / m2 sol			67.896,00	35.102,23		35.102,23
Diferència de Sostre							- 62,77

Figura 34. Quadre Resum Variació Sostre

Pel que fa a la densitat es presenta el quadre comparatiu amb la reducció de densitat plantejada.

Classe de sòl	Densitat	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
		Superfície (m2)	Habitatges	Superfície (m2)	Habitatges	Superfície (m2)	Habitatges
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	15 hab/Ha	70.330,00	105,00	67.896,00	-	- 2.434,00	- 105,00

Figura 35. Quadre Resum Variació Densitat Residencial.

Com es pot veure en el quadre els principals canvis de superfície entre el planejament vigent i el planejament modificat són:

15.1 CANVI EN QUALIFICACIONS

Aquest canvi de qualificacions es realitza a mode indicatiu respecte la proposta de zonificació no vinculant amb tot serveix per conèixer de manera molt clara els canvis previstos.

Pel que fa al canvi en qualificacions, aquest es pot veure en el primer quadre. Els principals canvis que hi ha hagut en la **ZONA 1** són:

- Canvi en la superfície del systema de comunicacions en la Zona 1 del SUD 11 degut a que s'ha tret part de la rotonda i s'ha incorporat l'accés al carrer Marina. Aquest canvi suposa una reducció de **380 m²** de superfície i resultant una superfície total de **2.603 m²**.
- Canvi en la superfície del systema d'espais lliures en la Zona 1 del SUD 11 per causa de la necessitat d'augmentar el sistema d'equipaments. També s'ha reduït pel fet que part de la zona verda ha passat al sòl urbà. Finalment també s'ha de tenir en compte que al treure la rotonda de l'àmbit també s'ha desqualificat la part central de la rotonda de Zona Verda. Finalment la reducció de superfície es important i es quantifica en **2.219 m²** de resultant una superfície de **1.289 m²** en aquest àmbit.

- Canvi en la superfície del sistema d'espais lliures de la zona urbana on hi ha hagut un increment de **750 m²** amb una superfície final de **2.513 m²**. Aquest canvi es produeix per una major superfície de la zona verda situada en l'antic taller mecànic.
- Canvi en el sistema d'equipaments en la Zona 1 del SUD 11 amb un increment de superfície de **1.035 m²** amb una superfície final de **5.450 m²**.
- Canvi en el sistema de protecció en la Zona 1 del SUD 11 per causa de qualificar com a protecció el talús del vial del camí de ronda. La superfície total del sistema és de **1.210 m²**.
- Incorporació d'una part del PMU 1 als efectes de poder connectar el Carrer Marina amb el vial Es tracta de una superfície de **239 m²**.
- Tots aquests canvis suposen també les seves variacions en el sòl no urbanitzable.

El principals canvis en la **ZONA 2** són:

- Una reducció important del sistema de comunicacions de **5.371 m²** amb una superfície total de **8.364 m²** per causa d'ordenar un sistema viari sense aparcament de camions.
- Un augment important de espai lliure per causa de la reducció de la zona 1 i per la necessitat d'haver de complir amb el 15 % de cessió. La superfície final és de **8.849 m²** amb un increment de **1.807 m²**.
- Una reducció important del sistema d'equipaments de **2.618 m²** pel fet que els equipaments es preveuen de cedir tots en la zona 1.
- Ordenació d'un espai de **1.320 m²** per implantar una bassa de laminació qualificada com de Serveis Tècnics que computa com equipament.
- Augment de la superfície total de Zona industrial de **3.646 m²** als efectes de augmentar la zona privada i per tant incrementar la rendibilitat.
- Variació de diferents sistemes en sòl no urbanitzable per donar compliment a l'ajust de límits de l'àmbit.

15.2 AJUSTAR LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Tal i com es pot veure en els diferents plànols la present modificació suposa un canvi en les qualificacions del sòl.

- Hi ha una reducció de sòl urbanitzable de **2.262,00 m²** per causa de treure part de la rotonda de l'àmbit i per causa de l'ajust del sector a l'enllaç de la C-65.
- S'ordena un increment de sòl urbà consolidat de **364 m²** per causa dels ajustos en la zona de la rotonda.
- El fet d'incorporar una part del PMU-1 suposa una reducció de **239 m²** de sòl urbà no consolidat.
- Finalment en quan a sòl No urbanitzable hi ha un increment de superfície de **2.804 m²** per causa també de treure la rotonda de l'àmbit i per causa de l'ajust del sector a l'enllaç de la C-65

15.3 QUADRE RESUM SUD 11.

Pel que fa al SUD 11 la proposta de modificació suposa un nou quadre resum de sistemes i zones d'aprofitament privat amb les següents característiques:

- Reducció de **5.751 m²** del sistema de comunicacions per causa treure de l'àmbit la rotonda i per causa de ordenar una vial sense aparcament de camions.

- Reducció de la superfície d'espai lliure en **412 m²** amb una superfície total de **10.138 m²** però mantenint el percentatge del **15 % de cessió**. S'ha de tenir en compte, però, que el còmput total de zones verdes, tal i com es justifica, augmenta.
- Ordenació del systema d'equipaments amb una superfície de **5.450 m²** d'equipament i una superfície de **1.320 m²** de Serveis Tècnics i per tant resultant un percentatge de cessió entre la suma d'aquests dos sistemes del **10 % de cessió**
- Delimitació d'un systema de protecció de **1.210 m²** com a zona de transició entre el vial de la zona 1 i el sòl no urbanitzable.
- Previsió de delimitació de sòl industrial, que haurà de justificar el Pla Parcial, amb una superfície de **38.811 m²** i per tant un percentatge de superfície privada de **57.57 %**. Per tant hi ha un augment de **3.646 m²** de zona privada fet que permet millorar la viabilitat econòmica del sector.
- Reducció del percentatge mínim de cessió del 50 % fins al 42.43% . Per tant s'estableix un percentatge mínim de cessió del 40 % i aquesta ja serà ajustada en el Pla Parcial Definitiu.

15.4 VARIACIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE SOSTRE.

El fet que l'àmbit del sector quedi reduït en 2.080 m² suposa una reducció de sostre de 1.040,00 m². Per tant, donat que no és necessari de perdre part del sostre del sector, es calcula el nou coeficient d'edificabilitat bruta:

$$\text{Coef. Edificabilitat Bruta} = 70.330 \text{ m}^2 \text{ de sòl} \times 0.50 \text{ m}^2 \text{ de sostre} / \text{m}^2 \text{ de sòl} / 67.896 \text{ m}^2 \text{ de sòl} =$$

$$\mathbf{0.517 \text{ m}^2 \text{ de sostre} / \text{m}^2 \text{ de sòl}}$$

Per tant com es pot veure en el corresponent quadre hi ha una reducció de sostre de **62,77 m²** de sostre.

15.5 VARIACIÓ DE LA DENSITAT RESIDENCIAL.

En aquest sector el POUM vigent va preveure una important densitat residencial això es perquè es va preveure un sector mixt en que un 25% del sector podria ésser residencial.

El fet és però que el sector es troba en un àmbit netament industrial en que no es veu adequat incorporar una zona residencial de característiques plurifamiliars.

La densitat de 15 habitatges per hectàrea es troba molt per sobre de la densitat que pot admetre aquest àmbit per mantenir els usos d'habitatges existents

Tant sols s'admetran les habitatges existents en règim transitori.

Classe de sòl	Densitat	Planejament vigent		Proposta Modificació SUD		Diferència	
		Superfície (m ²)	Habitatges	Superfície (m ²)	Habitatges	Superfície (m ²)	Habitatges
Sòl Urbanitzable (SUD 11a) - ZONA 1	15 hab/Ha	70.330,00	105,00	67.896,00	-	- 2.434,00	- 105,00

Figura 36. *Quadre Variació habitatges.*

16.JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES

La present modificació no contempla ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LU, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

17. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS

L'article 98.1 del TRLU demana garantir la superfície i funcionalitat dels espais lliures i equipaments esportius, quan aquests s'alteren a través de qualsevol figura de planejament.

La modificació proposada modifica els espais lliures ordenats en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Així doncs es necessari de donar compliment a l'article 98.1

1. *La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*

Per tant és necessari de justificar el manteniment quantitatiu i qualitatiu de les zones verdes.

Pel que fa al manteniment **quantitatiu** de les zones verdes queda justificat en el quadre aportat en apartat de superfícies en que es pot veure:

- Reducció de zones verdes en la ZONA 1 del SUD 11 en **2.219 m²**.
- Augment de les zones verdes en la ZONA 2 del SUD 11 en **1.807 m²**
- Augment de les zones verdes en Sòl urbà en **750 m²**
Reducció d'una superfície de zones verdes de sòl urbà no consolidat en **101 m²**
- Reducció de les zones verdes en sòl no urbanitzable en **197 m²**

Per tant es pot veure que hi ha un augment de zones verdes de **40 m²** amb increment important de zones verdes en sòl urbà i una reducció de zones verdes en sòl no urbanitzable, sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. Pel que fa al sòl urbanitzable es manté, però, el coeficient de cessió del 15 %.

Pel que fa a la justificació de la **millora qualitativa de les zones verdes**, aquestes es justifica:

- Augment important de zones verdes en sòl urbà consolidat respecte els altres tipus de sòl
- Ordenació de una franja de zones verdes mes gran a l'entorn de la finca on s'ubica el taller. Aquesta finca està en procés d'obtenció per part de l'Ajuntament de Llagostera
- No ordenació de una porció de zona verda a l'interior de una rotonda fet que no permetia que fos accessible per les persones i el gaudi dels ciutadans.
- Ordenació, en el futur pla parcial, de una franja de zones verdes important que actua de coixí entre la variant i les futures edificacions.
- No ordenació de zones verdes en sòl no urbanitzable fet que no es propi d'aquest sistema ja que es trobaven dins una illeta.
- Adequació de les zones verdes a l'article 90 del POUM.

18. MEMÒRIA SOCIAL

El POUM de Llagostera no disposa de Memòria social amb tot si que es preveu en la fitxa del sector SUD 11 que un 25 % del sector pugui ésser ordenat com a habitatge residencial amb una densitat de 105 habitatges. Concretament d'aquests habitatges un 20 % haurien de ésser habitatges de protecció pública, segons normativa vigent.

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, amb la qual cosa no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 de la LU.

Amb tot si que es veritat que el present sector treu la previsió de fins a 105 habitatges.

Es considera que aquesta previsió d'habitatges realitzada pel POUM vigent no resulta adequada a l'ús industrial que es vol implantar en aquest àmbit tal i com s'ha justificat en un apartat precedent. El nucli urbà disposa de moltes altres zones de creixement que es poden desenvolupar les quals són de us exclusivament residencial. El seu desenvolupament jo comportarà en aplicació de la legislació vigent la reserva d'habitatge de protecció oficial. Les reserves previstes en el POUM doncs seran:

SECTOR	SUPERFICIE (M2)	DENSITAT (HAB / HA)	NUM HAB.	% PROTEGIT	NUM. HAB. PROTEGITS
PMU-1	22.780,00				
PMU-2					
PMU-3	15.100,00				
PMU-4	6.000,00				
PMU-5	20.542,00	72	147	0%	0
PMU-6	23.610,00		110,18	20%	22
PMU-7			,		
PMU-8	43.132,00	44,51	191	0%	0
					22

Figura 37. Reserves de habitatge protegit en sòl urbà

SECTOR	SUPERFICIE (M2)	DENSITAT (HAB / HA)	NUM HAB.	% PROTEGIT	NUM. HAB. PROTEGITS
SUD -1	354.344,00	12	425	0%	0
SUD -2	69.924,00	20	139	0%	0
SUD -3	91.725,00	60	550	0%	0
SUD -4	86.190,00	21,81	187	0%	0
SUD -5	80.065,00	30	240	20%	48
SUD -6	57.318,00	30	171	20%	34
SUD -7	209.862,00	17	356	0%	0
SUD -8	769.500,00	10	769	0%	0
SUD -9	484.144,50	10	484	0%	0
SUD -10	27.029,00		0	0%	0
SUD -11	70.330,00	0	0	0%	0
SUD -12	283.544,00	10	283	20%	56
TOTAL RESERVA HABITATGES					138

Figura 38. Reserves de habitatge protegit en sòl urbanitzable

19.ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL

El municipi de Llagostera té un POUM que no ha estat avaluat ambientalment i que tampoc es troba adequat a les estratègies del Planejament Territorial.

Per altra banda en article 75.4 de la LU s'estableix la consulta prèvia al desenvolupament del sòl urbanitzable

«4. En el cas que el planejament urbanístic general municipal no estigui adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència aquest article amb relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat. Amb aquesta finalitat, l'avanç del pla ha d'avaluar la transformació urbanística del sòl de conformitat amb la legislació urbanística i si aquesta transformació s'adequa als objectius d'equilibri esmentats atenent tant els sòls ja transformats com els sòls pendents de transformació.»

En aquest cas es tracta de un sòl apte per activitats econòmiques.

Ajuntament de Llagostera ha constatat la necessitat de desenvolupar nou sòl industrial en la zona degut a que en aquest moment el municipi disposa tant sols de dos sectors industrials pendents de desenvolupar i bona part del sòl urbà ja es troba edificat.

Hi ha dos sectors pendents de desenvolupament (SUD 11 i SUD 12).

El SUD 12 ja disposa de Pla Parcial aprovat però no es desenvolupa pel fet que es un sector molt gran de tipus mixt que suposa molta inversió.

Per tant les necessitats detectades de disposar de sòl d'activitat econòmiques és el que ha fa necessari el desenvolupament del sector.

20.JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA DE REVISIÓ DE PLANEJAMENT

La modificació plantejada, consistent en modificar l'àmbit SUD 11 representa una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió.

Concretament es tracta d'una modificació que dona compliment a les previsions de l'article 117 del RLU.

La present proposta de modificació no representa cap modificació de l'estructura general ni orgànica, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable amb variació de més del 20 % del sòl classificat com urbà o urbanitzable amb obres ja executades.

Tampoc s'ha acomplert el termini de vigència del pla ni es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95 del DL 1/2010.

Per tant no es tracta d'una revisió de planejament segons queda definida en l'article 116 del RLU.

21.PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ

En l'article 8 de la LU s'estableix el dret d'iniciativa i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió.

Aquesta participació es pot concretar amb l'aprovació d'un Programa de Participació Ciutadana d'acord amb l'article 22 del RLU però en tot cas s'han de sotmetre aquests instruments als tràmits d'informació pública previstos en la LU i el RLU.

La present modificació no comporta canvis substancials de classificació del sòl ni modificacions en els sistemes generals que conformen l'estructura general i orgànica del territori, per la qual cosa no és necessari la realització i seguiment d'un programa de participació ciutadana. Segons article 105.2 del RLU només es

obligatori el seguiment de un Programa de Participació Ciutadana en cas de formulació o revisió del Planejament General.

Així doncs, es considera que la Participació de la Ciutadania queda inserida en la tramitació de la Modificació tal i com preveu l'article 21 del RLU.

Es garanteix el la participació de la ciutadania tal i com queda establerta en l'article 8 de la LU de la ciutadania mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions establertes per la LU i el RLU en relació a la informació pública.

Concretament serà necessari:

- Incorporació d'un document comprensiu
- Garantir l'accés telemàtic al planejament vigent
- Donar publicitat a la tramitació per mitjans telemàtics.

22.SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

L'article 73.1 de la LU i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades en l'article 73.1 de la LU , en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. També es pot acordar la suspensió en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicats i justificats.

En el present cas es vol variar la ordenació d'un àmbit per tal que esdevingui econòmicament viable

Per tant es proposa que en acord d'aprovació inicial es procedeixi a la suspensió de llicències dins l'àmbit del SUD 11 i del PMU-1

Per tant pel que fa a l'àmbit on es suspenen les llicències aquest queda definit gràficament i segons previsions article 8.5.a) en base al plànol de planejament vigent (SUD11+PMU-1)

23.JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PRINCIPI DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

En el corresponent apartat es dona compliment a l'article 59.3.b de la LU, respecte de l'observança del principi del desenvolupament urbanístic sostenible establert en article 3 de la LU i adequació de l'ordenació a les directrius de planejament urbanístic establertes en l'article 9 de la LU

A més també en aplicació de l'article 69.2.a).3er del RLU és necessari de justificar l'adequació de l'ordenació a les Directrius de Planejament establertes en els articles 5 i 7 del RLU.

L'article 3 estableix:

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la

rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Concretament es justifica que la present modificació dona compliment a aquest principi perquè:

- Es realitza un ús racional del territori i el medi ambient en la mesura que els dos creixements previstos (Zona 1 o Zona 2) tanquen el creixement per el Nord -Oest i el Nord-Est en àmbits que ja disposen de infraestructures molt properes.
- Es tracta d'àmbits ja ordenats i que per tant no suposa un creixement complementari al previst en el POUM.

24.ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

En el corresponent apartat es dóna compliment a l'article 59.3.b de la LU, respecte a la adequació de l'ordenació a les directrius de planejament urbanístic establertes en l'article 9 de la LU

A més també en aplicació de l'article 69.2.a).3er del RLU és necessari de justificar l'adequació de l'ordenació a les Directrius de Planejament establertes en els articles 5 i 7 del RLU.

L'article 9 estableix:

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. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

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.

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir 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. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

Així doncs, es justifica pel que fa a l'article 9 de la L.U. :

1. El Pla dona compliment a aquest apartat amb la present justificació.
2. El Pla no es desenvolupa en una zona inundable. En tot cas existeix un rec situat ja en sòl no urbanitzable el qual no es veu afectat.
3. El Pla es desenvolupa sobre un terrenys sense cap valor agrícola ni patrimonial. La regulació de la imatge des de la carretera s'ha previst amb la incorporació d'una prescripció de plantació d'algun arbrat en la zona verda de protecció.
4. Els terrenys del sector no tenen un pendent superior al 20%.
5. Els terrenys no han patit cap incendi recentment.
6. En aquest cas es preceptiu de realitzar una avaluació de impacte ambiental simplificada. Les conclusions d'aquesta avaluació serà incloses en la normativa del document aprovat.
7. La distribució final d'espais lliures és fruit de la modificació que es proposa. S'ajunta un apartat de justifica la millora qualitativa i quantitativa de les noves zones verdes.

Pel que fa a l'article 9.8 del DL 1/2010 La modificació puntual del POUM que es proposa a Llagostera, àmbit SUD-11, té com a objectiu principal adaptar l'ordenació urbanística de l'àmbit per tal de garantir la seva viabilitat econòmica i un desenvolupament immediat, a la vegada que es protegeixen els interessos generals del municipi i es manté la coherència amb el planejament vigent. Aquesta actuació permetrà a l'Ajuntament impulsar el sector, definir sistemes generals (com la rotonda d'entrada Oest), concretar la cessió d'equipaments i zones verdes i ajustar l'ordenació a les infraestructures existents, tot respectant els usos i regulacions establerts pel POUM.

L'ordenació prevista no estableix **restriccions addicionals** en els usos del sòl més enllà dels ja determinats pel planejament vigent. Els usos de l'àmbit SUD-11 es desenvoluparan mitjançant el corresponent Pla Parcial, en compliment de les normes sectorials, establint els estàndards mínims d'equipaments i zones verdes i possibilitant una ordenació flexible en subsectors per facilitar el desenvolupament immediat.

Raons imperioses d'interès general

Segons la **Directiva 2006/123/CE (Directiva de Serveis)**, es poden establir mesures de planejament sempre que es justifiquin per **raons imperioses d'interès general**. En el cas de l'àmbit SUD-11, la modificació respon a les següents raons:

1. **Viabilitat econòmica i desenvolupament immediat:** L'adaptació del planejament (supressió de l'aparcament de camions, concreció de percentatges de cessió, ordenació en subsectors) elimina obstacles que dificultaven la implantació de la zona, permetent que es pugui desenvolupar de manera àgil i econòmicament sostenible.
2. **Coherència amb infraestructures existents:** La modificació ajusta l'ordenació a l'enllaç ja executat de la C-65, modificant l'accés i adequant-lo a la infraestructura actual, garantint així una integració funcional i segura del sector.
3. **Protecció del medi i qualitat urbana:** La concreció de zones verdes, la definició de la zona de protecció i l'adaptació dels serveis tècnics (bassa de laminació) contribueixen a una ordenació equilibrada que preserva els valors ambientals i la qualitat de vida dels futurs usuaris i residents.

4. **Ordenació racional del territori:** L'establiment d'una ordenació no vinculant, a desenvolupar en el Pla Parcial, permet una implantació organitzada i coherent amb la resta del municipi, respectant els estàndards urbanístics i maximitzant l'eficiència de les infraestructures i serveis.

Principis de necessitat, proporcionalitat i no discriminació

La modificació puntual s'ha dissenyat atenent els principis de la Directiva de Serveis:

- **Necessitat:** Les actuacions proposades (ajustament d'infraestructures, concreció de zones verdes i equipaments, ordenació en subsectors) són necessàries per garantir que el sector pugui desenvolupar-se de manera immediata i viable, sense afectar negativament els usos vigents ni el benestar urbà.
- **Proporcionalitat:** Les mesures són proporcionals als objectius perseguits, ja que no imposen restriccions addicionals als usos existents ni eliminen cap activitat econòmica permesa pel POUM, sinó que simplement concreten i faciliten el desenvolupament urbanístic.
- **No discriminació:** Les disposicions s'apliquen de manera objectiva a tot l'àmbit SUD-11 i no introdueixen cap distinció entre operadors o prestadors de serveis; la regulació es basa exclusivament en criteris urbanístics, tècnics i de viabilitat.

La modificació puntual del POUM a l'àmbit SUD-11 de Llagostera constitueix una actuació urbanística **coherent, sostenible i responsable**, que facilita el desenvolupament immediat del sector i protegeix l'interès general del municipi en termes de qualitat urbana, seguretat i ordenació racional del territori. La mesura s'ajusta plenament als principis de la **Directiva de Serveis**, essent **necessària, proporcional i no discriminatòria**, i per tant es troba sòlidament justificada.

Pel que fa a l'article 5 el seu redactat és:

Article 5

Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

En aquest cas es justifica l'article 5:

1. L'àmbit del SUD 11 no està sotmès a riscos naturals per causes geològiques. Pel que fa a la inundabilitat, d'acord amb la cartografia oficial i l'informe de la Direcció General de Protecció Civil de data 19 de desembre de 2025, el subàmbit 1 es troba afectat per les zones inundables T100 i T500 associades a la riera de Gotarra (afluent de la riera Banyaliques).

Per tal de resoldre aquesta afectació i donar compliment a les mesures estructurals exigides per la normativa sectorial, es planteja l'**elevació de la rasant del sector** mitjançant l'aportació de terraplens. Aquesta solució permetrà situar la plataforma del terreny, les futures edificacions i els recorreguts

de seguretat de forma més elevada (aproximadament tres metres per sobre de la rasant natural actual), quedant situats per sobre de la cota d'inundació de període de retorn de 500 anys (T500).

Amb aquesta intervenció estructural, es garanteix que el sector no es vegi afectat pels efectes derivats de la inundabilitat, assegurant l'estanqueïtat i la viabilitat de les vies d'evacuació per la pròpia topografia del projecte. La definició final de les cotes i els usos concrets en planta baixa es determinaran en el futur Pla Parcial d'acord amb la TES o la normativa sectorial vigent.

Pel que fa als riscos tecnològics, només s'ha de tenir en compte els habituals derivats de situar-se proper a una via de la xarxa bàsica i els propis de la implantació de sectors d'activitat econòmica.

2. No hi ha afectació de riscos geològics degut a que l'àmbit es troba en terrenys de llims i graves en la zona 1 i de granits en la zona 2.



Figura 39. Geologia de l'àmbit. Qac1 (Graves i llims) + Ggd (Granodiorites)

3. En aquest cas en la zona 1 no hi ha instal·lacions industrials. En la zona 2 hi ha una zona de tipus industrial que haurà de conviure amb les edificacions existents i per tant en aquesta situació el Pla Parcial haurà de definir quins usos són incompatibles amb aquestes edificacions preexistents.

Pel que fa a l'article 7 el seu redactat és:

Article 7

Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

Pel que fa a l'article 7 de la RLU :

1. No s'ordena sòl d'aprofitament privat o sistemes amb pendent superior al 20%.

25.APROFITAMENT MIG

A més de les cessions corresponents a la superfície de cessió per a sistema viari i sistema d'espais lliures i serveis tècnics, el desenvolupament de l'actuació comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el Planejament vigent.

La valoració del 10% de l'aprofitament mig serà inclosa en el corresponent projecte de reparcel·lació i es cedirà la corresponent parcel·la a l'ajuntament de Llagostera.

Autor de la Modificació

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins i Urbanista

Núm. Col·legiat 19014

Llagostera, febrer 2026

ANNEX NÚM 1 – AGENDA, AVALUACIÓ
ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
ANÀLISI DE LA RENDIBILITAT DE
L'OPERACIÓ.

1. OBJECTE

L'objecte del present annex es l'establiment de l'agenda de desenvolupament de les actuacions i l'anàlisi econòmic de la modificació puntual.

Aquest anàlisi en aplicació de la LU es realitza amb quatre apartats:

- Agenda
- Avaluació econòmica i financera
- Anàlisi de la rendibilitat de l'operació
- Informe de sostenibilitat econòmica

2. AGENDA

Segons previsions de l'article 59.1.e) de la LU es necessari que la modificació de planejament general incorpori una Agenda de les actuacions a desenvolupar.

Segons article 58.1.i) de la LU en l'agenda s'estableixen els determinacions pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla.

S'estableix que l'execució del Pla es desenvoluparà durant el proper sexenni una vegada aprovada la modificació puntual.

La present modificació de serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Segons previsions de l'article 59.1.e) de la LU es necessari que la modificació de planejament general incorpori una avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Segons les previsions de l'article 76.3 del RLU

"L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla."

En aquest cas s'aporta un complet anàlisi de l'avaluació econòmica i financera tant del desenvolupament actual com del desenvolupament proposat als efectes de justificar que el sector és econòmicament viable des del punt de vista del desenvolupament.

4. AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.

En aplicació de l'article 99.1.c) de la LU en cas que la Modificació comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos es necessari " *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació*"

En aquest cas no es necessari la realització d'una avaluació de la rendibilitat de l'operació degut a que la present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos.

Amb tot s'ha portat a terme un estudi de viabilitat econòmica als efectes de comprovar que les mesures introduïdes en l'àmbit fan el sector econòmicament viable. Aquest estudi avaluen també la rendibilitat de l'operació.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d:

" L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i, la ponderació de 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."

Els objectius d'aquest apartat són:

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. En tot cas i pel fet que s'elimina la possibilitat de implantar habitatge en el sector, fins i tot s'augmenten els usos productius del municipi en relació als habitatges previstos. Per tant, no s'escau la justificació específica.

Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions

La modificació no té efectes sobre els costos d'implantació a càrrec de l'Ajuntament (inversions) però en canvi augmentarà els ingressos per l'Ajuntament que la implantació generi (cessions normatives d'aprofitament urbanístic i ingressos corrents puntuals: ICIO, taxa per llicència d'obres, llicència de primera ocupació, permisos ambientals, impost sobre l'increment del valor dels terrenys...).

Pel que fa a les inversions el fet de treure la rotonda de l'àmbit no genera una inversió per Ajuntament degut a que es preveu que sigui executada per l'administració autonòmica a través del projecte de millora del nus ja redactat.

Pel que fa als ingressos donat que la present modificació genera més sòl industrial i redueix els costos d'urbanització es preveu que augmentin els ingressos donat que es preveu un major ingrés per llicències i permisos.

Atès que l'actuació té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, en el sentit de reduir-los respecte el planejament aprovat es preveu una rebaixa en els costos de manteniment.

D'altra banda, tampoc té efectes sobre els ingressos corrents permanents. No s'altera per tant el balanç fiscal municipal.

Es conclou que la modificació no genera impactes negatius en la hisenda pública municipal.


Autor del projecte

Xavier Frigola i Mercader
Enginyer de Camins i Urbanista

Núm. Col·legiat 19014

Llagostera, febrer 2026

ANNEX NÚM 2 – ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

1. ANTECEDENTS

El POUM de Llagostera va ésser aprovat en data de 25/09/2003 i va ésser publicat en data de 25/02/2004

El POUM va delimitar diversos sectors de tipus industrial.

El SUD 11 es un sector que completa la zona industrial existent situada a l'est del nucli urbà.

L'any 2007 es va tramitar una primera versió del Pla Parcial la qual va ésser aprovada inicialment en data de 23/05/2007 i publicada en data de 18/06/2007. Aquest Pla parcial va incorporar un Projecte d'Obres Bàsiques ja executiu.

El Projecte no va continuar la tramitació.

En aquests moments l'Ajuntament de Llagostera té interès en estudiar la viabilitat del desenvolupament plantejat l'any 2007 i en cas que resulti inviable veure la possibilitat adoptar mesures que permetin desenvolupar el sector de manera viable.

L'Ajuntament de Llagostera promou el present estudi per causa de la demanda de sòl realitzada per algunes empreses del municipi.

Aquest estudi s'ha redactat de manera prèvia a la modificació puntual del POUM que ara es tramita als efectes de valorar les actuacions a incorporar, per la mateixa modificació puntual.

2. OBJECTE

L'objecte del estudi de viabilitat és en primer lloc veure si el Pla Parcial aprovat inicialment i desenvolupat segons les previsions del POUM es econòmicament viable.

Vista la inviabilitat del Pla es proposa un seguit de mesures aplicables al sector quina finalitat seria fer-lo viable per facilitar el desenvolupament i la implantació d'empreses al municipi.

Aquestes mesures una vegada validades han estat recollides en la modificació puntual del POUM que ara es tramita.

3. PROMOTOR

El promotor del present document és:

AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA

Pl. Castell, 1

17240 Llagostera

CIF: P1709600I

4. METODOLOGIA

El present estudi que ara es presenta ha estat adaptat a la modificació puntual que finalment es tramita.

La metodologia seguida pel present estudis es divideix en dues grans parts.

1. Anàlisi i viabilitat econòmica del Pla Parcial tramitat any 2007 com a exemple d'aplicació de la normativa del POUM aprovat.
2. Definició de les actuacions necessàries per la millora del Pla Parcial.
3. Anàlisi i viabilitat econòmica de la proposta de ordenació no vinculant associada a la modificació del POUM que es tramita.

L'estudi de la viabilitat econòmica, té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes de transformació urbanística del Pla Parcial, per tal d'ajustar la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

Per tant als efectes de aplicació de la metodologia es necessari calcular:

- Càrregues d'Urbanització.
- Beneficis esperats per la venda dels solaris.

La metodologia aplicada, consisteix en aplicar el Mètode Residual Dinàmic als efectes de determinar el valor inicial dels terrenys a partir d'una determinada Taxa Interna de Retorn. (TIR)



Figura 40. Esquema de funcionament del Mètode Residual Dinàmic.

Per tant es concreta la fórmula segons

$$VAN = C_o + \sum_{i=1}^t \frac{C_t}{(1 + Taxa)^t}$$

On

- VAN Valor actualitzat net de la inversió.
- Ct Saldo anual previst segons pla d'etapes
- C_o Inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)
- Taxa Es la taxa aplicable a la inversió. Quan el VAN = 0 , la taxa s'anomena Taxa Interna de Rendibilitat (TIR).

Així per determinar la viabilitat es pren un determinat Valor de la TIR en funció de les taxes exigibles a aquests tipus de projectes i es calcula el cost del valor del sòl inicial als efectes de comprovar que aquest valor és coherent amb el valor del sòl de partida en situacions similars.

En cas que el valor sigui positiu també es preveu la realització d'un anàlisi de sensibilitat als efectes de comprovar la bondat de la inversió.

A continuació s'analitzen les diferents hipòtesis de partida de l'anàlisi:

4.1 CALENDARI INVERSIÓ.

Un dels primers factors a considerar als efectes d'establir qualsevol projecte de inversió és el calendari previst.

Aquest calendari es fixa a partir del moment en que s'aprova el document de planificació necessari per ordenar el desenvolupament.

En el present projecte hi ha un sol tipus de sòl industrial. Es creu necessari de tenir en compte que hi ha algunes parcel·les que ja són finalistes i no han de ésser posades a la venda. Són les parcel·les que ja tenen una edificació a sobre i que la urbanització del sector ja comporta un increment de valor directe. Per tant no es considera que aquestes parcel·les hagin d'entrar en el procés de venda sinó que la urbanització del sòl permet treure rendiment de les edificacions ja existents. Per tant totes aquestes parcel·les ja s'imputen el primer any de venda.

La demanda de sòl industrial depèn en gran mesura del funcionament de la economia essent els períodes de més creixement els que més demanda de sòl suposen.

En aquest cas i per aquest projecte s'estima un ràtio mig d'absorció de 0.5-1.0 Ha/any.

4.2 TAXA INTERNA DE RENDIBILITAT.

La Taxa Interna de Rendibilitat (TIR) és aquella taxa fixada a partir de la qual es considera que el projecte és viable.

Es calcula la TIR necessària per la promoció, com la rendibilitat d'una activitat lliure de risc, més una prima relacionada amb el grau de risc de la promoció i descomptant el Índex de Preu del Consum.

Per calcular la taxa d'actualització (R) mínima es considera:

- Taxa lliure de risc = Rendibilitat del deute públic (2 - 6 anys) = -0.2 %
- IPC = 0.8 %

Pel que fa a la prima de risc aquesta no està fixada en cap publicació però es pren de referència *Annex IV del Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.*

Es pren per tant una prima de risc del **14%**.

ANNEX IV		3053	
Primes de risc		Resolució de 2 de marzo de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.	
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:		Febrero de 2020	
Tipus d'immoble	Percentatge	Tipos de referencia ¹	Porcentaje
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8	1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,219
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12	2. Referencia interbancaria a un año (euribor).	-0,288
Edifici d'oficines	10	3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.	-0,303
Edificis comercials	12	4. Tipo interbancario a un año (mibor) ² .	-0,288
Edificis industrials	14		
Places d'aparcament	9		
Hotels	11		
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12		
Altres	12		
En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.		Madrid, 2 de marzo de 2020.–El Secretario General del Banco de España, Francisco Javier Priego Pérez.	
		¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).	
		² Este tipo tiene la consideración de tipo de interés oficial exclusivamente para los préstamos hipotecarios referenciados al mismo que se hubiesen formalizado con anterioridad al 1 de enero de 2000, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE de 29 de octubre).	

Figura 41. Primes de Risc i Taxa lliure de risc.

Per tant es calcula la TIR com:

$$\text{TIR} = \text{Prima de risc} + \text{Taxa lliure de risc} - \text{IPC} = 14\% + 0.8\% - (-0.2)\% = 15.0\%$$

També s'ha de tenir en compte que hi ha diverses edificacions que ja materialitzaran el seu aprofitament just al principi del projecte per ésser de caràcter residencial. En aquest cas es pot dir que no hi ha risc ja que la inversió es materialitza al primer moment. El percentatge de reducció s'estableix en funció de la superfície residencial sobre el sòl industrial i descomptant les cessions = $5.328 / (29.811 \times 0.9) = 19.85\%$

Per tant es calcula la nova TIR ajustada com

$$\text{TIR} = 13\% \times 80.15\% = \mathbf{12.0\%}$$

Així s'estableix una Taxa Interna de Rendibilitat del 12.00 % (**TIR=12.00 %**) a partir de la qual es considera que el sector és econòmicament viable.

4.3 VALORACIÓ DEL SÒL

Aquesta valoració es realitza en el marc d'aplicació del RD 7/2015 - Text Refós de la Llei del Sòl el qual en el seu article 40.1 determina que les valoracions del sòl en règim de distribució de beneficis i càrregues (projecte de reparcel·lació) s'han de fer com si estigués acabada l'actuació i per tant com si l'actuació estigués urbanitzada.

El mateix RD 7/2015 determina també que la valoració del sòl urbanitzat es realitza segons el mètode residual estàtic.

Pel que fa al procediment a seguir, aquest ve definit en l'article 22 del RD 1492/2011 Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Concretament es valora el Valor Residual del Sòl com la suma de valors residuals aplicats a cada tipus d'edificabilitat de la parcel·la.

$$\mathbf{VS = \sum Ei \times VRSi}$$

On:

VS - és el valor del sòl.

Ei - és l'edificabilitat de cada ús diferenciat en una parcel·la.

VRSi - és el valor residual del sòl per cada ús possible en una parcel·la.

Per altra banda el Valor Residual del sòl es calcula:

$$\mathbf{VRS = VM / K - VC}$$

On:

VRS - és el Valor Residual del Sòl.

VM - és el valor de mercat de l'ús considerat calculat en base a un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K - és el coeficient que pondera la totalitat de despeses generals inclosa la financiació, gestió de la promoció i el benefici empresarial normal de l'activitat Immobiliària necessària per la seva materialització. Aquest coeficient es fixa en **1.4**. Aquest valor podrà ésser augmentat o reduït segon els següents criteris:

- A) Aquest coeficient pot ésser minorat fins a **1.2** en situació de urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes subjectes a règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria així com una menor dinàmica del mercat immobiliari.

B) Aquest coeficient pot ésser majorat fins a **1.5** en cas de terrenys que per causa de una extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària, alta qualitat edificatòria, termini de comercialització, risc previsible justifiquin un augment previsible de les despeses generals.

En aquest cas es pren el valor de **K = 1.2**

VC - és el valor de construcció en euros per metre quadrat edificable del ús considerat. És el resultat de sumar els costos de execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

La metodologia a seguir en la present valoració:

- Recerca de Mostres representatives.
- Obtenció del Valor de Mercat.
- Càlcul del cost de construcció.
- Aplicació de la fórmula del RD 7/2015 per obtenció del valor residual del sostre urbanitzat.






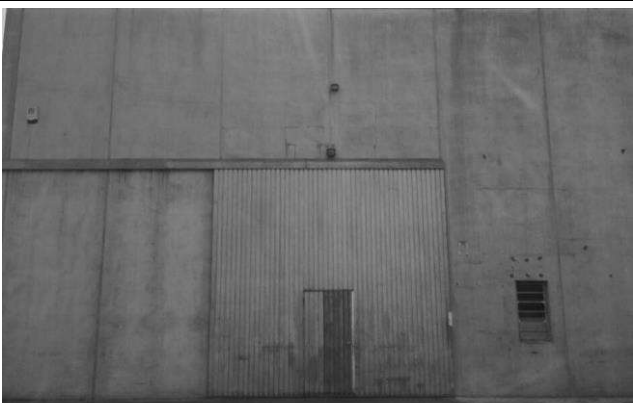
MOSTRES

S'ha fet un estudi de mostres en ubicacions properes a Llagostera. El resultat és:

Id.	Ubicació	similar	Sup. Nau	Estat	Preu	Preu / m ² sostre	Selecció
1	Llagostera	Sí	1.500,00	bé	1.350.000,00 €	900,00 €	900,00 €
2	Llagostera	Sí	1.400,00	bé	1.000.000,00 €	714,29 €	714,29 €
3	Llagostera	Sí	990,00	bé	650.000,00 €	656,57 €	656,57 €
4	Calonge	Sí	1.300,00	bé	1.000.000,00 €	769,23 €	769,23 €
5	Vidreres	Sí	974,00	bé	890.000,00 €	913,76 €	913,76 €
6	Vidreres	Sí	1.050,00	bé	890.000,00 €	847,62 €	847,62 €
7	Cassà de la Selva	Sí	485,00	bé	380.000,00 €	783,51 €	783,51 €
8	Cassà de la Selva	Sí	385,00	bé	400.000,00 €	1.038,96 €	1.038,96 €
9	Fornells de la Selva	Sí	625,00	bé	500.000,00 €	800,00 €	800,00 €
10	Vilablareix	Sí	2.666,00	bé	1.900.000,00 €	712,68 €	712,68 €
11	Girona	Sí	620,00	bé	800.000,00 €	1.290,32 €	1.290,32 €
12	Santa Coloma de Farners	Sí	1.170,00	bé	908.000,00 €	776,07 €	776,07 €
	Promig						850,25 €
	Descompte de Negociació (3%)						25,51 €
	Valor de Mercat (Vv)						824,74 €

Figura 42. Quadre resum mostres



<p>Sup. = 1.500 m² / Preu = 1.350.000 €</p>	<p>Sup. = 1.400 m² / Preu = 1.000.000 €</p>
	
<p>Mostra 3 - Llagostera Sup. = 990 m² / Preu = 650.000 €</p>	<p>Mostra 4 - Calonge Sup. = 1.300 m² / Preu = 1.000.000 €</p>
	
<p>Mostra 5 - Vidreres Sup. = 974 m² / Preu = 890.000 €</p>	<p>Mostra 6 - Vidreres Sup. = 1.050 m² / Preu = 890.000 €</p>
	
<p>Mostra 7 – Cassà de la Selva Sup. = 485 m² / Preu = 380.000 €</p>	<p>Mostra 8 – Cassà de la Selva Sup. = 385 m² / Preu = 400.000 €</p>

<p>Mostra 9 – Fornells de la Selva Sup. = 625 m² / Preu = 500.000 €</p>	<p>Mostra 10 - Vilablareix Sup. = 2.666 m² / Preu = 1.900.000 €</p>
<p>Mostra 11 - Girona Sup. = 620 m² / Preu = 800.000 €</p>	<p>Mostra 12 – Santa Coloma de Farners Sup. = 1.170 m² / Preu = 908.000 €</p>

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

Per l'obtenció del cost de construcció s'utilitza la metodologia per obtenció del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya:

Mètode Simplificat pel Càlcul del Pressupost de Referència		
<i>Segons Metodologia del Col·legid'Arquitectes</i>		
El PRESSUPOST DE REFERÈNCIA (Pr), és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20% en més o menys sobre el cost real, excloses despeses generals i benefici industrial.		
Per tant, el PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM) estarà dins l'interval següent:		
0,80 Pr < PEM < 1,20 Pr		
OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA		
Pr = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu		
Pr = Pressupost de referència		
Mb = Mòdul bàsic, estableix un preu en €/m2 d'edificació		
Cg = Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica		
Ct = Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació		
Cq = Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments		
Cu = Coeficient corrector en funció de l'ús.		
JUSTIFICACIÓ CÀLCUL VALOR UNITARI PEM - EDIFICI		
Edifici		
Mb =	646 €/m2	2025
Cg =	0,95 (Àrea geogràfica: zona Gironès)	
Ct =	1,1 (Tipologia: Nova planta 4 façanes)	
Cq =	0,8 (Nivell l'estàndard d'ús)	
Cu =	0,8 (Habitatges de més de 50-100 m2)	
Pr = Mb x Cg x Ct x Cq x Cu =		432,00 €/m2
Valor Unitari PEM =		432,00 € /m2

Figura 43. Determinació PEM Cost Construcció

Aquesta metodologia en la situació actual de preus del mercat de la construcció s'ajusta molt al valor real i inclús en determinades ocasions el supera.

En aquest cas i degut a la tipologia edificatòria i de les mostres que s'estan valorant es té en compte el cost de construcció de l'edificació en si.

Així doncs, a partir de la caracterització de l'immoble tipus es calcula el Pressupost d'Execució Material.

El pressupost obtingut en aquest apartat és un pressupost d'execució material (PEM) al que se li han d'afegir les despeses generals del 13% i el benefici industrial del 6%, a més de la resta de taxes, honoraris, cànon, llicències, etc...

Així doncs, resulta un pressupost total d'execució de **571.536,00 €** que repercutit sobre el m² de sostre construït resulta de **572,00 € / m² sostre**.

IMMOBLES TIPUS	
Sostre Construit conjunt edifici	1000 m2
Pressupost Execució Material (PEM) 432.000,00 €	
COST DE CONSTRUCCIÓ TOTAL	
Pressupost Execució Material PEM	432.000,00 €
Despeses Generals 13 % sPEM	56.160,00 €
Benefici ind 6 % sPEM	25.920,00 €
Honoraris arquitecte i aparellador 6 % sPEM	25.920,00 €
Llicència 4 %	17.280,00 €
Escomeses 0,3 % sPEM	1.296,00 €
Taxes notari, registre, obra nova, etc ... (3,0%PEM	12.960,00 €
Total despeses	571.536,00 €
CÀLCUL COST DE CONSTRUCCIÓ PER m2 DE SOSTRE	
Cost construcció per m2 sostre	572,00 €

Figura 44. Determinació cost construcció total.

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE COMERCIAL

Pel càlcul del valor de repercussió s'utilitza, doncs, la formulació que s'ha presentat en l'apartat 5.

Pel que fa al coeficient K es pren el coeficient estàndard de **1.2**

Per tant es calcula:

Càlcul Valor Residual sostre Superfície construïda	
$VRS = (Vv / K) - Vc$	
Vv =	824,74
K =	1,2 (segons article 22.2.a del RD1492/2011)
Vc =	572,00
VR = 115,30 /m2st	

Figura 45. Quadre càlcul Valor Residual del sòl.

Aquest valor es comprova amb la referència de la publicació dels valors bàsic de immobles urbans per l'any 2025.

En el cas de Ilagostera li correspon el Quadre A12.

S'estableix aquesta ubicació com una categoria 2a de ubicació.

Per tant el valor és de 126,00 €/m² que es molt similar al valor determinat per l'estudi de mercat.

Quadres de valors de repercussió del sòl industrial, €/m² (edificis i locals industrials i naus-magatzems)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.215	1.931	1.694	1.502	1.305	1.128	946	773	629	518	421	347	275	213
A02	1.305	1.128	946	773	629	518	421							
A03	1.128	946	773	629	518	421	347							
A04	946	773	629	518	421	347	275							
A05	946	629	518	421	347	275	213							
A06	773	518	421	347	275	213	160							
A07	518	421	347	275	213	160	126							
A08	421	347	275	213	160	126	94							
A09	347	275	213	160	126	94	72							
A10	275	213	160	126	94	72	55							
A11	213	160	126	94	72	55	41							
A12	160	126	94	72	55	41	32							
A13	126	94	72	55	41	32	25							
B01	72	55	41	32	25									
B02	55	41	32	25	18									
B03	41	32	25	18	14									
B04	32	25	18	14	11									
E	18	14	11											

Figura 46. Valoració de referència de l'Agència Tributària 2024.

Per tant, es determina un valor de **126,00 € / m²**

	LÍMIT ÀMBIT ACTUACIÓ	m2	%
2	ESPAIS LLIURES	11.550,00	16,61
3	EQUIPAMENT	6.992,00	10,05
4	SERVEIS TÈCNICS	144,00	0,21
1	VIALITAT	17.681,00	25,43
		<hr/>	
		36.367,00	52,30
15g	SÒL INDUSTRIAL (D)	29.590,00	42,56
15h	SÒL INDUSTRIAL (E)	3.573,00	5,14
		<hr/>	
		33.163,00	47,70
		<hr/>	
TOTAL		69.530,00	100,00

Figura 49. Quadre de Superfícies Pla Parcial Any 2007

Com es pot veure la proposta de Pla parcial respectava la superfície mínima de cessions total (52,30 % > 50 %), la superfície mínima d'equipaments (10,05 % > 10,00 >%) i la superfície mínima de zones verdes (16,61 % > 15,00%)

Per altra banda aquesta proposta va preveure una superfície de vialitat de 17.681 m2 el que representa un 25.43 % del sector.

En l'anàlisi realitzat no es té en compte la implantació d'habitatges ja que es considera que aquesta implantació es complementària.

5.1 COSTOS URBANITZACIÓ PLA PARCIAL ANY 2007

Tal i com s'ha comentat el Projecte d'Obres Bàsiques es va redactar de manera conjunta al Pla Parcial Urbanístic.

Aquest projecte que s'entén com a complet va preveure uns costos totals d'urbanització de:

PEM →	2.160.202,10 €
PEC →	2.570.640,50 €
PEC + IVA →	2.981.942,98 €

A banda dels costos de Urbanització, es preveuen un seguit d'altres costos que també s'han de tenir en compte en l'estudi de viabilitat del sector.

Aquests són principalment:

Costos de Planificació Urbanística.

Son els costos que inclouen tots els honoraris tècnics de tot el procés de planificació urbanística.

Es valoren en un 2 % sobre el PEM – **51.412,80 €**

Costos de Gestió Urbanística.

Son els costos que inclouen tots els honoraris tècnics de tot el procés urbanístic, els costos de inscripció de la parcel·lació, taxes, cànon i altra despesa necessària.

Es valoren en un 8 % sobre el PEM – **205.651,20 €**

Costos Conveni de Endesa

Donat que el subministrament elèctric de grans potències sempre comporta costos elevats

Amb tot s'ha fet sol·licitud elèctrica i s'ha vist que no hi ha costos d'embranchament.

Amb tot es fa una previsió addicional de **50.000 Euros** per haver de fer connexions exteriors.

Costos Conveni ACA

El present sector està sotmès a la taxa de conveni de sanejament necessària per garantir la depuració de les aigües.

En aquest cas hi ha tres tipus de usos: Industrials, Terciàries i mixtos. En aquest cas es considera un ús **industrial** als efectes del càlcul del conveni.

En aplicació de la llei 5/2020 la dotació per zona industrial s'ha rebaixat a 60 Hab-eq / Ha.

Donat que l'àmbit es tracta d'una zona Industrial el sector compta amb 3.3163 Ha x 60 Hab-eq / Ha = 198.6 Hab – eq.

Així doncs el cànon de sanejament es calcula = H-eq x 750 = 198 x 750 = **148.500,00 €**

Indemnitzacions

En aquest tipus d'estudis és molt important tenir en compte l'efecte de les indemnitzacions fet que pot limitar de manera molt important la viabilitat del projecte.

En cas que es contempli la venda de les parcel·les on poden quedar edificacions i/o instal·lacions seria necessari valorar el cost d'indemnització.

Es compta en aquest cas que els propietaris que han de cedir sol perden un part de l'edificació ja que no es pot preveure que els propietaris afectats comprin el sol necessari per no perdre l'edificació.

En el present estudi es considera que les edificacions existents properes al carrer Panedes es poden veure parcialment afectades ja que no tenen sol per cedir:

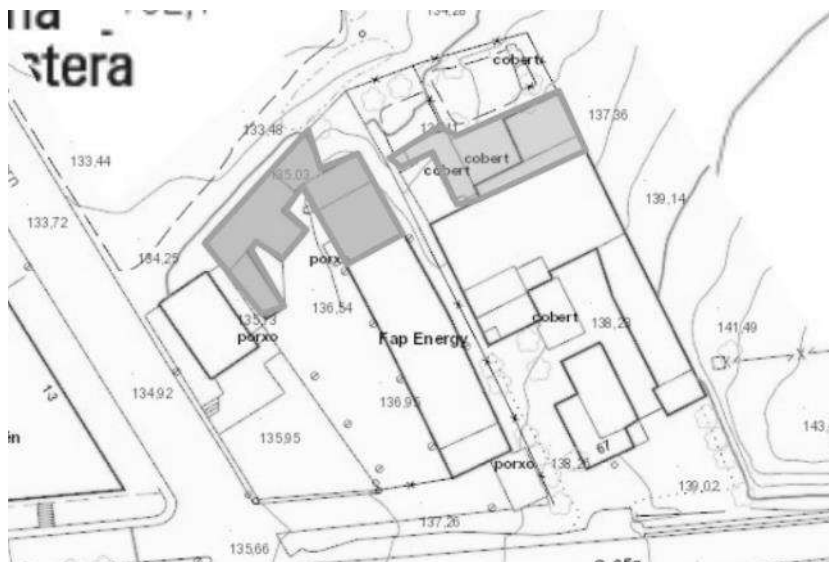


Figura 50. Identificació de l'afectació estimada de les finques.


 Figura 51. Finca amb afectació de 395 m²

 Figura 52. Finca amb afectació de 284 m²

El valor de la indemnització es fixa en 200 i 100 Euros respectivament. Per tant el valor de indemnització resulta: $284 \times 100 + 395 \times 200 \text{ m}^2 = \mathbf{107.400,00 \text{ €}}$

TOTAL COSTOS

Per tant els costos totals estimats abans de IVA són:

Descripció	Import
Obres de Urbanització	2.570.640,50 €
Costos de Planificació	51.412,80 €
Costos de Gestió	205.651,20 €
Conveni Endesa	50.000,00 €
Conveni ACA	148.500,00 €
Indemnitzacions	107.400,00 €
TOTAL QUANTIA	3.133.604,50 €

Figura 53. Resum de Costos Situació Actual

5.2 APROFITAMENT PROPOSTA 2007

Pel que fa als rendiments esperats s'ha de tenir en compte dos paràmetres importants:

- Valor esperat de venda dels solars.
- Superfície de solars de venda per costejar costos urbanització.

Pel que fa la valor s'han fet diversos estudis de mercat i s'ha vist que el preu m² de sòl ascendeix a **126,00 €/m²**.

Pel que fa a la superfície del sector de la proposta d'ordenació resulta:

- Zona Industrial 15g – 29.590 m² de superfície.
- Zona Industrial 15e – 3.573 m² de superfície.

La superfície total ascendeix a 33.163 m². Es considera que de tota la superfície ordenada hi ha:

- 3.573 m² corresponents a les naus existents situades a la part superior de l'àmbit.
- 5.328 m² corresponents a les parcel·les amb cases unifamiliars.

Com s'ha considerat en apartat d'indemnitzacions la superfície existent amb naus industrials situada al nord haurà de ésser adjudicada parcialment i per tant les naus hauran de ésser enderrocades i indemnitzades.

S'ha de tenir en compte que el 10% de l'Aprofitament s'ha de cedir a l'Administració Lliure de Càrregues el que suposa un total de 3.316 m²

Es considera, doncs, que només el 50 % d'aquestes naus són d'adjudicació directa. Per tant als efectes de l'estudi de viabilitat es pren:

- Solars amb edificacions: $5.328 + 3.573 \times 50 \% = 7.115 \text{ m}^2$
- Solars de venda (sense 10% AM) : $33.163 - 7.115 - 3.316 = 22.732 \text{ m}^2$

Per tant, el sostre total vendible ascendeix a **29.847 m²** de superfície, els quals multiplicats per **126,00 € / m²** resulta un valor de **3.760.722,00 €**.

En tot cas part d'aquest sostre seria de veïns que es voldrien quedar en l'àmbit.

5.3 RESULTAT ESTUDI DE VIABILITAT ESTAT ACTUAL

En aplicació de la metodologia es concreta la periodificació del projecte d'inversió com:

CONCEPTE	Total	Any 0	TRIENNI - 1			TRIENNI - 2		
			Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6
DESPESES								
Planejament Urbanístic	100%	100%						
Gestió Urbanística	100%		30%	70%				
Conveni ACA	100%		100%					
Conveni Endesa	100%		100%					
Indemnitzacions	100%		100%					
Urbanització	100%		30%	70%				
Comercialització	100%			20%	20%	20%	20%	20%
INGRESSOS								
Solars amb edificacions	100%			100%				
Solars de venda (sense 10% AM)	100%				40%	20%	20%	20%

Figura 54. *Periodificació Inversió Inicial*

Tal i com s'ha determinat en apartat de metodologia, la Taxa Interna de Retorn (TIR) demandada al projecte ascendeix al **12 %**

A partir de l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic per una Taxa del **12 %** s'obté el Valor Actualitzat Net (VAN). En cas de valors positius la divisió del valor pels metres quadrats totals del sector resulta el valor del sòl en el moment de iniciar la inversió.

En aquest cas es pot comprovar que el valor resulta negatiu i per tant la inversió no resulta de viable amb una **TIR = 12 %**

S'ha realitzat també un anàlisi de sensibilitat amb taxes de +/- 2 % i es pot comprovar que el sector tampoc és viable.

	Superfície sòl Àmbit (m2)	TAXA INTERNA RETORN (TIR)		
		12,0%	14,0%	10,0%
Valor sòl Inicial	69.530,00	-1,62	-2,72	-0,38

Figura 55. *Estudi de Sensibilitat Inversió Inicial*

CONCEPTE	Total	TRIENNI - 1						TRIENNI - 2					
		Any 0	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6					
DESPESES (D)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Planejament Urbanístic	51.412,80 €	51.412,80 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestió Urbanística	205.651,80 €	- €	61.695,54 €	143.956,26 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni ACA	148.500,00 €	- €	148.500,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni Endesa	50.000,00 €	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnitzacions	107.400,00 €	- €	107.400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Urbanització	2.570.640,50 €	- €	771.192,15 €	1.799.448,35 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Comercialització	85.926,96 €	- €	- €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €
TOTAL	3.219.532,06 €	51.412,80 €	1.138.787,69 €	1.960.590,00 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €	17.185,39 €
Producte Immobiliari	Superfície	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)
Industrial Existent	7.115,00	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
Industrial	22.732,00	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
INGRESSOS (I)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Solars amb edificacions	896.490,00 €	- €	- €	896.490,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Solars de venda (sense 10% AM)	2.864.232,00 €	- €	- €	- €	1.145.692,80 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €
TOTAL	3.760.722,00 €	- €	- €	896.490,00 €	1.145.692,80 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €	572.846,40 €
RENDIBILITAT													
FLUXES PROJECTE - EBITDA (I - D)	541.189,94 €	- 51.412,80 €	- 1.138.787,69 €	- 1.064.100,00 €	1.128.507,41 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €	555.661,01 €
EBITDA ACUMULAT		- 51.412,80 €	- 1.190.200,49 €	- 2.254.300,49 €	- 1.125.793,08 €	- 570.132,08 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €	- 14.471,07 €
TAXA INTERNA RETORN (TIR)	12,0%												
VALOR SOL ABANS URB. (VAN)	- 163.287,49 €	- 51.412,80 €	- 1.016.774,72 €	- 848.294,01 €	803.249,28 €	353.132,62 €	315.296,98 €	281.515,16 €	281.515,16 €	281.515,16 €	281.515,16 €	281.515,16 €	281.515,16 €

Figura 56. Quadre càlcul Valor Actualitzat Net – Estat actual.

6. PROPOSTES DE MILLORA DE LA VIABILITAT

Per la millora de la viabilitat econòmica es proposen les següents actuacions que comporten la modificació del Planejament General vigent.

ACTUACIÓ 1 – No inclusió de la rotonda Ctra de Tossa amb C/ Panedes dins l'àmbit. Es tracta d'una rotonda que pot tenir la consideració de sistema general i per tant pot ésser desenvolupat per un projecte de promoció pública.

ACTUACIÓ 2 – Ordenació d'un vial perimetral amb aparcament amb bateria per dotar d'aparcament al sector. Aquest vial tindrà un cost ajustat .

ACTUACIÓ 3 – Nova ordenació en Zona 2 que prevegi la retirada de tots els vials entremitjos previstos i per així minimitzar els costos d'urbanització. En aquest sentit es fa necessari modificar la previsió del planejament vigent de ordenar un àmbit unes cessions mínimes del 50 % passant a unes cessions mínimes del 40 %

ACTUACIÓ 4 – Inclusió dins el percentatge de cessió d'equipaments els serveis tècnics necessaris per la implantació de una bassa de laminació.

ACTUACIÓ 5 – Previsió de Divisió de l'àmbit en dos subsectors als efectes de facilitar el desenvolupament del sector. Aquesta actuació facilita molt la gestió urbanística de l'àmbit que realitza la major part de les cessions pel fet que hi ha només quatre propietaris i permetrà disposar de manera ràpida del sòl industrial necessari.

En tot cas l'actuació 5 es resol amb una previsió a introduir en la normativa que haurà de ésser justificada amb el corresponent avanç de pla per divisió en subsectors.

7. NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

A partir de les propostes d'actuació realitzades en apartat anterior s'ha realitzat una nova zonificació i que s'incorpora a nivell informatiu en aquest projecte de modificació.



Figura 57. Nova Proposta de Zonificació - Zona 2



Figura 58. Nova Proposta de Zonificació - Zona 2

A partir de les propostes de zonificació resulta:

Clau	Qualificació	Proposta	
		Superfície (m2)	Percentatge s/ àmbit (%)
1	Comunicació	10.967,00	16,15%
2	Espai Lliure	10.138,00	14,93%
3	Equipament	5.450,00	8,03%
4	Serveis tècnics	1.320,00	1,94%
5	Proteccio	1.210,00	1,78%
	Total sistema	29.085,00	42,83%
15g	Sòl industrial	33.726,00	49,68%
15h	Sòl Industrial	5.085,00	7,49%
	Total	38.811,00	57,17%
ÀMBIT		67.896,00	100,00%

Figura 59. Quadre de superfícies SUD 11

Aquesta proposta haurà de ésser justificada en el corresponent document de planejament necessari per desenvolupar el sector.

8. VIABILITAT SUD 11 COMPLET

Els costos d'urbanització de la nova proposta es calculen a partir de les superfícies de viari, zona de protecció, zona d'aparcament i zona verda.

COSTOS URBANITZACIÓ

Sistema viari

- Vorera Carrer Migjorn - $250 \times 3 \times 200 \text{ €/m}^2 = 150.000 \text{ Euros}$.
- Carrer Mestral – $190 \times 12 \times 120 \text{ €/m}^2 = 273.600 \text{ Euros}$
- Vial Posterior - $300 \times 9 \times 120 \text{ €/m}^2 = 324.000 \text{ Euros}$
- Vial Posterior - Aparcament - $270 \times 5 \times 80 \text{ €/m}^2 = 108.000 \text{ Euros}$
- Carrer Garbí - $130 \times 9 \times 120 \text{ €/m}^2 = 140.400 \text{ Euros}$
- Carrer Marina – $65 \times 11 \times 120 \text{ €/m}^2 = 85.800 \text{ Euros}$.
- Ronda Zona 1 – $145 \times 10 \times 120 \text{ €/m}^2 = 174.000 \text{ Euros}$.
- Giratori carretera C-65z (3% cost de construcció, segons informe carreteres, i calculat mitjançant IMD, amb projecte redactat i clau RG-04113.1) – $493.390,04\text{€} \times 3\% = 14.801,70 \text{ Euros}$.
- **TOTAL VIARI = 1.270.601,70 Euros**

Instal·lacions

- Bombeig Residuals – 30.000 Euros
- Bassa i Emissari – 150.000 Euros

- Mitja Tensió – Línia 500 x 90 €/ml = 45.000 Euros
- Mitja Tensió – Centres Transformadors 6 x 45.000 €/ut = 270.000 Euros
- **TOTAL INSTAL·LACIONS = 495.000 Euros.**

Zones Verdes

- Zona Verda – 10.138 x 10 €/m² = 101.380 Euros.
- Protecció – 1.210 x 10 €/m² = 12.100 Euros
- Terraplè Equipaments – 5.450 x 15 €/m² = 81.750 Euros
- **TOTAL ZONES VERDES i EQUIPAMENTS = 195.230 Euros**

S'estimen uns costos totals de urbanització **1.960.831,70 Euros.**

Costos de Planificació Urbanística.

Son els costos que inclouen tots els honoraris tècnics de tot el procés urbanístic, els costos de inscripció de la parcel·lació, taxes, cànon i altra despesa necessària.

Es valoren en un 2 % sobre el PEM – **40.000,00 €**

Costos de Gestió Urbanística.

Son els costos que inclouen tots els honoraris tècnics de tot el procés urbanístic, els costos de inscripció de la parcel·lació, taxes, cànon i altra despesa necessària.

Es valoren en un 8 % sobre el PEM – **160.000,00 €**

Costos Conveni de Endesa

Donat que el subministrament elèctric de grans potències sempre comporta costos elevats

Amb tot s'ha fet sol·licitud elèctrica i s'ha vist que no hi ha costos d'embranchament.

Amb tot es fa una previsió addicional de **50.000 Euros** per haver de fer connexions exteriors.

Costos Conveni ACA

El present sector està sotmès a la taxa de conveni de sanejament necessària per garantir la depuració de les aigües.

En aplicació de la llei 5/2020 la dotació per zona industrial s'ha rebaixat a 60 Hab-eq / Ha.

El sector compta amb 2.9811 Ha x 60 Hab-eq / Ha = 179 Hab – eq.

En aquest cas el cànon de sanejament es calcula = H-eq x 750 = 179 x 750 = **134.250,00 €**

Indemnitzacions

En aquest tipus d'estudis és molt important tenir en compte l'efecte de les indemnitzacions fet que pot limitar de manera molt important la viabilitat del projecte.

S'estimen uns costos de indemnitzacions similars als del projecte inicial i de **107.400,00 €**

TOTAL COSTOS

Per tant els costos totals estimats abans de IVA són:

Descripció	Import
Obres de Urbanització	1.960.831,70 €
Costos de Gestió	200.000,00 €
Conveni Endesa	50.000,00 €
Conveni ACA	134.250,00 €
Indemnitzacions	107.400,00 €
TOTAL QUANTIA	2.452.481,70 €

Figura 60. Quadre Resum costos SUD 11 – Reduït.

8.1 VALOR DEL RENDIMENTS ESPERATS SUD-11 REDUÏT

Pel que fa als rendiments esperats s'ha de tenir en compte dos paràmetres importants:

- Valor esperat de venda dels solars.
- Superfície de solars de venda per costejar costos urbanització.

Pel que fa la valor s'han fet diversos estudis de mercat i s'ha vist que el preu m² de sòl ascendeix a 126,00 €/m².

Pel que fa al sector es comptabilitza que els solars que tindran rendiment seran els que no hi ha casa. Per tant vist el quadre superfícies del sector així com la proposta de ordenació resulta:

- Zona Industrial 15 – 38.811 m² de superfície.

Es considera que les parcel·les existent en que ja hi ha edificació ja entraran en valor el primer any de la inversió.

La superfície és la total i un cop deduïda la cessió del 10 % d'aprofitament mig. Això és:

$$38.811 \text{ m}^2 - 3.900 \text{ m}^2 = 34.911 \text{ m}^2$$

El valor total de l'aprofitament privat del sector serà de **4.398.786 Euros**

D'aquests 34.911 n'hi ha uns 5.406 m² que es corresponen amb les cases ja existents i uns 5.085 m² que corresponen a edificis ja existents. Com que s'ha vist que aquests edificis han de cedir part del seu terreny per fer les cessions es pren que hi ha una superfície ja consolidada de $5.406 \text{ m}^2 + 5.085 \text{ m}^2 / 2 = 7.948 \text{ m}^2$

Per tant el valor total vendible ascendeix a **26.963 m²** de superfície, els quals multiplicats per **126,00 € / m²** resulta un valor de **3.397.338,00 €**.

8.2 RESULTAT ESTUDI DE VIABILITAT SUD 11

En aplicació de la metodologia es concreta la periodificació del projecte d'inversió com:

CONCEPTE	Total	Any 0	TRIENNI - 1			TRIENNI - 2		
			Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6
DESPESES								
Planejament Urbanístic	100%	100%						
Gestió Urbanística	100%		30%	70%				
Conveni ACA	100%		100%					
Conveni Endesa	100%		100%					
Indemnitzacions	100%		100%					
Urbanització	100%		30%	70%				
Comercialització	100%			20%	20%	20%	20%	20%
INGRESSOS								
Solars amb edificacions	100%			100%				
Solars de venda (sense 10% AM)	100%				40%	20%	20%	20%

Figura 61. Periodificació Inversió SUD 11

Tal i com s'ha determinat en apartat de metodologia, la Taxa Interna de Retorn (TIR) demandada al projecte ascendeix al **12%**

A partir de l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic per una Taxa del **12 %** s'obté el Valor Actualitzat Net (VAN). En cas de valors positius la divisió del valor pels metres quadrats totals del sector resulta el valor del sòl en el moment de iniciar la inversió.

En aquest cas es pot comprovar que el valor resulta positiu i per tant la inversió resulta viable amb una **TIR = 12 %**

Amb tot en aquest cas el valor és molt ajustat.

S'ha realitzat també un anàlisi de sensibilitat amb taxes de +/- 2.0% i es pot comprovar que el sector també és viable.

Es comprova que el nou valor del sòl en cas de mobilitzar l'aprofitament pendent i les cases ja consolidades és de:

	Superfície sòl (m2)	TAXA INTERNA RETORN (TIR)		
		12,0%	14%	10%
Valor sòl inicial	67.585,00	11,98	10,28	13,87

Figura 62. Estudi de sensibilitat SUD 11 per aprofitament total.

Amb tot si es té en compte el sostre realment vendible, el valor del sòl ascendeix a

	Superfície sòl (m2)	TAXA INTERNA RETORN (TIR)		
		12,0%	14%	10%
Valor sòl inicial	67.896,00	0,17	-1,11	1,62

Figura 63. Estudis sensibilitat per sòl vendible.

En aquest última cas el valor del sòl tenint en compte ingressos (I) – despeses (D) i dividit per superfície (S), sense tenir en compte la taxa interna de retorn resulta de:

$$I - D / S = (3.397.338,00 - 2.557.116,26) / 67.896 \text{ m}^2 = 842.936,16 / 67.896 = \mathbf{12.42 \text{ Euros}}$$

Quadre viabilitat segons superfície total privada.

CONCEPTE	Total	TRIENNI - 1					TRIENNI - 2					
		Any 0	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6				
DESPESES (D)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Planejament Urbanístic	40.000,00 €	40.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestió Urbanística	160.000,00 €	- €	48.000,00 €	112.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni ACA	134.250,00 €	- €	134.250,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni Endesa	50.000,00 €	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnitzacions	107.400,00 €	- €	107.400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Urbanització	1.960.831,70 €	- €	588.249,51 €	1.372.582,19 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Comercialització	101.920,14 €	- €	- €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €
TOTAL	2.554.401,84 €	40.000,00 €	927.899,51 €	1.504.966,22 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €
Producte Immobiliari	Superfície	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)
Industrial Existent	7.948,00	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
Industrial	26.963,00	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
INGRESSOS (I)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Solars amb edificacions	1.001.448,00 €	- €	- €	1.001.448,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Solars de venda (sense 10% AM)	3.397.338,00 €	- €	- €	- €	1.358.935,20 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €
TOTAL	4.398.786,00 €	- €	- €	1.001.448,00 €	1.358.935,20 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €
RENDIBILITAT												
FLUXES PROJECTE - EBITDA (I - D)	1.844.384,16 €	- 40.000,00 €	- 927.899,51 €	- 503.518,22 €	1.338.551,17 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €
EBITDA ACUMULAT		- 40.000,00 €	- 967.899,51 €	- 1.471.417,73 €	- 132.866,56 €	526.217,02 €	1.185.300,59 €	1.844.384,16 €	1.844.384,16 €	1.844.384,16 €	1.844.384,16 €	1.844.384,16 €
TAXA INTERNA RETORN (TIR)	12,0%											
VALOR SOL ABANS URB. (VAN)	809.624,43 €	- 40.000,00 €	- 828.481,71 €	- 401.401,64 €	952.754,28 €	418.859,53 €	373.981,72 €	333.912,25 €	333.912,25 €	333.912,25 €	333.912,25 €	333.912,25 €

Figura 64. Quadre càlcul Valor Actualitzat Net – Segons superfície total privada

Quadre viabilitat segons superfície vendible privada.

CONCEPTE	Total	TRIENNI - 1						TRIENNI - 2					
		Any 0	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6					
DESPESES (D)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Planejament Urbanístic	40.000,00 €	40.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestió Urbanística	160.000,00 €	- €	48.000,00 €	112.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni ACA	134.250,00 €	- €	134.250,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Conveni Endesa	50.000,00 €	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnitzacions	107.400,00 €	- €	107.400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Urbanització	1.960.831,70 €	- €	588.249,51 €	1.372.582,19 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Comercialització	101.920,14 €	- €	- €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €
TOTAL	2.554.401,84 €	40.000,00 €	927.899,51 €	1.504.966,22 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €	20.384,03 €
Producte Immobiliari	Superfície	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)	Preu (€/m2)
Industrial Existent		126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
Industrial	26.963,00	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €	126,00 €
INGRESSOS (I)	Import Total	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat	Anualitat
Solars amb edificacions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Solars de venda (sense 10% AM)	3.397.338,00 €	- €	- €	- €	1.358.935,20 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €
TOTAL	3.397.338,00 €	- €	- €	- €	1.358.935,20 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €	679.467,60 €
RENDIBILITAT													
FLUXES PROJECTE - EBITDA (I - D)	842.936,16 €	- 40.000,00 €	- 927.899,51 €	- 1.504.966,22 €	1.338.551,17 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €	659.083,57 €
EBITDA ACUMULAT		- 40.000,00 €	- 967.899,51 €	- 2.472.865,73 €	- 1.134.314,56 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €	- 475.230,98 €
TAXA INTERNA RETORN (TIR)	12,0%												
VALOR SOL ABANS URB. (VAN)	11.276,22 €	- 40.000,00 €	- 828.481,71 €	- 1.199.749,85 €	952.754,28 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €	418.859,53 €

Figura 65. Quadre càlcul Valor Actualitzat Net – Segons superfície vendible privada

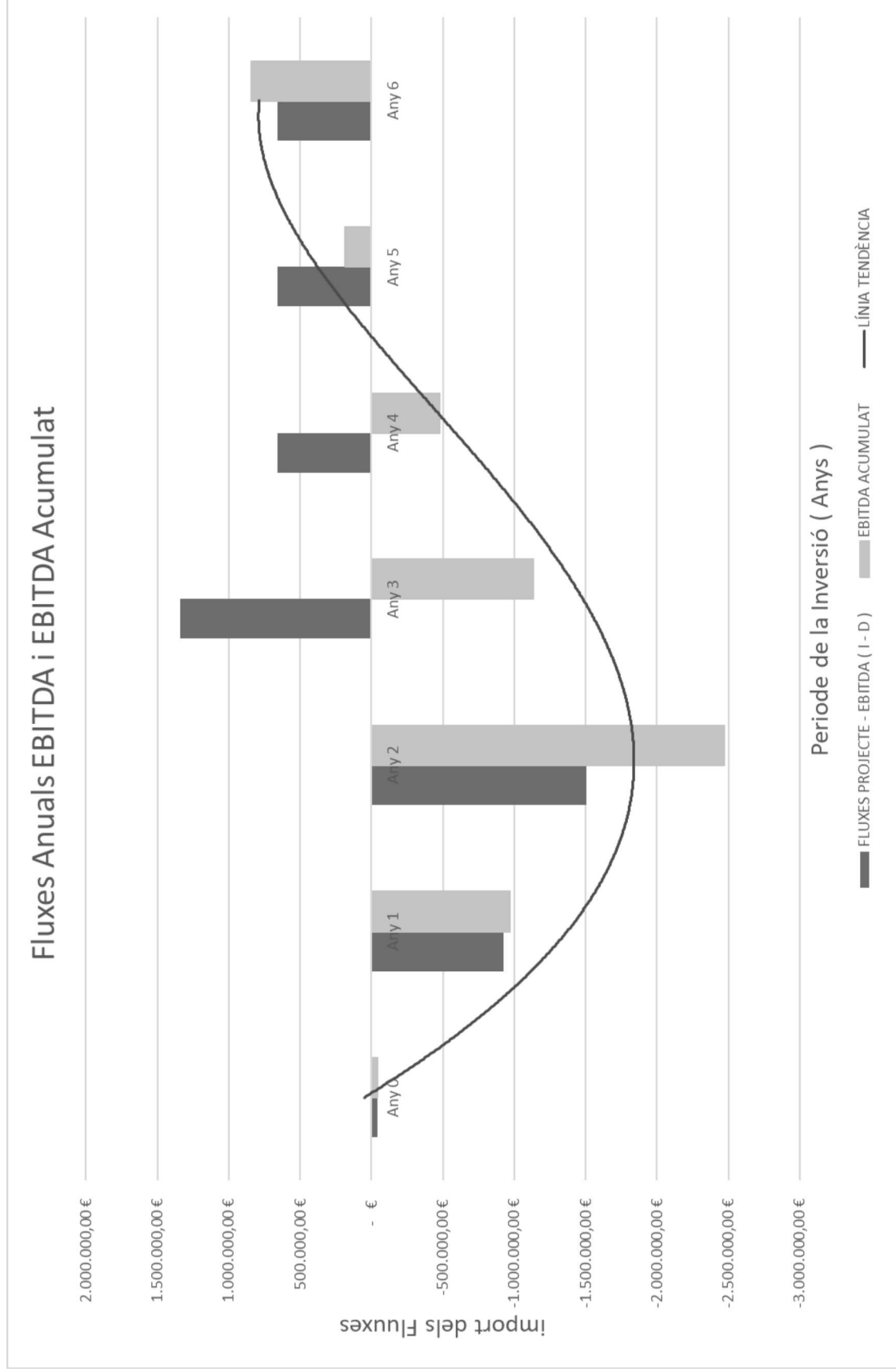


Figura 66. Gràfic Fluxes anuals

9. CONCLUSIONS

- La metodologia a aplicar per la determinació de la viabilitat econòmica és el mètode Residual Dinàmic considerant una Taxa Interna de Retorn (TIR) del 12 %
- El valor actualitzat net dona una idea del valor del sòl inicial i amb aquest es veu si el valor facilita la inversió.
- Es conclou que l'ordenació actual prevista no és viable amb les hipòtesis de desenvolupament previstes en any 2007
- Les propostes a aplicar per millorar la viabilitat del sector són:
 - **ACTUACIÓ 1** – No inclusió de la rotonda Ctra de Tossa amb C/ Panedes dins l'àmbit. Es tracta d'una rotonda que pot tenir la consideració de sistema general i per tant pot ésser desenvolupat per un projecte de promoció pública.
 - **ACTUACIÓ 2** – Ordenació d'un vial perimetral amb aparcament amb bateria per dotar d'aparcament al sector. Aquest vial tindrà un cost ajustat .
 - **ACTUACIÓ 3** – Nova ordenació en Zona 2 que prevegi la retirada de tots els vials entremitjos previstos i per així minimitzar els costos d'urbanització. En aquest sentit es fa necessari modificar la previsió del planejament vigent de ordenar un àmbit unes cessions mínimes del 50 % passant a unes cessions mínimes del 40 %
 - **ACTUACIÓ 4** – Inclusió dins el percentatge de cessió d'equipaments els serveis tècnics necessaris per la implantació de una bassa de laminació.
- Aplicant les actuacions anteriors es determina que el sector SUD 11 és econòmicament viable amb una TIR de 12 % resultant un valor del sòl inicial de **11,92 Euros / m² de sòl total aportat**. En cas de tenir en compte aquest valor assegura que el desenvolupament del sector és econòmicament viable.
- Aplicant les actuacions anteriors es determina que el sector SUD 11 és econòmicament viable amb una TIR de 12 % resultant un valor del sòl inicial de **0,17 Euros / m² de sòl vendible en l'àmbit**. Amb tot en aquest cas s'ha de tenir en compte el rendiment i increment patrimonial de les finques amb casa dins l'àmbit. En cas de tenir en compte aquest valor assegura que el desenvolupament del sector és econòmicament viable.
- Tenint en compte només el diferencial de ingressos menys despeses sense tenir en compte la Taxa Interna de Retorn, es comprova que aplicant INGRESOS – DESPESES resulta un valor de **12.42 € / m²**.
- Per tant, es comprova que el sector es viable aplicant les mesures plantejades.

L'autor del document

Xavier Frigola Mercader

Enginyer de Camins, Canals i Ports – Urbanista
Núm. Col·legiat: 19.014

Llagostera, febrer de 2026

ANNEX NÚM 3 – SEGUIMENT PRIMERA TRAMITACIÓ

1. INFORMES TRAMITACIÓ DE L'AVANÇ DE PLA

Durant l'avanç de pla s'han emès dos informes.

INFORME OTTA

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit industrial nord SUD 11, al terme municipal de Llagostera, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

- a) L'ordenació futura de la zona 2 ha de tenir en compte la protecció de la masia Can Coixinera i l'habitatge existent enfront dels impactes inherents als usos industrials en els termes descrits a la present resolució.

En la ordenació es preveurà tal i com preveu informe d'urbanisme una disposició transitòria que estableixi per la seva transformació a industrial.

- b) La bassa de laminació d'aigües pluvials prevista a la zona 2 ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa.

S'ha incorporat en la normativa del sector: "La Bassa de Laminació que projecti el projecte d'urbanització ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa"

- c) Incloure al planejament derivat i als corresponents projectes d'urbanització i de zones verdes les mesures de protecció i restitució de la vegetació que consten a l'apartat 7.4 del document ambiental estratègic i que s'han resumit a la present resolució.

S'ha incorporat article a la normativa del sector conforme en el Pla Parcial s'incorporaran les mesures de protecció i restitució de la vegetació que consten a l'apartat 7.4 del document ambiental estratègic de la Modificació puntual del POUM.

- d) Els documents de la Modificació han d'incloure una justificació de la incorporació de les condicions anteriors, preferentment a la normativa, com a forma de garantir-ne el correcte trasllat al planejament derivat i als futurs projectes d'urbanització, de zones verdes i de construcció de la rotonda prevista a la zona 1.

S'ha incorporat les prescripcions de l'apartat 7.4 del DAE i el referent a la bassa dins l'article de definició del sector. La normativa incorporada és:

El Pla parcial i el projecte d'urbanització justificarà el compliment de les següents mesures ambientals:

- ***La Bassa de Laminació que projecti el projecte d'urbanització ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa***
- ***En les ocupacions temporals i superfícies de zona verda generades es procedirà a la restitució del sòl amb hidrosembra i plantació d'arbrat en cas necessari.***
- ***S'eliminaran les poblacions de canyes dins l'àmbit del Pla parcial mitjançant un procediment reglamentat.***

- *Es preveu la plantació de peus freixes en els àmbits on s'hagin arrencat canyes.*
 - *Estudiar la conservació dels peus de suro existents o bé el seu trasllat a una zona verda propera.*
 - *El Projecte d'urbanització incorporarà la plantació d'arbrat en les zones verdes lineals paral·leles als nous vials. La tipologia d'arbrat serà valorada en el Projecte d'Urbanització.*
 - *Caldrà fer una correcta gestió de les restes vegetals. El tractament s'ha de fer lluny de les Rieres.*
 - *Es delimitarà la zona treball per tal que hi hagi una mínima afectació.*
 - *Es decaparà la terra vegetal als efectes de procedir a la restauració de zones verdes, talussos i altres zones afectades per l'obra.*
- e) L'Ajuntament de Llagostera haurà de disposar d'una direcció ambiental que faci el seguiment de les mesures ambientals anteriors fins a la fase d'execució a fi de garantir-ne la correcta implementació.

S'ha incorporat la prescripció de realitzar una direcció obra ambiental durant l'execució de les obres. S'incorpora en la normativa el següent text: Segons prescripcions de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental es necessari de portar a terme una direcció ambiental durant la execució de les obres per tal que faci el seguiment de les mesures ambientals

INFORME COMISSIÓ URBANISME.

-1 Emetre informe, a l'efecte de la consulta efectuada per l'OTAA sobre el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada regulat l'article 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre la modificació del POUM al sector industrial Nord-Sud 11, al municipi de Llagostera, amb les consideracions següents:

1.1. Pel que fa a la previsió d'usos residencials al sector industrial Nord-Sud 11:

1.1.1. Cal eliminar la previsió d'habitatges pel guarda.

S'ha eliminat la previsió de habitatges de guarda.

1.1.2. Pel que fa als habitatges existents, cal limitar les possibles activitats industrials del voltant, en el sentit d'admetre únicament les de petita escala que puguin conuiuïre sense generar conflictes amb els usos residencials, com podrien ser petits tallers o activitats no nocives, i definir uns espais de transició entre els diferents usos, o bé establir unes condicions transitòries per a la seva transformació a industrial.

S'ha establert un règim transitori per la transformació de les edificacions en industrial.

1.2. Pel que fa a la nova delimitació de l'àmbit 1 del sector SUD-11, que exclou la rotonda de l'accés oest al nucli, caldrà una valoració de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat que validi la proposta.

El projecte serà tramitat a la Direcció General de Infraestructures per la seva valoració.

1.3. Cal reordenar les propostes de zonificació no vinculants, de manera que es doni compliment a l'article 90 del POUM, en el sentit que l'amplada mínima dels sistemes d'espais lliures serà de 12 m.

Les zones verdes es regularan definitivament en el Pla Parcial Urbanístic. S'ha modificat els plànols de ordenació no vinculant als efectes que les zones verdes donin compliment a l'article 90 del POUM.

2. APROVACIÓ INICIAL - INFORME DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS I MOBILITAT

S'ha rebut informe emès per la Direcció General de Transports i Mobilitat de la Generalitat de Catalunya amb número de referència: I – 23.1/2022.

S'informa FAVORABLEMENT i es recullen els comentaris aportats.

3. APROVACIÓ INICIAL - INFORME DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA, ALIMENTACIÓ I AGENDA RURAL. OTAA

S'ha rebut informe emès per la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) amb número d'expedient OTAAGI20210068:

En data 16 de maig de 2022 l'Ajuntament de Mont-ras ha sol·licitat l'informe previst a l'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme sobre el pla urbanístic a dalt indicat.

Amb anterioritat, el 4 de maig de 2022 es va emetre l'informe ambiental estratègic (DOGC núm. 8404, de 7.5.2021) amb el resultat de no sotmetre la Modificació a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

- a) L'ordenació futura de la zona 2 ha de tenir en compte la protecció de la masia Can Coixinera i l'habitatge existent enfront dels impactes inherents als usos industrials en els termes descrits a la present resolució.*
- b) La bassa de laminació d'aigües pluvials prevista a la zona 2 ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa.*
- c) Incloure al planejament derivat i als corresponents projectes d'urbanització i de zones verdes les mesures de protecció i restitució de la vegetació que consten a l'apartat 7.4 del document ambiental estratègic i que s'han resumit a la present resolució.*
- d) Els documents de la Modificació han d'incloure una justificació de la incorporació de les condicions anteriors, preferentment a la normativa, com a forma de garantir-ne el correcte trasllat al planejament derivat i als futurs projectes d'urbanització, de zones verdes i de construcció de la rotonda prevista a la zona 1.*
- e) L'Ajuntament de Llagostera haurà de disposar d'una direcció ambiental que faci el seguiment de les mesures ambientals anteriors fins a la fase d'execució a fi de garantir-ne la correcta implementació.*

*La nova versió del Pla inclou una justificació de la incorporació de les condicions resultants de l'avaluació ambiental excepte l'apartat o condició c). En relació a aquest apartat el document de la Modificació, en concret la plana 100 de l'arxiu *.pdf [(3. Normativa reguladora àmbit. Art.14 Fitxa del sector (Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord - SUD-11)], trasllada de forma incompleta les determinacions de l'apartat 7.4 "Vegetació i hàbitats" del document ambiental estratègic raó per la qual cal remetre al text original de l'apartat*

7. Es conclou en emetre un informe desfavorable mentre no s'incorporin a la normativa amb precisió les mesures ambientals determinades a l'apartat 7.4 "Vegetació i hàbitats" del document ambiental estratègic de data novembre de 2020.

Així doncs, s'incorpora en la normativa, amb precisió, les mesures ambientals determinades a l'apartat 7.4 "Vegetació i hàbitats" del Document Ambiental Estratègic de data de novembre de 2020. D'aquesta manera, s'incorpora el text següent en l'Art. 14 Fitxa del sector (Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord – SUD-11):

El Pla parcial i el projecte d'urbanització justificarà el compliment de les següents mesures ambientals:

- **La Bassa de Laminació que projecti el projecte d'urbanització ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa.**
- **En les ocupacions temporals i les superfícies generades per la nova obra, s'aplicaran plantacions, i aportació i estesa de terra vegetal a on calgui. Ja sigui hidrosembra o sembra manual en les zones de prat i plantacions d'arbres, concretament freixes (*Fraxinus angustifolia*) a l'entorn de les àrees a on abans hi havia canyes o vegetació ruderal.**
- **Eliminació de les poblacions de canyes que trobem a l'entorn de la zona d'afectació però no només amb la tala de les mateixes, sinó que caldria arrancar els rizomes i portar a abocador la terra i els rizomes arrancats. L'arrancada dels rizomes i el transport a abocador s'ha de fer de manera immediat i en cap cas es podran deixar acopiades temporalment.**
- **Plantació de peus de freixes en totes les àrees a on s'han arrancat les canyes, en la zona 1 del projecte, però abans caldrà haver-hi fet una aportació mínima d'un gruix de 50 cm de terra vegetal de bona qualitat i que no sigui una terra on abans s'hi han tret les canyes.**
- **Deixar sense afectació l'alzina de mida gran que hi ha al centre de la zona 1, a on es preveu ubicar-hi futurs equipaments, així com respectar al màxim els peus de freixes presents en els marges de la carretera i l'enllaç actual en la zona 1.**
- **Deixar sense afectació els peus de suro presents dins el sector 2 especialment tots els que hi ha a les zones més properes al carrer de Migjorn.**
- **En la franja de zona verda lineal que ressegueix la vorera del carrer Migjorn caldrà portar-hi a terme una plantació lineal de suros (*Quercus suber*) com a millora paisatgística de l'entorn.**
- **Totes les restes vegetals i de tala caldrà gestionar-les com a restes vegetals i no es podran deixar acopiats a l'entorn de l'àrea del projecte, sinó que caldrà treure'ls de l'obra. Per l'habitual presència de canyes no es aconsellable triturar-les sobre el propi terreny sinó que si es volen triturar es faci lluny de la llera de la riera de Banyalobques i de can Cateura. Es podran triturar en algun dels terrenys erms que hi ha en algunes de les parcel·les de l'entorn, en concret a la zona 2 a on es preveu presència de sòl industrial.**
- **Delimitació i marcatge de les zones de treball i abassegament de terres per tal d'evitar afectar la vegetació natural de l'entorn. A més de definir els límits de les zones de transport o de trànsit de vehicles de l'obra durant la fase de construcció, amb la mateixa finalitat; no afectar la vegetació natural innecessàriament. Aquests acopis es recomana es puguin fer en terrenys erms o de mínim valor ambiental.**
- **Per evitar la pèrdua de la capacitat regenerativa de la vegetació, es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal i el seu abassegament en zones d'ocupació temporal i definitiva. Els acopis temporals seran sempre amb pilons o acopis d'alçades inferiors als 2 metres. Aquesta terra reservada servirà posteriorment per recobrir les superfícies a restaurar les superfícies afectades per l'obra, beneficiant-se del seu potencial regeneratiu. La terra vegetal a decapar sempre serà amb un gruix no superior als 30 cm.**

D'aquesta forma, una vegada incorporat aquest apartat en la normativa de la Modificació Puntual del POUM, s'entén que la condició de la OTAA serà FAVORABLE.

4. APROVACIÓ INICIAL – INFORME DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES

S'ha rebut informe emès per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat amb número d'informe IP-2024-005-DG, i amb número d'expedient PMG-22049, es realitzen un seguit de condicions, que en aplicar-se, no s'oposarien a l'aprovació de la Modificació Puntual:

Analtzada la present modificació puntual, es comprova que en relació amb el planejament vigent comporta incidències pel que fa a la delimitació de la vialitat a l'entorn dels nusos de l'eix de la carretera C-65z amb les carreteres C-65 i C-253a, així com pel que fa a les càrregues urbanístiques corresponents a la remodelació del darrer d'aquests nusos.

En els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual a l'àmbit SUD-11b, la delimitació de la vialitat al nus amb la C-65 s'ajusta a la configuració de l'enllaç existent amb rotonda a diferent nivell, i es qualifica com a sistema viari les calçades de les dites carretera i rotonda i també dels ramals, alhora que es qualifica com a sistema de protecció (clau 5) la resta del domini públic. Així mateix, la línia d'edificació de la C-65 es dibuixa a 50 m de l'aresta exterior d'una possible calçada ampliada. Tenint en compte que l'ampliació de la C-65 a l'indret de l'enllaç es faria cap el costat del sector i que l'aresta exterior de la nova calçada es situaria aproximadament a 11 m de l'aresta exterior de la calçada actual, la línia d'edificació de la C65 ampliada quedaria a 61 m de l'aresta exterior de la calçada actual. Conseqüentment cal corregir la línia d'edificació per situar-la a aquesta distància.

Pel que fa a l'obtenció de la rotonda a la intersecció de les carreteres C-253a i C-65z, que el POUM vigent inclou entre les obligacions del sector, aquesta modificació puntual l'exclou de l'àmbit del sector i n'imputa l'execució a la Generalitat de Catalunya. Tenint en compte que la rotonda constituirà l'accés al sub-àmbit SUD-11a es considera que el SUD-11 ha de participar en el finançament del seu cost de construcció en proporció al trànsit generat en la mateixa per aquest sector respecte al total de les vies que hi entronquen. Alhora, atès que la rotonda constitueix també una millora de la connexió de la C-65z amb la C-253a, la resta del cost anirà a càrrec de la Generalitat de Catalunya, administració titular d'ambdues carreteres.

Així doncs, d'una banda, en base als resultats de l'EAMG i en aplicació d'una hipòtesi de repartiment territorial, s'obté que el sector SUD 11 generarà el següent trànsit en la rotonda:

*100% del trànsit generat en vehicle privat a la zona 1: $(65+196)*100\%$ → 261 veh./dia*
*20% del trànsit generat en vehicle privat a la zona 2: $(175+964+350)*20\%$ → 298 veh./dia*
560 veh./dia

D'una altra banda, a partir de les dades de trànsit disponibles d'aquestes carreteres.

En conseqüència, d'acord amb el criteri de mobilitat esmentat, el sector SUD-11 s'haurà de fer càrrec del finançament del 3% del cost de construcció de la rotonda. A la vegada, també caldrà ajustar el subàmbit SUD-11a a la carretera C-65z actual i cedir a l'administració titular de manera gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens els terrenys que ocupi la rotonda en el seu interior.

En tot cas, el desenvolupament del sub-àmbit SUD-11a ha de quedar condicionat a l'existència de la rotonda que faci possible l'entroncament amb la mateixa del vial proposat.

Altrament, caldrà resoldre l'accés a aquest subàmbit només des dels carrers Marina i Cantallops.

D'altra banda, en el planejament derivat i en el projecte d'urbanització, caldrà atendre totes les condicions anteriors. Així mateix, en el planejament derivat i en el projecte d'urbanització, les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de les carreteres C-65 i C-65z, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia, i qualsevol altre servei, s'hauran d'ajustar als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas.

Alhora, cal tenir en compte que no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a aquestes carreteres i que, en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les dites carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

Finalment, escau recordar que prèviament a la realització de qualsevol actuació en les zones de protecció de les carreteres C-65 i C-65z cal obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

D'aquesta manera, s'incorporen en el document de Modificació Puntual del POUM:

- En la documentació gràfica s'incorporen acotacions de la línia d'edificació de la C-65, respecte l'aresta exterior de la calçada actual.
- En la normativa s'incorpora la participació del sector en la implantació de la rotonda de connexió de la carretera C-65z, de forma proporcionada amb el repartiment territorial de mobilitat.
- En la documentació gràfica, en la memòria i en la normativa, s'ajustarà el subàmbit SUD-11a a la carretera C-65z actual.
- En la normativa s'incorpora la necessitat preceptiva d'autorització en actuació en les zones de protecció de les carreteres C-65 i C-65z.

I per tant, s'entén que la condició de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat serà FAVORABLE.

5. APROVACIÓ INICIAL – INFORME OFICINA TERRITORIAL AMBIENTAL

S'ha rebut informe emès pels Serveis Territorials a Girona de l'Oficina Territorial Ambiental amb número d'expedient OTAAGI20210068, en què s'informa del següent:

Amb posterioritat, el 26 de maig de 2022 es va emetre un informe sobre la versió de la Modificació que fou objecte d'aprovació inicial el 27 d'abril de 2022. A l'esmentat informe es conclouia en emetre un informe desfavorable mentre no s'incorporessin a la normativa amb precisió les mesures ambientals determinades a l'apartat 7.4 "Vegetació i hàbitats" del document ambiental estratègic de data novembre de 2020.

Davant la nova sol·licitud d'informe rebuda el 16 de juny cal tenir en compte que la resolució ambiental de la Modificació es va publicar al DOGC núm. 8404, de 7.5.2021. Prèviament, el 4 de maig de 2021, es va notificar al vostre Consistori.

Segons el darrer paràgraf de l'esmentada resolució, d'acord amb l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'informe ambiental estratègic perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, un cop publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, no s'ha aprovat la Modificació en el termini màxim de quatre anys des de la seva publicació. Aquest termini va finalitzar el proppassat 7 de maig de 2025.

Per tant cal procedir a tramitar una nova sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada a la que caldrà adjuntar la versió disponible de la Modificació i un document ambiental estratègic degudament actualitzat i concordant amb l'esmentada versió de la Modificació tot d'acord amb els articles 29 a 32 de la Llei 21/2013.

D'aquesta manera, cal iniciar novament la tramitació de la Modificació Puntual del POUM, incloent un nou document ambiental estratègic actualitzat i en coherència amb la llei sectorial vigent.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art.1 Naturalesa

Aquesta modificació es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), i altres modificacions posteriors, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de Juliol RLU), i la legislació estatal de la Llei Estatal 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Llagostera

Art.2 Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta modificació del POUM, el SUD 11 "Industrial Nord" i el comprès per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la cartografia base més detallada donada la diferència de l'escala de treball.

Art.3 Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta Modificació de Planejament entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Art.4 Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb els articles 96, 97 i 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art.5 Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les determinacions d'aquesta modificació de POUM obliga per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

Art.6 Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 211 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 219 i 220 en relació als articles 213 i 216 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 217 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Art.7 Criteris d'interpretació

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

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

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art.8 Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats per la present modificació és la de sòl urbà no consolidat d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 43 i 44 de la mateixa llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Art.9 Definició i delimitació del sector

L'àmbit delimitat SUD 1 " Industrial Nord" constitueix un únic Sector on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 116 i 117 de la LU.

En tot cas es podrà fer un desenvolupament per subsectors segons es determina en article 93 de la LU.

Art.10 Projectes complementaris d'urbanització

Es podran redactar projectes complementaris d'urbanització que compleixin el d'urbanització, d'acord amb el que disposa l'article 72.4 de la Llei d'Urbanisme.

Art.11 Projectes de reparcel·lació

Caldrà tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, conforme el que disposen els articles 124 a 129 de la Llei d'Urbanisme, i subjecte a la tramitació que preveu l'article 119 de la mateixa llei.

Art.12 Sistema d'actuació i pla d'etapes

El sistema d'actuació previst per a la gestió del SUD 11 i el que estableix l'article 121 de la LU, és el de reparcel·lació per cooperació regulat per l'article 124 i següents de la LU.

Art.13 Normes generals de les construccions.

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera i en el seu defecte per determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme
2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

3. NORMATIVA REGULADORA ÀMBIT.

Art.14 Fitxa del sector (Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord - SUD-11)

Es manté la mateixa fitxa del sector definida en el POUM, adaptada a la nova zonificació definida en els plànols de zonificació.

Art.139 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11)

1.- DEFINICIÓ.

Sector discontinu de sòl urbanitzable delimitat de nova creació, destinat a usos industrials i terciaris, que ha de permetre ampliar el sector industrial situat al nord est del nucli i alhora relligar i completar l'estructura viària del municipi.

2. - AMBIT.

El delimitat en els plànols d'ordenació.

3.- CARACTERÍSTIQUES GENERALS.

<i>Superfície Sector</i>	<i>67.896 m2.</i>
<i>Sòl Públic mínim</i>	<i>40 % del sòl delimitat</i>
<i>Espais Lliures</i>	<i>15 %</i>
<i>Equipaments i Serveis Tècnics</i>	<i>10 %</i>
<i>Vials i Aparcaments sense limitar</i>	
<i>Sòl Privat màxim</i>	<i>60 % del sòl delimitat.</i>
<i>Ús preferent</i>	<i>Industrial i terciari.</i>
<i>Edificabilitat bruta</i>	<i>0,517 m2/m2.</i>
<i>Densitat màxima habitatge</i>	<i>Existent en règim Transitori</i>
<i>Sistema d'Actuació</i>	<i>Reparcel·lació per Cooperació</i>

4.- CONDICIONS PARTICULARS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Els usos residencials existents es poden mantenir en règim transitori i amb les condicions que s'estableixen en el Pla Parcial Urbanístic.

El Pla parcial que es redacti podrà dividir el sector en subsectors als efectes de facilitar el desenvolupament.

El planejament parcial localitzarà la zona d'equipaments en la Zona 1 – Nord.

Les zones verdes es situaran completant la zona d'equipaments i com a zona verda de protecció entre el nou vial i la variant en la zona 2 – Sud.

Es perllongarà el carrer Mestral per permetre la connexió amb el camí que condueix a Llagostera Residencial. Aquest disposarà d'una franja de zona verda de transició amb el sòl no urbanitzable.

S'ordenarà un vial perimetral que contindrà un aparcament amb bateria per l'aparcament dels cotxes de les diferents activitats.

El sector haurà de participar en el finançament del 3% del cost de construcció de la nova rotonda en la carretera C-65z.

Prèviament a la realització de qualsevol actuació en les zones de protecció de les carreteres C-65 i C-65z cal obtenir l'autorització perceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

El Pla Parcial concretarà les mesures referents a la mobilitat descrites en el document d'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada de la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovada a l'àmbit d'aquest sector.

El Pla parcial concretarà una franja de protecció ambiental i acústica per garantir la compatibilitat de l'activitat industrial amb la Masia Can Coixinera i l'habitatge unifamiliar existent, segons les prescripcions de l'Informe Ambiental Estratègic (Resolució TER//2025).

Per garantir la seguretat davant les avingudes de la riera de Gotarra, el sector s'executarà mitjançant l'elevació de la plataforma del terreny fins a situar les zones edificables i les vies d'evacuació per sobre de la cota d'inundació T500.

El planejament derivat determinarà els usos admesos en planta baixa en funció de la seva vulnerabilitat, d'acord amb els criteris de la Resolució IRP/971/2010 o la normativa sectorial de protecció civil vigent.

Serán d'obligat compliment les mesures correctores i preventives descrites a l'informe ambiental del POUM i també descrites en el Document Ambiental Estratègic que ha produït una avaluació ambiental simplificada.

El Pla parcial i el projecte d'urbanització hauran de justificar el compliment de les següents mesures ambientals, incloses en el document ambiental estratègic de l'avaluació ambiental de la modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal aprovada a l'àmbit d'aquest sector:

- *La Bassa de Laminació que projecti el projecte d'urbanització ha de disposar d'elements que retinguin els sòlids i greixos que puguin arrossegar les aigües de pluja per evitar la contaminació de les aigües superficials de la riera de la Resclosa.*
- *En les ocupacions temporals i les superfícies generades per la nova obra, s'aplicaran plantacions, i aportació i estesa de terra vegetal a on calgui. Ja sigui hidrosembra o sembra manual en les zones de prat i plantacions d'arbres, concretament freixes (*Fraxinus angustifolia*) a l'entorn de les àrees a on abans hi havia canyes o vegetació ruderal.*
- *Eliminació de les poblacions de canyes que trobem a l'entorn de la zona d'afectació però no només amb la tala de les mateixes, sinó que caldria arrancar els rizomes i portar a abocador la terra i els rizomes arrancats. L'arrancada dels rizomes i el transport a abocador s'ha de fer de manera immediat i en cap cas es podran deixar acopiades temporalment.*
- *Plantació de peus de freixes en totes les àrees a on s'han arrancat les canyes, en la zona 1 del projecte, però abans caldrà haver-hi fet una aportació mínima d'un gruix de 50 cm de terra vegetal de bona qualitat i que no sigui una terra on abans s'hi han tret les canyes.*

- *Deixar sense afectació l'alzina de mida gran que hi ha al centre de la zona 1, a on es preveu ubicar-hi futurs equipaments, així com respectar al màxim els peus de freixes presents en els marges de la carretera i l'enllaç actual en la zona 1.*
- *Deixar sense afectació els peus de suro presents dins el sector 2 especialment tots els que hi ha a les zones més properes al carrer de Migjorn.*
- *En la franja de zona verda lineal que ressegueix la vorera del carrer Migjorn caldrà portar-hi a terme una plantació lineal de suros (*Quercus suber*) com a millora paisatgística de l'entorn.*
- *Totes les restes vegetals i de tala caldrà gestionar-les com a restes vegetals i no es podran deixar acopiats a l'entorn de l'àrea del projecte, sinó que caldrà treure'ls de l'obra. Per l'habitual presència de canyes no es aconsellable triturar-les sobre el propi terreny sinó que si es volen triturar es faci lluny de la llera de la riera de Banyalocques i de can Cateura. Es podran triturar en algun dels terrenys erms que hi ha en algunes de les parcel·les de l'entorn, en concret a la zona 2 a on es preveu presència de sòl industrial.*
- *Delimitació i marcatge de les zones de treball i abassegament de terres per tal d'evitar afectar la vegetació natural de l'entorn. A més de definir els límits de les zones de transport o de trànsit de vehicles de l'obra durant la fase de construcció, amb la mateixa finalitat; no afectar la vegetació natural innecessàriament. Aquests acopis es recomana es puguin fer en terrenys erms o de mínim valor ambiental.*
- *Per evitar la pèrdua de la capacitat regenerativa de la vegetació, es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal i el seu abassegament en zones d'ocupació temporal i definitiva. Els acopis temporals seran sempre amb pilons o acopis d'alçades inferiors als 2 metres. Aquesta terra reservada servirà posteriorment per recobrir les superfícies a restaurar les superfícies afectades per l'obra, beneficiant-se del seu potencial regeneratiu. La terra vegetal a decapar sempre serà amb un gruix no superior als 30 cm.*

Segons prescripcions de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental serà necessari disposar d'una direcció ambiental que faci el seguiment de les mesures ambientals fins a la fase d'execució de les obres i en garanteixi la correcta implementació.

Art.15 MODIFICACIÓ ARTICLE 90 DEL POUM.

Es modifica l'article 90 del POUM.

Article 90 – Definició i Constitució

5. *Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest POUM son:*
 - a. *Els Jardins i places públiques*
 - b. *Els Parcs*
 - c. *Els Passeigs.*
6. *L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació urbanística.*
7. *La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir la finalitat exposada a l'apartat anterior. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5 % de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.*
8. *En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquestes sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. Aquests serveis tècnics públics quan no sigui possible que es situïn soterrats o semisoterrats i s'hagin d'implantar, bé per causes justificades tècnicament o de seguretat, s'hauran de revestir amb materials integradors de l'espai que ocupen i serà possible exigir mesures correctores a la resta de l'espai lliure públic. Només s'admetran que ocupin una dimensió del 5% de la superfície d'espai lliure complementari als regulats als apartats anteriors, sempre que incorporin tractaments del control de la imatge urbana resultant. També es podran situar els elements de conversió aeri-soterrani de línies aèries elèctriques i telefòniques en els límits del sòl urbà o urbanitzable.*


Autor del Projecte:

Xavier Frigola Mercader
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Núm. Col·legiat: 19.014

Llagostera, febrer de 2026

III. DOCUMENT COMPRESIU

1. OBJECTE DE L'ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) de la LU, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda en article 8.5.a) de la LU s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT:

El sector està constituït per un àmbit discontinu sobre uns terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Girona i sobre uns altres terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Platja d'Aro.

Els terrenys situats a la sortida de Llagostera cap Girona on es disposa la zona més gran d'equipaments limiten al nord per terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, a l'oest i al sud pel Carrer Panedes que es correspon amb l'antic traçat de la carretera C-65 ara desdoblada i a l'est per un sòl urbà inclòs dins d'un Pla de Millora urbana (PM1). Aquesta és l'anomenada Zona 1.

Els terrenys situats a la sortida de Llagostera cap a Platja d'Aro es troben en contacte amb el nou enllaç de la variant de Llagostera de la Carretera C-65 amb el Carrer Panedes limiten al nord amb terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, a l'oest amb un sòl urbà industrial, al Sud amb el Carrer Panedes i a l'est amb l'enllaç de la carretera C-65 Variant de Llagostera amb el Carrer Panedes. Aquesta és l'anomenada zona 2. En aquest àmbit l'estat actual de l'enllaç afecta l'ordenació vigent.

- Reordenació de les previsions viàries de l'àmbit
- Modificar la memòria social del POUM aprovat.
- Veure les afectacions ambientals de la modificació proposada.

6. TRAMITACIÓ PREVISTA

La tramitació prevista per la present modificació és:

- Tramitació Prèvia Ambiental per Avaluació Ambiental Simplificada.
- Document d'abast d'avaluació Ambiental.
- Aprovació Inicial
- Exposició Pública per un termini de 45 dies i Sol·licitud de informes Sectorials
- Aprovació Provisional
- Aprovació Definitiva.
- Publicació al DOGC

7. PLÀNOLS

Els plànols que delimiten l'àmbit d'alteració del planejament vigent són:

- Plànol 6 – Planejament vigent.
- Plànol 11 – Proposta de Modificació

Autor del Projecte:

Xavier Frigola Mercader

Enginyer de Camins, Canals i Ports

Núm. Col·legiat: 19.014

Llagostera, febrer de 2026

IV. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA

(Aquest estudi s'adjunta en document a part)

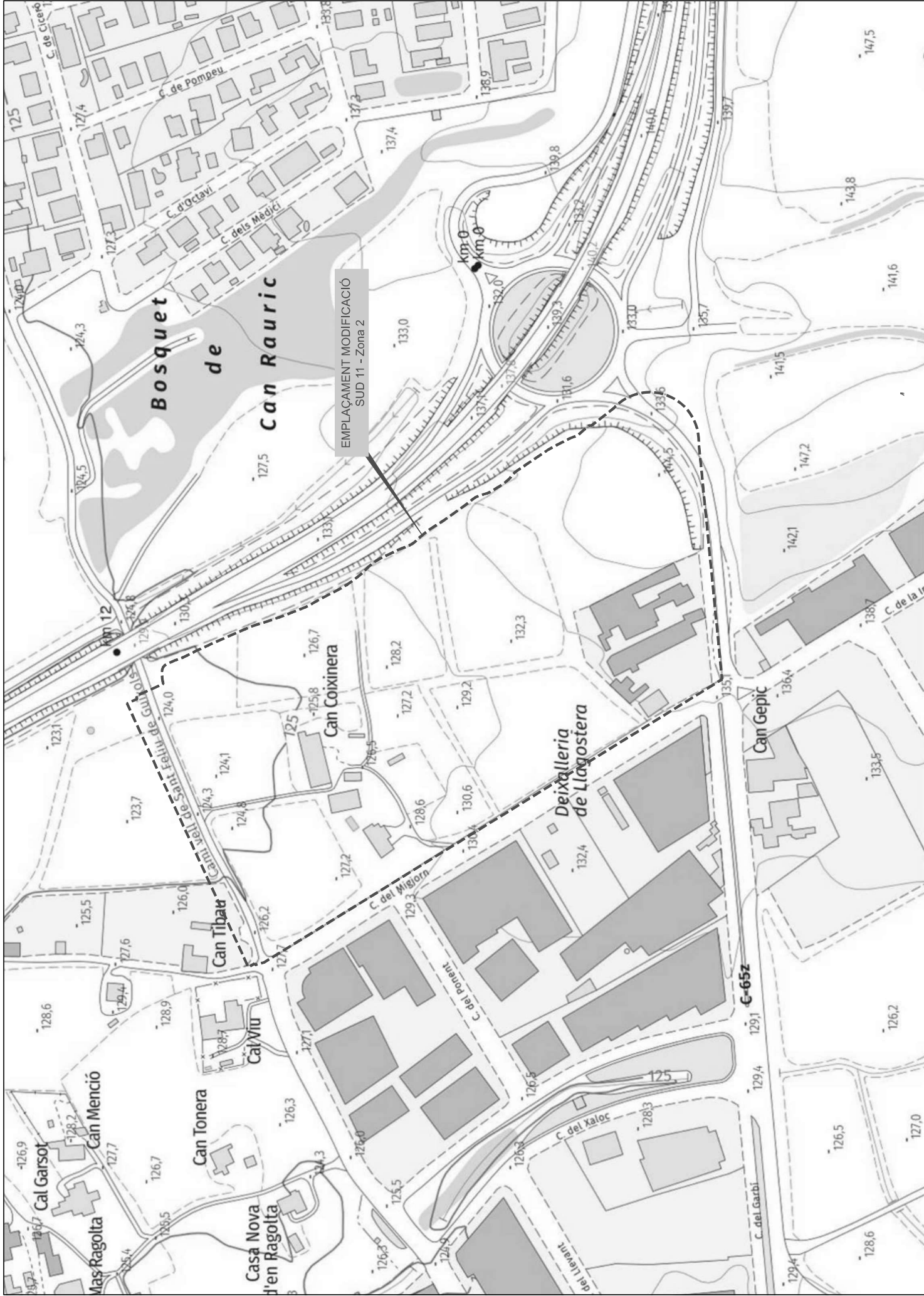
V. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

(Aquest estudi s'adjunta en document a part)

VI. PLÀNOLS

ÍNDIX DE PLÀNOLS

PLÀNOL N°1.1.	SITUACIÓ
PLÀNOL N°2.1.	EMPLAÇAMENT I
PLÀNOL N°2.2.	EMPLAÇAMENT II
PLÀNOL N°3.1.	ORTOFOTOPLÀNOL I
PLÀNOL N°3.2.	ORTOFOTOPLÀNOL II
PLÀNOL N°4.1.	TOPOGRÀFIC I
PLÀNOL N°4.2.	TOPOGRÀFIC II
PLÀNOL N°5.1.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I
PLÀNOL N°5.2.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT II
PLÀNOL N°6.1.	PLANEJAMENT VIGENT I
PLÀNOL N°6.2.	PLANEJAMENT VIGENT II
PLÀNOL N°7.1.	PLANEJAMENT VIGENT SOBRE TOPOGRÀFIC I
PLÀNOL N°7.2.	PLANEJAMENT VIGENT SOBRE TOPOGRÀFIC II
PLÀNOL N°8.1.	PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ NO VINCULANT I
PLÀNOL N°8.2.	PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ NO VINCULANT II
PLÀNOL N°9.1.	ESTAT ACTUAL CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I
PLÀNOL N°9.2.	ESTAT ACTUAL CLASSIFICACIÓ DEL SÒL II
PLÀNOL N°10.1.	MODIFICACIÓ EN CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I
PLÀNOL N°10.2.	MODIFICACIÓ EN CLASSIFICACIÓ DEL SÒL II
PLÀNOL N°11.1.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ I
PLÀNOL N°11.2.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ II



EMPLAÇAMENT MODIFICACIÓ
SUD 11 - Zona 2



EMPLAÇAMENT MODIFICACIÓ
SUD 11 - Zona 1

PROMOTOR:

AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

CONSULTOR



L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA INFERRADER
E.C.C. I.P. - NÚM. COL. 19.014

ESCALES:



ORTOFOTOPLANOLI

3
1 DE 2



EMPLACAMENT MODIFICACIÓ
SUD 11 - Zona 2

PROMOTOR:

AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

CONSULTOR

TECPLAN
ENTYPER S.L.U. (I.B. 08018010)

L'AUTOR DEL PROJECTE
XAVIER FRIGOLA MERCADER
E.C.C. I.P. - NÚM. COL·L: 19.014

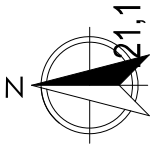
ESCALES:

E: 1/1.000

ORTOFOTOPLANOL II

3

2 DE 2



119,1

119,0

119,3

119,0

118,9

120,5

120,7



--- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT

PROMOTOR:

AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

CONSULTOR:



L'ÀMBIT DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADERE
E.C.C. I.P. - NÚM. COL.: 19.014

ESCALES:
E: 1/1000

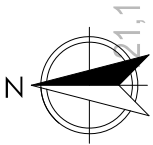
PLANTA TOPOGRÀFIC I

4

1 DE 2



--- AMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT



119,1

119,0

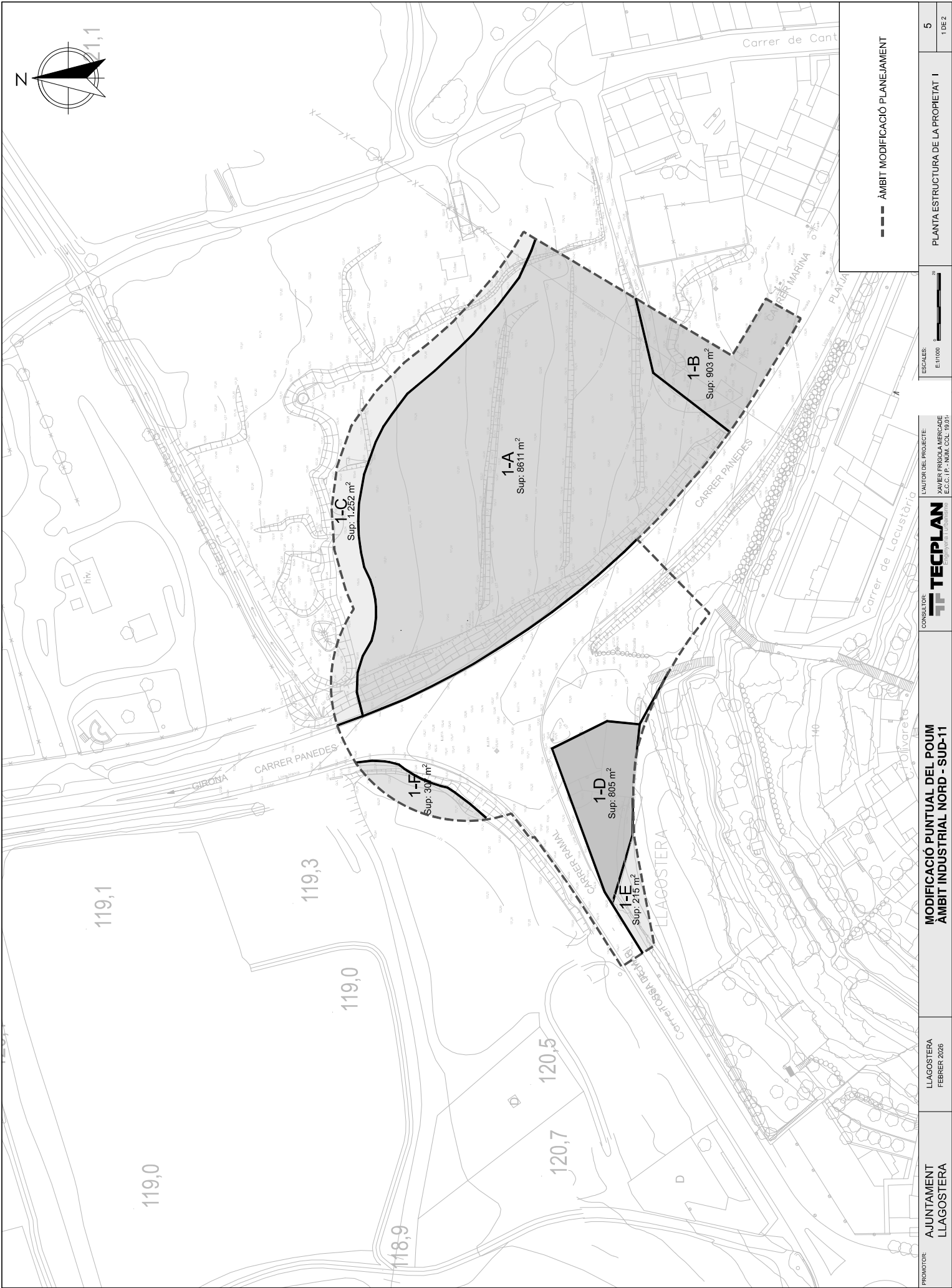
119,3

119,0

118,9

120,5

120,7



--- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT

PROMOTORE:

AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

CONSULTOR:

TECPLAN
ENERGIA VERDE I SOSTENIBILITAT

L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADE
E.C.C. (P. NÚM. COL. 19.01)

ESCALES:



PLANTA ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 1

5
1 DEZ



--- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT

PROMOTORE:
AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

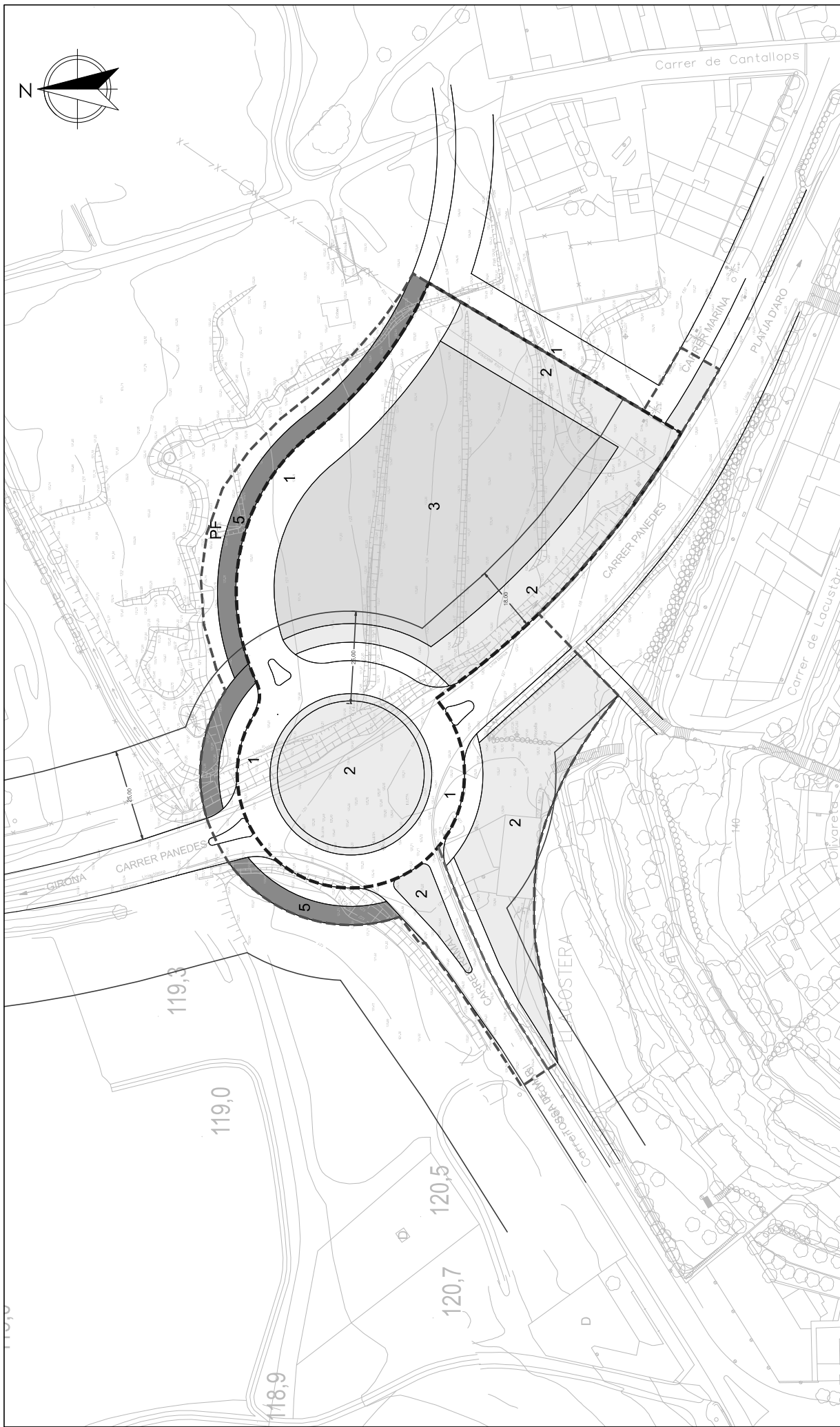
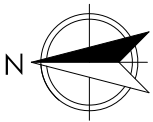
CONSULTOR:
TECPLAN

L'AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADERE
E.C.C. (P. NÚM. COL. 19.01)

ESCALES:
E: 1/1000
E: 1/1000

PLANTA ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT II

5
2 DEZ



SÒL URBANITZABLE SUD 11-a (actual)	10906 m2	SÒL URBÀ (actual)	2708 m2	SÒL URBÀ PMU-1 (actual)	239 m2	SÒL NO URBANITZABLE	2781 m2
SISTEMES		SISTEMES		SISTEMES		SISTEMES	
2 ESPAI LLUIRE	3508 m2	2 ESPAI LLUIRE	1763 m2	2 ESPAI LLUIRE	101 m2	1 COMUNICACIONS	1042 m2
5 PROTECCIÓ	0 m2	5 PROTECCIÓ	0 m2	5 PROTECCIÓ	0 m2	2 ESPAI LLUIRE	197 m2
1 COMUNICACIONS	2983 m2	1 COMUNICACIONS	945 m2	1 COMUNICACIONS	138 m2	5 PROTECCIÓ	1074 m2
3 EQUIPAMENT	4415 m2					PF PAISATGE FLUJIVAL	468 m2

- AMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
- AMBIT SUD 11-a vigent
- LIMIT sol urba - sol no urbanitzable



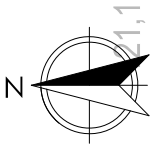
SÒL URBANITZABLE SUD 11-b	59424 m ²	SÒL URBÀ	432 m ²	SÒL NO URBANITZABLE	1680 m ²
SISTEMES		SISTEMES		SISTEMES	
<input type="checkbox"/> 2 ESPAI LLUIRE NO ORDENAT	7042 m ²	<input type="checkbox"/> 2 ESPAI LLUIRE	0 m ²	<input type="checkbox"/> 2 ESPAI LLUIRE	0 m ²
<input checked="" type="checkbox"/> 5 PROTECCIÓ	864 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 5 PROTECCIÓ	0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 5 PROTECCIÓ	1680 m ²
<input type="checkbox"/> 1 COMUNICACIONS	13735 m ²	<input type="checkbox"/> 1 COMUNICACIONS	432 m ²	<input type="checkbox"/> 1 COMUNICACIONS	0 m ²
<input checked="" type="checkbox"/> 60 EQUIPAMENTS NO ORDENAT	2618 m ²				
ZONIFICACIÓ					
<input checked="" type="checkbox"/> 159 SÒL INDUSTRIAL	35165 m ²				

- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
- ÀMBIT SUD 11-b vigent
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ



SÒL URBANITZABLE SUD 11-a (modificació)		SÒL URBÀ		SÒL NO URBANITZABLE	
57.344 m ²		250 m ²		3.942 m ²	
SISTEMES		SISTEMES		ZONIFICACIÓ	
2 ESPAI LLUIRE	8849 m ²	2 ESPAI LLUIRE	0 m ²	PF PMSATGE FLUVAL	1560 m ²
5 PROTECCIÓ	0 m ²	5 PROTECCIÓ	30 m ²	5 PROTECCIÓ	1793 m ²
1 COMUNICACIONS	8364 m ²	1 COMUNICACIONS	220 m ²	1 COMUNICACIONS	589 m ²
4 SERVEIS TÈCNICS	1320 m ²				
ZONIFICACIÓ					
15g SÒL INDUSTRIAL	33.726 m ²				
15h SÒL INDUSTRIAL	5085 m ²				

- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
- ÀMBIT SUD 11-b modificació
- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ



119,1

119,0

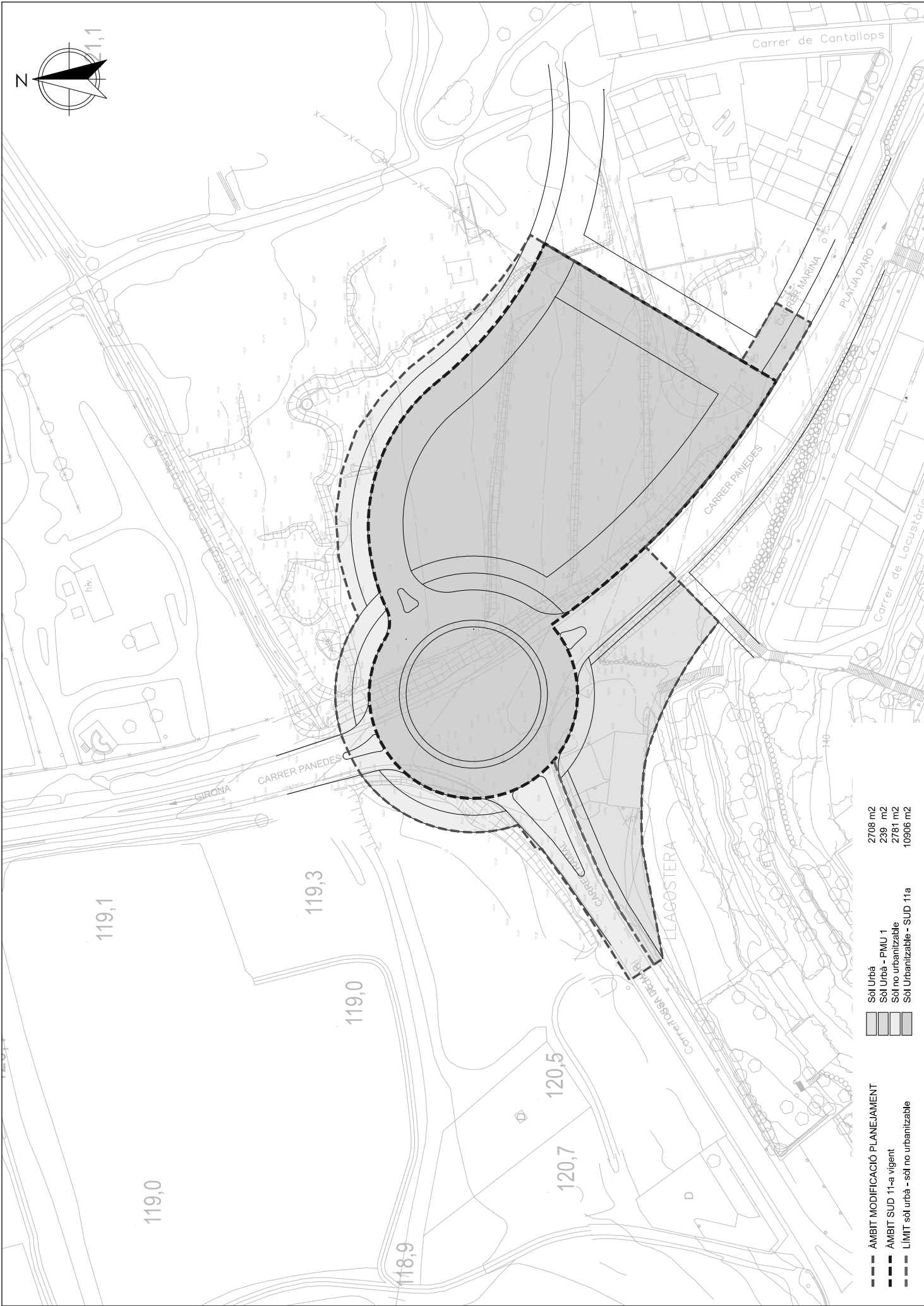
119,3

119,0

120,5

120,7

118,9



	Sol Urbà	2708 m2
	Sol Urbà - PNU 1	239 m2
	Sol no urbanitzable	2781 m2
	Sol Urbanitzable - SUD 11a	10906 m2

	ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
	ÀMBIT SUD 11-a vigent
	LIMIT sol urbà - sol no urbanitzable

PROMOTORE:

AJUNTAMENT
LLAGOSTERA

LLAGOSTERA
FEBRER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUIM
ÀMBIT INDUSTRIAL NORD - SUD-11

CONSULTOR:

TECPLAN
Enginyeria i Urbanisme

AUTOR DEL PROJECTE:
XAVIER FRIGOLA MERCADER
E.C.C. (P. NÚM. COL. 19.014)

ESCALES:



CLASSIFICACIÓ ESTAT ACTUAL I

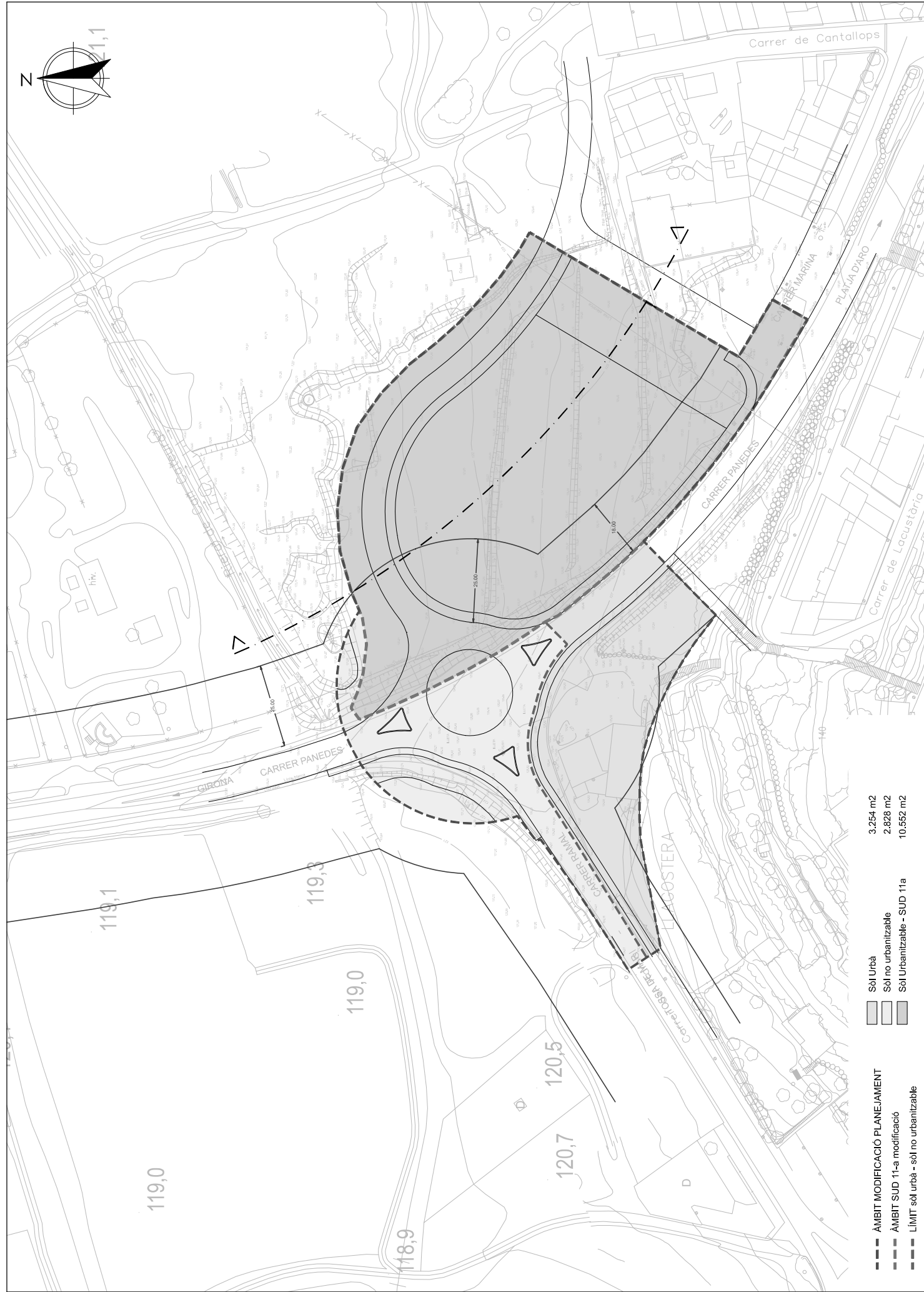
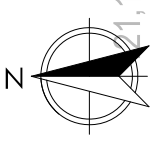
9
1 DEZ



--- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
 - - - ÀMBIT SUD 11-b vigent

59424 m2
 432 m2
 1680 m2

Sòl Urbanitzable Delimitat - SUD 11b
 Sòl Urbà
 Sòl no urbanitzable



---	ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT		3.254 m ²
---	ÀMBIT SUD 11-a modificació		2.828 m ²
- · - ·	LÍMIT sol urbà - sol no urbanitzable	Sol Urbanitzable - SUD 11a	10.552 m ²



- ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
- ÀMBIT SUD 11-b modificació
- LÍMIT SÒL URBÀ

57344 m²
250 m²
3942 m²

- Sòl Urbanitzable Delimitat - SUD 11b
- Sòl Urbà
- Sòl no urbanitzable



SISTEMA VINCULAT al SUD-11 pel pas de línia elèctrica

LEGENDA

SISTEMES

- 1. CONDUCCIONS
- 2. ESPANS LUMINOS
- 3. EQUIPAMENTS
- 4. SERVOIS TÈCNICS
- 5. PROTECCIONS
- 6. H
- 7. H

ZONIFICACIÓ

- 1. SA JUBA
- 2. SA JUBA
- 3. SA JUBA
- 4. SA JUBA
- 5. SA JUBA
- 6. SA JUBA
- 7. SA JUBA
- 8. SA JUBA
- 9. SA JUBA
- 10. SA JUBA
- 11. SA JUBA
- 12. SA JUBA
- 13. SA JUBA
- 14. SA JUBA
- 15. SA JUBA
- 16. SA JUBA
- 17. SA JUBA
- 18. SA JUBA
- 19. SA JUBA
- 20. SA JUBA
- 21. SA JUBA
- 22. SA JUBA
- 23. SA JUBA
- 24. SA JUBA
- 25. SA JUBA
- 26. SA JUBA
- 27. SA JUBA
- 28. SA JUBA
- 29. SA JUBA
- 30. SA JUBA
- 31. SA JUBA
- 32. SA JUBA
- 33. SA JUBA
- 34. SA JUBA
- 35. SA JUBA
- 36. SA JUBA
- 37. SA JUBA
- 38. SA JUBA
- 39. SA JUBA
- 40. SA JUBA
- 41. SA JUBA
- 42. SA JUBA
- 43. SA JUBA
- 44. SA JUBA
- 45. SA JUBA
- 46. SA JUBA
- 47. SA JUBA
- 48. SA JUBA
- 49. SA JUBA
- 50. SA JUBA
- 51. SA JUBA
- 52. SA JUBA
- 53. SA JUBA
- 54. SA JUBA
- 55. SA JUBA
- 56. SA JUBA
- 57. SA JUBA
- 58. SA JUBA
- 59. SA JUBA
- 60. SA JUBA
- 61. SA JUBA
- 62. SA JUBA
- 63. SA JUBA
- 64. SA JUBA
- 65. SA JUBA
- 66. SA JUBA
- 67. SA JUBA
- 68. SA JUBA
- 69. SA JUBA
- 70. SA JUBA
- 71. SA JUBA
- 72. SA JUBA
- 73. SA JUBA
- 74. SA JUBA
- 75. SA JUBA
- 76. SA JUBA
- 77. SA JUBA
- 78. SA JUBA
- 79. SA JUBA
- 80. SA JUBA
- 81. SA JUBA
- 82. SA JUBA
- 83. SA JUBA
- 84. SA JUBA
- 85. SA JUBA
- 86. SA JUBA
- 87. SA JUBA
- 88. SA JUBA
- 89. SA JUBA
- 90. SA JUBA
- 91. SA JUBA
- 92. SA JUBA
- 93. SA JUBA
- 94. SA JUBA
- 95. SA JUBA
- 96. SA JUBA
- 97. SA JUBA
- 98. SA JUBA
- 99. SA JUBA
- 100. SA JUBA

REGIM DEL SOL

- 1. SA JUBA
- 2. SA JUBA
- 3. SA JUBA
- 4. SA JUBA
- 5. SA JUBA
- 6. SA JUBA
- 7. SA JUBA
- 8. SA JUBA
- 9. SA JUBA
- 10. SA JUBA
- 11. SA JUBA
- 12. SA JUBA
- 13. SA JUBA
- 14. SA JUBA
- 15. SA JUBA
- 16. SA JUBA
- 17. SA JUBA
- 18. SA JUBA
- 19. SA JUBA
- 20. SA JUBA
- 21. SA JUBA
- 22. SA JUBA
- 23. SA JUBA
- 24. SA JUBA
- 25. SA JUBA
- 26. SA JUBA
- 27. SA JUBA
- 28. SA JUBA
- 29. SA JUBA
- 30. SA JUBA
- 31. SA JUBA
- 32. SA JUBA
- 33. SA JUBA
- 34. SA JUBA
- 35. SA JUBA
- 36. SA JUBA
- 37. SA JUBA
- 38. SA JUBA
- 39. SA JUBA
- 40. SA JUBA
- 41. SA JUBA
- 42. SA JUBA
- 43. SA JUBA
- 44. SA JUBA
- 45. SA JUBA
- 46. SA JUBA
- 47. SA JUBA
- 48. SA JUBA
- 49. SA JUBA
- 50. SA JUBA
- 51. SA JUBA
- 52. SA JUBA
- 53. SA JUBA
- 54. SA JUBA
- 55. SA JUBA
- 56. SA JUBA
- 57. SA JUBA
- 58. SA JUBA
- 59. SA JUBA
- 60. SA JUBA
- 61. SA JUBA
- 62. SA JUBA
- 63. SA JUBA
- 64. SA JUBA
- 65. SA JUBA
- 66. SA JUBA
- 67. SA JUBA
- 68. SA JUBA
- 69. SA JUBA
- 70. SA JUBA
- 71. SA JUBA
- 72. SA JUBA
- 73. SA JUBA
- 74. SA JUBA
- 75. SA JUBA
- 76. SA JUBA
- 77. SA JUBA
- 78. SA JUBA
- 79. SA JUBA
- 80. SA JUBA
- 81. SA JUBA
- 82. SA JUBA
- 83. SA JUBA
- 84. SA JUBA
- 85. SA JUBA
- 86. SA JUBA
- 87. SA JUBA
- 88. SA JUBA
- 89. SA JUBA
- 90. SA JUBA
- 91. SA JUBA
- 92. SA JUBA
- 93. SA JUBA
- 94. SA JUBA
- 95. SA JUBA
- 96. SA JUBA
- 97. SA JUBA
- 98. SA JUBA
- 99. SA JUBA
- 100. SA JUBA

