

INFORME TÈCNIC

MP-022-b

Dades de l'expedient:

Núm. expedient: 2025/2830
Unitat: 06.25 Urbanisme
Sèrie: 2253.Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)
Descripció: Modificació puntual del POUM en l'àmbit industrial nord - SUD-11
Interessat: AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA
Emplaçament: SUD-11,

El qui subscriu en qualitat d'arquitecte municipal i en relació amb l'assumpte de referència, emet el següent

INFORME:

Antecedents

En data 10.03.2021 es va sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, de la modificació puntual del POUM en l'àmbit del Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11).

En data 04.05.2021 (RE 2568 de 05.05.2021) el director dels Serveis Territorials a Girona, d'acord amb l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció Ambiental de Girona, va resoldre emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD11) no havia de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no es preveien efectes significatius sobre el medi ambient, tot establint un seguit de condicions.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 26 d'abril de 2021, va acordar emetre informe, a l'efecte de la consulta efectuada per l'OTTAA sobre el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada regulat a 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 un seguit de consideracions.

El Ple de l'ajuntament, en sessió del dia 27 d'abril de 2022, va acordar aprovar inicialment el projecte de modificació puntual del POUM en l'àmbit industrial nord (SUD-11), redactat per l'enginyer de camins Sr. Xavier Frigola Mercader, sotmetre'l al tràmit d'informació pública i, simultàniament, sol·licitar informe als organismes competents.

El Ple de l'ajuntament, en sessió del dia 29 de maig de 2025, va acordar desestimar la totalitat de les al·legacions presentades, aprovar provisionalment la modificació del POUM d'acord amb les modificacions introduïdes i incorporades a l'expedient en data 11/04/2025 (RE 3538), coma a resposta a l'informe desfavorable d'avaluació ambiental emès per l'OTAA, i elevar l'expedient diligenciat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per a la seva aprovació definitiva.

En data 16.06.2025 (RS 3904), es va sol·licitar nou informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona en relació al document aprovat provisionalment, per tal de verificar la correcta incorporació de les mesures determinades a l'apartat 7.4 "Vegetació i hàbitats" del document ambiental estratègic de data novembre de 2020.

En data 23.06.2025 (RE 6203), l'Oficina Territorial Ambiental tramet un informe, signat pel Sr. Jacobo Ruiz Pedreira, on es manifestava que l'informe ambiental estratègic emès en data 04.05.2021 havia perdut la seva vigència. En conseqüència, s'indicava la necessitat de tramitar una nova sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada, a la qual caldria adjuntar la versió disponible de la modificació i un document ambiental estratègic degudament revisat, d'acord amb els articles 29 a 32 de la Llei 21/2013.

Ateses les circumstàncies exposades, i un cop efectuades les consultes jurídiques pertinents, es conclou que cal tornar a iniciar la tramitació de l'expedient de modificació puntual del POUM.

Finalment, en data 04.09.2025 (RE 8326), l'empresa TECPLAN ENGINYERIA I URBANISME S.L., presenta nova documentació per reiniciar la tramitació de la modificació puntual del POUM que inclou:

- Document/proposta de modificació puntual del POUM
- Document ambiental estratègic
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

En data 20.11.2025 (RS 5570), es sol·licita al Departament de Territori i Sostenibilitat l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

En data 19.11.2025 (RE 11033 de 20.11.2025) el Director dels Serveis Territorials a Girona, d'acord amb l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció Ambiental de Girona, va resoldre emetre l'informe ambiental estratègic.

En data 22.12.2025 (RE 12197), el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, tramet a l'Ajuntament l'Informe de Protecció Civil, emès en relació a les consultes efectuades en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

L'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil estableix un seguit de condicionants i limitacions d'usos i activitats a la zona afectada per les zones inundables T100, T500 i zona de flux preferent associades a la riera Gotarra, i estableix la obligació d'incloure'ls a les normes urbanístiques del planejament.

En data 13.04.2026 (RE 3377), l'empresa TECPLAN, redactora de la proposta de modificació del POUM per encàrrec de l'Ajuntament, presenta nova documentació.

Naturalesa de l'expedient

Atès l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona de data 23.06.2025, que declara la caducitat de l'informe ambiental estratègic de 04.05.2021 i exigeix la formulació d'un nou document ambiental i nova sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada, es conclou que el procediment anterior ha perdut eficàcia jurídica en els seus elements essencials ambientals, la qual cosa determina la necessitat de formular un nou expedient de modificació puntual del POUM, amb plena autonomia procedimental.

Els documents anteriors s'incorporen exclusivament amb finalitat informativa i de contextualització tècnica.

Planejament d'aplicació

General: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera. Aprovació definitiva 18/06/2003

D'acord amb el planejament vigent, el règim urbanístic d'aplicació als terrenys afectats per la modificació és, majoritàriament, el de sòl urbanitzable delimitat i, en una part minoritària, el de sòl no urbanitzable.

Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació proposada correspon als terrenys inclosos en el Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11), delimitat en el POUM.

Es tracta d'un sector discontinu, destinat a usos industrials i terciaris, sense pla parcial aprovat.

D'acord amb l'article 139 de les normes urbanístiques del POUM, que defineix les característiques bàsiques del sector, la seva superfície és de 70.330 m².

La modificació afecta també alguns terrenys limítrofs al sector, classificats de sòl urbà, sòl urbà no consolidat i sòl no urbanitzable.

Segons el document redactat, l'àmbit total afectat per la modificació és de 78.170 m².

Finques afectades

Les finques afectades, amb la seva referència cadastral, es detallen a l'apartat 11 de la memòria del document.

Objecte de la modificació

L'objecte de la modificació puntual de POUM proposada és introduir les modificacions necessàries perquè el sector urbanitzable delimitat Industrial Nord (SUD 11) esdevingui econòmicament viable i es pugui desenvolupar de manera immediata, per tal de suplir la manca de sòl industrial al municipi.

Proposta

La proposta es concreta en els següents aspectes principals:

- Excloure de l'àmbit del sector la rotonda situada a l'oest del municipi, ja que es tracta d'un sistema general, l'execució del qual depèn de la Generalitat de Catalunya.
- Ajustar les dimensions de la rotonda prevista en el POUM segons les característiques definides en el projecte redactat per la Generalitat.
- Eliminar la previsió d'una zona d'aparcament de camions dins del sector.
- Permetre una ordenació en subsectors per facilitar el futur desenvolupament del sector.
- Suprimir la possibilitat de destinar un 25% del sòl privat a usos residencials, considerada inadequada en un àmbit industrial, així com eliminar la previsió del 20% de sostre residencial destinat a habitatges de protecció pública. Només es manté l'ús residencial en règim transitori vinculat als habitatges existents.
- Adaptar el Planejament vigent a la infraestructura d'enllaç de la carretera C-65 finalment executada, substituint l'accés amb dues rotondes per un accés amb una rotonda inferior.
- Modificar l'article 90 del POUM per concretar la possibilitat de mantenir els elements de conversió aeri-soterrat de línies elèctriques i de telefonia dins dels sistemes d'espais lliures situats als límits entre el sòl urbà i el sòl urbanitzable.
- Canviar el sistema d'actuació previst, passant de la reparcel·lació per compensació bàsica a la reparcel·lació per cooperació.

Aquesta proposta implica la modificació de la classificació de terrenys per tal d'adaptar el perímetre del sector a la nova configuració proposada.

El document incorpora una proposta d'ordenació no vinculant, que s'haurà de concretar mitjançant el corresponent Pla Parcial Urbanístic.

Resolució de l'avaluació ambiental

La modificació està sotmesa a avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord amb 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 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 això constitueixi variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

En data 20.11.2025 (RS 5570), es sol·licita al Departament de Territori i Sostenibilitat l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

En data 19.11.2025 (RE 11033 de 20.11.2025) el Director dels Serveis Territorials a Girona, d'acord amb l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció Ambiental de Girona, va resoldre emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Llagostera a l'àmbit industrial Nord-SUD11, al terme municipal de

Llagostera, no s'ha de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb les condicions següents:

- *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.*

La proposta de modificació dona resposta a aquesta condició establint, a l'article 139, Fitxa del sector SUD-11, de les normes urbanístiques del POUM, l'obligació que el Pla parcial defineixi una franja de protecció ambiental i acústica per garantir la compatibilitat de l'activitat industrial amb l'ús habitatge de la masia Can Coixinera

Informe de Protecció Civil

En data 22.12.2025 (RE 12197), el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, tramet a l'Ajuntament l'Informe de Protecció Civil, emès en relació a les consultes efectuades en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

L'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil estableix un seguit de condicionants i limitacions d'usos i activitats a la zona afectada per les zones inundables T100, T500 i zona de flux preferent associades a la riera Gotarra, i estableix la obligació d'incloure'ls a les normes urbanístiques del planejament.

En el nou document es proposa resoldre el risc a les zones inundables T100, T500 i zona de flux preferent associades a la riera Gotarra, elevant el nivell del terreny fins a situar les zones edificables i les vies d'evacuació per sobre de la cota d'inundació T-500. Aquesta proposta queda reflectida a l'article 14, de les normes urbanístiques de la modificació.

En el plànol *8.1.Proposta de Zonificació No Vinculant I*, s'ha incorporat una secció transversal del terreny amb caràcter informatiu per visualitzar gràficament l'elevació de la plataforma proposada respecte a la llera de la riera de la Gotarra.

Aquesta solució resta, en tot cas, condicionada al compliment de les determinacions que pugui establir l'Agència Catalana de l'Aigua en fase d'informe preceptiu.

Justificació de la necessitat de l'iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats (art. 97.1 del TRLU)

L'interès públic de la proposta de modificació està perfectament justificat en el document, ja que es tracta de facilitar el desenvolupament d'un sector previst en el POUM, amb la finalitat de corregir la manca de sòl industrial disponible i, d'aquesta manera, millorar l'activitat econòmica del municipi.

El canvi de sistema d'actuació a cooperació es justifica per la necessitat d'agilitzar l'execució del sector, la insuficiència d'iniciativa privada efectiva en el desenvolupament, i la garantia de compliment dels objectius urbanístics municipals. Aquesta opció es considera la més adequada per assegurar la correcta execució del planejament d'acord amb l'interès públic general.

La proposta no és cap dels supòsits establerts a l'apartat 2 de l'article 97 del TRLU, que implicarien una valoració negativa.

La modificació tampoc és cap dels cassos de modificació de sistemes urbanístics establerts a l'apartat 2bis de l'article 97 del TRLU.

Aprofitament urbanístic

La 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. Per tant, no és necessari donar compliment a la documentació complementària prevista a l'article 99.1 del TRLU.

Contingut i tramitació del document

La proposta conté la documentació necessària d'acord amb l'article 59 del TRLU i els articles 69 a 74 del RLU.

El document inclou la següent documentació complementària:

- Anàlisi de la rendibilitat de l'operació
- Estudi de viabilitat econòmica
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Document ambiental estratègic.

D'acord amb l'article 96 del TRLU, aquesta modificació puntual del POUM se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, ja que no s'emmarca dins les particularitats establertes en els apartats a), b), c) i d) d'aquest article. Per tant, la tramitació i els terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU.

En aquest cas, i sens perjudici del que pugui determinar l'informe jurídic, es considera procedent la notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial als propietaris de les finques incloses en l'àmbit de la modificació, atesa la seva condició d'interessats, d'acord amb els articles 4 i 40 de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú.

Suspensió de tramitació de llicències.

Per tal d'assegurar l'eficàcia del planejament en tramitació, i evitar situacions de consolidació urbanística incompatibles amb la futura ordenació, es proposa la suspensió de llicències dins l'àmbit del SUD-11 i del PMU-1.

Aquesta suspensió té caràcter temporal i preventiu i es fonamenta en els articles 73 i 74 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Informes

- De la *Direcció General de Transports i Mobilitat* en relació a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- De la *Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat* en relació a l'exclusió de l'àmbit de la rotonda de l'accés oest al nucli.
- De l'*Agència Catalana de l'Aigua*.
- De l'*Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental* de Girona

Concreció de la modificació puntual del POUM

La proposta es concreta en els següents aspectes:

- Modificació dels plànols 3.G3 i 3.G5 "Usos del sòl urbà i urbanitzable" del POUM. Aquestes modificacions es defineixen als plànols 11 (I i II) del document.
- Modificació de la fitxa del sector, inclosa a l'article 139 de les normes urbanístiques del POUM. Aquesta modificació queda recollida a l'article 14 de la normes urbanístiques de la proposta.
- Modificació de l'article 90 del POUM, definida a l'article 15 de la normes urbanístiques de la proposta de modificació.

Proposta

Ateses les consideracions anteriors, s'emet informe favorable, i es proposa que el Ple prengui els següents acords:

Primer.- Aprovar inicialment la proposta de modificació puntual del POUM en l'àmbit industrial nord (SUD-11) que promou el propi ajuntament, redactada per l'enginyer de camins Sr. Xavier Frigola Mercader, presentada amb registre d'entrada núm. 3377 del dia 13.04.2026, juntament amb el Document Ambiental Estratègic i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Segon.- Sotmetre la proposta al tràmit d'informació pública durant el termini de quaranta-cinc dies (45 dies), mitjançant la publicació d'edictes al BOP, al diari El Punt-Avui, i al tauler d'edictes electrònic (e-Tauler) de la Seu electrònica de l'Ajuntament de Llagostera, als efectes d'examen i/o presentació d'al·legacions, de conformitat amb allò establert en l'art. 85.4 de la LUC.

Tercer.- Declarar innecessari el tràmit d'audiència a d'altres ajuntaments, en la mesura que l'àmbit de la modificació no confina amb cap altre terme municipal.

Quart.- Simultàniament al tràmit d'informació pública, sol·licitar informe als organismes següents:

- De la *Direcció General de Transports i Mobilitat* en relació a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- De la *Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat* en relació a l'exclusió de l'àmbit de la rotonda de l'accés oest al nucli.
- De l'*Agència Catalana de l'Aigua*.
- De l'*Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental* de Girona

Cinquè.- Declarar la suspensió de llicències, dins l'àmbit del SUD-11 i del PMU-1.

Sisè: Notificar individualment el present acord d'aprovació inicial als propietaris de les finques incloses en l'àmbit de la modificació, d'acord amb els articles 4 i 40 de la Llei 39/2015.

Perquè així consti, i tingui els efectes oportuns, signo,

Carles Soler Ripol, arquitecte.

Llagostera, a la data de la signatura electrònica.