

Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga al sector B5 Can Violí

Avanç de planejament

març 2020



Ajuntament de  
**LA GARRIGA**

**JORNETLOPPASTOR**  
ARQUITECTES



|  |           |
|--|-----------|
| <b>MEMÒRIA</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1. ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....   | 3         |
| 2. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ .....                          | 3         |
| 2.1. Modificació del planejament general vigent .....  | 3         |
| 2.2. Justificació de la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la modificació .....        | 4         |
| 2.3. Consideracions sobre possibles responsabilitats patrimonials de l'Ajuntament .....            | 5         |
| 2.4. Contingut de la modificació .....   | 6         |
| 2.5. Tramitació a seguir .....   | 6         |
| 3. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA .....  | 7         |
| 4. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....  | 7         |
| 5. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ .....  | 8         |
| 5.1. Característiques del territori. Topografia .....  | 8         |
| 5.2. Serveis existents .....   | 8         |
| 5.3. Estructura de la propietat del sòl .....  | 9         |
| 5.4. Planejament territorial vigent .....  | 11        |
| 5.6. Planejament general vigent .....  | 12        |
| 5.6.1. La Revisió del Pla general d'ordenació municipal .....                                      | 12        |
| 5.6.2. La Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector B5 Can Violí ..... | 13        |
| 5.6.3. Els nous paràmetres del sector B5 Can Violí .....   | 14        |
| 5.6.4. Consideracions sobre la conjuntura actual .....   | 16        |
| 5.6.5. La proposta de l'Avanç del POUM .....   | 17        |
| 5.6.6. El document de referència respecte l'Avanç del POUM .....                                   | 17        |
| 6. CRITERIS I OBJECTIUS GENERALS .....   | 19        |
| 6.1. Criteri general de la modificació que es proposa .....  | 19        |
| 6.2. Objectius de la modificació que es proposa .....  | 19        |
| 6.3. Criteris i objectius ambientals .....   | 19        |
| 7. SÍNTESE DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES .....  | 20        |
| Alternativa 0 .....  | 20        |
| Alternativa 1 .....  | 21        |
| Alternativa 2 .....  | 21        |
| 8. PROPOSTA .....  | 23        |
| 8.1. Contingut de la proposta .....  | 23        |
| <b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....  | <b>29</b> |



## MEMÒRIA



## 1. ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual s'emmarca dins el procés de revisió del *Pla general d'ordenació municipal de la Garriga* (d'ara endavant, PGOU). L'any 2017 es van iniciar els treballs de redacció del nou Pla d'ordenació urbanística de la Garriga (d'ara endavant, POUM), aprovant-se l'Avanç de Pla el febrer de 2019. Les alternatives previstes a l'avanç tenen una estratègia comuna que es basa en la contenció del creixement previst al PGOU del 2001, donant resposta a la diagnosi realitzada on es posa de manifest que el sòl urbanitzable del pla vigent sobrepassa, tant les limitacions del planejament territorial vigent, com el creixement viscut al municipi durant els anys de vigència del PGOU.

L'Ajuntament de la Garriga va acordar un període de suspensió de llicències, publicat al BOPB de 18/03/2019, que inclou els àmbits dels sectors de sòl urbanitzable que l'Avanç de Pla aprovat el mes de febrer de 2019 proposa desclassificar. Donat que la suspensió de llicències té una durada d'un any i no es preveu aprovar inicialment el POUM en aquest període l'Ajuntament de la Garriga ha iniciat la redacció i tramitació d'un seguit de modificacions puntuals del PGOU per tal de desclassificar aquests sectors i protegir els valors ambientals del territori que envolten l'assentament urbà.

La present modificació puntual té com objecte la reducció o desclassificació del sector de sòl urbanitzable B5 Can Violí, i el seu àmbit inclou la totalitat del sector.

## 2. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

### 2.1. Modificació del planejament general vigent

El *Pla general d'ordenació municipal de la Garriga* defineix i regula les modificacions puntuals en l'article 6 de les seves Normes urbanístiques:

\_Article 6. Modificació del Pla general

1. *L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.*
2. *Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i l'article 162 del RP.*

Així mateix, el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme* (d'ara endavant, RLU) defineix les modificacions dels instruments de planejament urbanístic als articles 117 i 118 (es reproduïxen els apartats que són d'aplicació en aquest cas):

\_Article 117. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

*117.1 Sentén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no compartin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.*

(...)

*117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest*

*Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.*

Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

*118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*

- 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.*

(...)

*118.4 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.*

## 2.2. Justificació de la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la modificació

L'article 97 del *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*, amb les modificacions introduïdes per les posteriors disposicions legals (d'ara endavant, TRLU), estableix en el seu punt primer:

*1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.*

La justificació de la present *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga al sector B5 Can Violí* es fonamenta en la voluntat de l'ajuntament de la Garriga de reduir la superfície de sòl urbanitzable residencial que no ha estat desenvolupat durant els anys de vigència del PGOU, per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats actuals i futures.

La present modificació puntual suposa una millora per als interessos públics, ja que forma part de l'estratègia de conformar un nucli urbà compacte, evitant el creixement extensiu de baixa densitat i potenciant el desenvolupament dels buits urbans. Així mateix, la modificació puntual suposa una millora per al respecte i preservació de l'entorn natural, evitant la urbanització d'un espai de valor agrícola i forestal proper al nucli.

Respecte als interessos privats dels propietaris de l'àmbit, cal recordar que el PGOU 2001 ha estat vigent durant 18 anys i que el seu *Programa d'actuació* incloïa el sector B5 dins del conjunt de sectors residencials urbanitzables a desenvolupar durant el segon quadrienni de vigència del Pla (2005-2008) i que, per tant, s'ha esgotat el termini fixat al PGOU.

| SECTOR                   | ÚS | SUPERFÍCE Ha   | DENSIT.hab/Ha | TOTAL HABIT. | PROGRAMACIÓ   |
|--------------------------|----|----------------|---------------|--------------|---------------|
| B-1 La Doma              | R  | 12,0014        | 38            | 460          | 1r quadrienni |
| B-2 Can Botrell          | R  | 5,2522         |               |              | 2n quadrienni |
| B-3 Can Vilanova         | R  | 6,0932         | 14            | 87           | 1r quadrienni |
| B-4 Can Poi              | R  | 19,9715        | 7             | 135          | 2n quadrienni |
| B-5 Can Violí            | R  | 46,8884        | 20            | 938          | 2n quadrienni |
| <b>Total residencial</b> |    | <b>90,2067</b> |               | <b>1.620</b> |               |

Font: Quadre del programa d'actuació del PGOU 2001



### 2.3. Consideracions sobre possibles responsabilitats patrimonials de l'Ajuntament

L'ordenament jurídic-urbanístic preveu que el planejament pot ser objecte de revisions i modificacions, per quant la realitat és canviant i exigeix una constant adaptació de l'ordenació urbanística. En aquest sentit, el Tribunal Suprem ha emparat constantment i reiteradament, el *ius variandi* de l'Administració en l'exercici de la seva potestat administrativa de planejament a fi d'evitar la petrificació de l'ordenació i adaptar el model territorial elaborat en un determinat moment històric a l'evolució de la societat i a les noves demandes d'ordenació generades per la dinàmica social.

Ara bé, els principis de seguretat jurídica i de confiança legítima, han portat al legislador a preveure expressament uns casos concrets en que la modificació del planejament pot generar drets indemnitzatoris. Pel que fa a la legislació urbanística catalana, es regulen en els articles 6 i 115 del TRLU:

\_Article 6. Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

*L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.*

\_Article 115. Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

*3. Als efectes de les indemnitzacions que preveu la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat definitivament aprovat, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació.*

*4. Els terminis d'execució són, en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els establerts pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística, i, en el cas de sectors subjectes a un pla derivat, els que determina aquest pla.(...)*

Per la seva banda, l'article 48 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (d'ara endavant, TRLSRU), regula també els supòsits indemnitzatoris:

\_Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

*Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*

*a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*

*Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurra en dicha situación durante su vida útil.(...)*

I l'article 7.4 del mateix TRLSRH, estableix:

\_Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

*4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o*

*notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.*

Aquests supòsits indemnitzatoris per alteració del planejament que dóna lloc al sorgiment de responsabilitat patrimonial, venen referits a aquells supòsits en que la revisió del planejament s'ha produït quan encara no han transcorregut els terminis previstos pel seu desenvolupament sense que el sòl urbanitzable hagi estat efectivament transformat i executada la urbanització o, havent transcorregut, ha estat per causa imputable a l'Administració impeditiva d'aquesta execució que no ha permès la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic.

Si, com en el cas de la present modificació, la revisió del planejament es produeix quan ja han transcorregut els referits terminis i la demora no és imputable a l'Administració, no existeix responsabilitat patrimonial ni lesió indemnitzable.

#### 2.4. Contingut de la modificació

D'acord amb l'article 3 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació municipal de la Garriga, el Pla general està integrat pels documents següents:

- *Memòria justificativa de l'ordenació*
- *Plànols normatius*
- *Normes urbanístiques*
- *Programa d'actuació*
- *Estudi economicofinancer*

El que es proposa en el present document és una modificació acotada i puntual del planejament general vigent al municipi de la Garriga, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament que ara es modifica. En concret, es modificaran els *plànols normatius* i les *Normes urbanístiques* en allò que fa referència a la reducció o desclassificació del sòl urbanitzable inclòs dins de l'àmbit de la present modificació puntual i es proposa incloure un nou article que reguli les condicions d'ordenació dels sòls de reserva per al pas d'infraestructures viàries.

Pel que fa referència a la documentació ambiental, d'acord amb l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, caldrà sotmetre la present Modificació puntual del Pla general de la Garriga a avaluació ambiental en tant que produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient al reduir la superfície del sòl classificat com a urbanitzable pel planejament general vigent. Això comporta la necessitat d'elaborar un *document inicial estratègic* (d'ara endavant, DIE) per a que l'òrgan ambiental pugui emetre el document de referència. Així mateix, tal i com preveu l'article 86 bis del TRLU, caldrà la redacció d'un *avanç de planejament* per a que la direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme pugui elaborar el seu informe territorial i urbanístic.

#### 2.5. Tramitació a seguir

La Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona, en sessió de 23 de maig de 2001, va acordar l'aprovació definitiva de la *Revisió del Pla general d'ordenació municipal de la Garriga* (veure apartat 5.6. Planejament general vigent d'aquesta Memòria).

Tal i com es fixa en l'apartat primer de l'article 6 de les seves Normes urbanístiques, la modificació d'algun

dels elements que constitueixen el Pla general haurà de seguir el mateix procediment establert per a la seva formulació. Així doncs, la tramitació de la present modificació puntual del Pla general de la Garriga estarà a allò que disposa el capítol II del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic (articles 73 a 103).

### 3. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Aquest document d'avanç de planejament, així com el document inicial estratègic que es tramita conjuntament, seran sotmesos al corresponent període d'informació i consulta pública.

Posteriorment, el document es tramitarà i es divulgarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquest acte també necessari pel foment de la participació dels veïns i veïnes del municipi de la Garriga.

### 4. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit d'estudi d'aquest Avanç de la *Modificació puntual del Pla general en el sector B5 Can Violí* se situa al sud-est del terme municipal de la Garriga (veure plànol d'informació *I.01. Situació*).

La *Revisió del Pla general d'ordenació municipal de la Garriga*, aprovada definitivament l'any 2001, va classificar aquests terrenys com a sòl urbanitzable, delimitant el sector B5 Can Violí amb un àmbit de 469.566 m<sup>2</sup> de superfície.



*Situació del sector B5 Can Violí*



*Àmbit del sector B5 Can Violí*

La *Modificació puntual del Pla general al sector B5 Can Violí*, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 2007 i acordada la seva publicació a l'efecte l'executivitat en sessió de 27 de març de 2008, va comportar l'augment de la superfície del sector al incloure tres peces de sòl urbà qualificades de sistema d'espais lliures i altres peces de sòl destinades a vialitat. Amb aquestes incorporacions la superfície del sector va passar a ser de 497.646,11 m<sup>2</sup>.

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual inclou els tres àmbits discontinus que formen part del sòl urbanitzable anomenat sector B5 Can Violí.

Els límits de l'àmbit de la present modificació puntual del Pla general queden exposats, de manera més concreta, en la imatge adjunta que reproduceix el plànol d'informació *1.02. Àmbit. Ortofoto*.

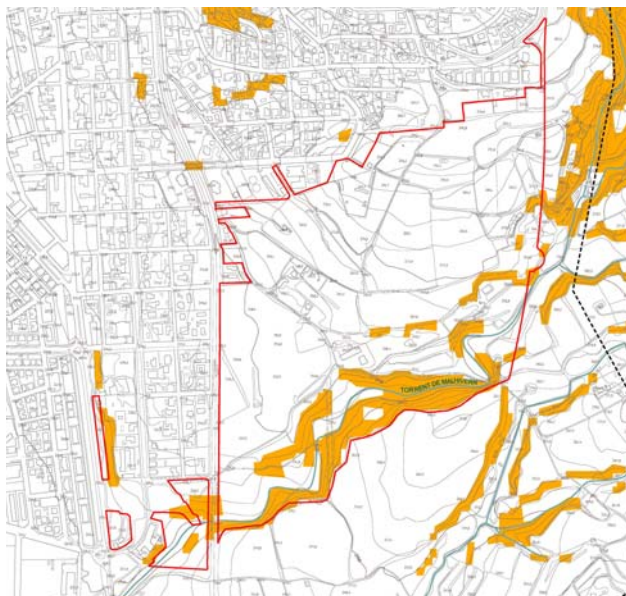
## 5. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

### 5.1. Característiques del territori. Topografia

Els sòls inclosos dins el sector de sòl urbanitzable B5 Can Violí es corresponen amb terrenys situats entre les cotes altimètriques 228 i 300 que tenen una pendent mitjana del 9% en direcció nord-est sud-oest. En el límit sud del sector, on hi ha el torrent i el bosc de Malhivern trobem una topografia més accidentada, coincident amb la del torrent encaixat, tal i com s'observa en la imatge adjunta en la que es representen, en color taronja, els sòls amb pendents superiors al 20% (veure plànol d'informació *1.03. Característiques topogràfiques*).

### 5.2. Serveis existents

L'àmbit del sector B5 Can Violí no està servit en la seva totalitat per les diferents xarxes de serveis urbans que abasten al nucli de la Garriga (clavegueram, aigua potable, electricitat, gas, enllumenat públic i telecomunicacions). Tant sols les línies d'electricitat de mitja tensió d'ENDESA travessen el sector de nord a sud, com a la resta del terme municipal de la Garriga. La resta de serveis penetren puntualment per donar servei a algunes de les edificacions existents dins de l'àmbit (veure plànol d'informació *1.05. Serveis existents*).



Topografia. Sòls amb > 20% pendent

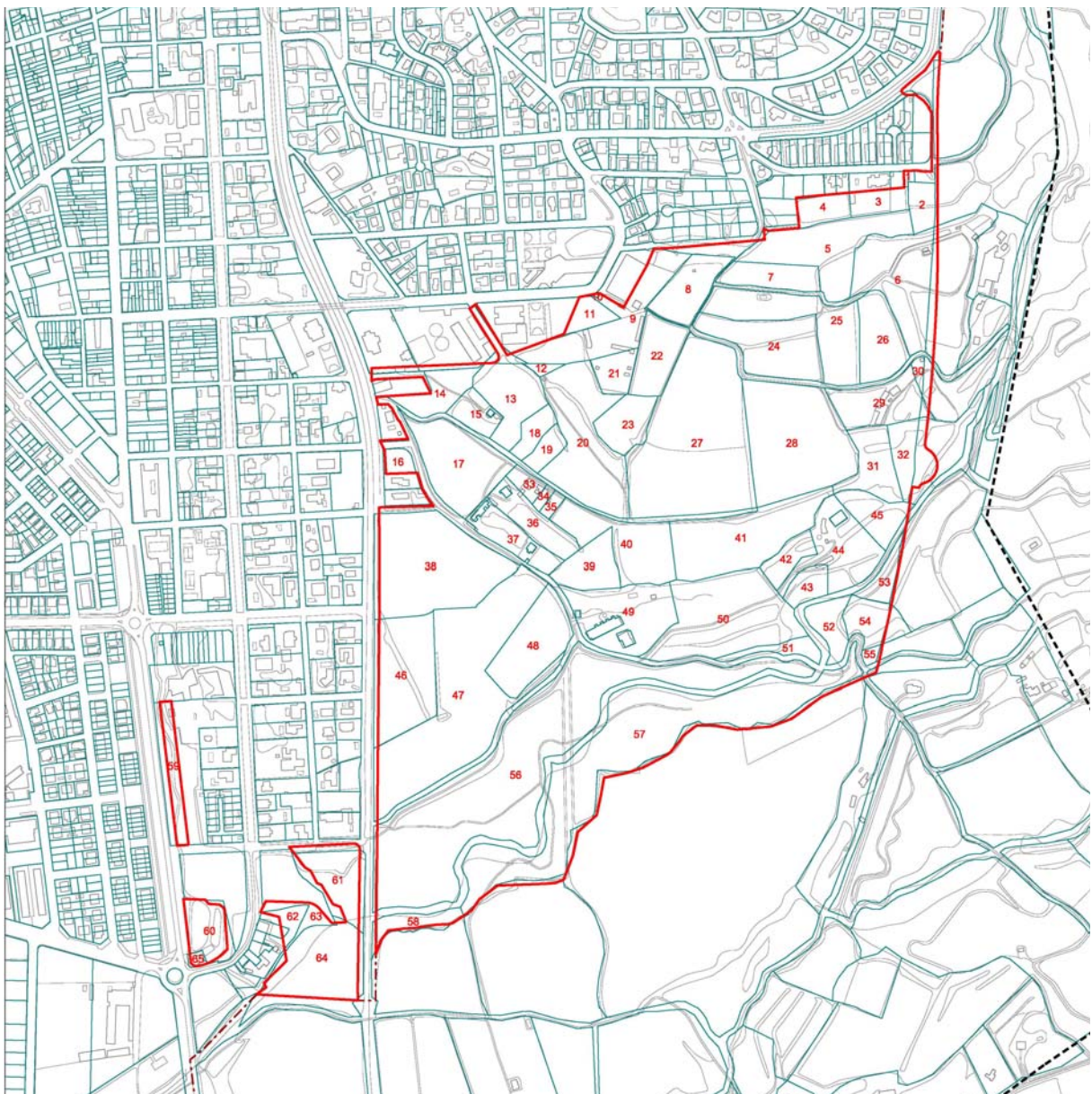


Serveis existents

### 5.3. Estructura de la propietat del sòl

Les finques incloses dins l'àmbit d'estudi d'aquesta modificació puntual pertanyen als polígons P-3 i P-4 del sòl rústic del municipi de la Garriga.

En total hi ha seixanta-cinc finques rústiques de superfícies molt variades, des de 28 m<sup>2</sup> a 45.241 m<sup>2</sup>. La superfície mitjana és de 6.656 m<sup>2</sup> havent quaranta-quatre finques per sota d'aquesta superfície mitjana i vint-i-una per sobre. També hi ha camins públics i fragments de finques procedents de desajustos entre els límits del Cadastre i del planejament que no han estat comptabilitzades ni en la imatge ni en el quadre que segueixen a continuació (veure plànol 1.04. Estructura de la propietat).



Estructura de la propietat. Parcel·les incloses en l'àmbit

Els titulars d'aquestes 65 finques rústiques que consten a Cadastre son els següents:

| NÚM | CADASTRE       | PROPIETARI  | SUPERFÍCIE |       |
|-----|----------------|---|------------|-------|
| 1   | 1648106DG4114N | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 226        | 0,05% |
| 2   | 1443218DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 2.087      | 0,42% |
| 3   | 1443217DG4114S | COLL FRANQUESA RICARDO  | 2.385      | 0,48% |
| 4   | 1443256DG4114S | SERVEI GLOBAL K2, SL  | 2.449      | 0,49% |
| 5   | 1443216DG4114S | CAN VALLS PALAU SA  | 11.039     | 2,22% |
| 6   | 1443219DG4114S | PROSERVAL-XXI, SL<br>GALBANY GOMA NURIA   | 10.767     | 2,16% |
| 7   | 1443215DG4114S | VOLART SALLES CAMILA<br>TOLDRA VOLART ALBERTO<br>TOLDRA VOLART GEMA   | 4.033      | 0,81% |
| 8   | 1447103DG4114N | CASTELLS PIQUE MARIA<br>CASTELLS PIQUE JOSEP<br>INIPS 70, SL  | 5.264      | 1,06% |
| 9   | 1447102DG4114N | AYUNTAMIENTO DE LA GARRIGA  | 9.700      | 1,95% |
| 10  | 1347302DG4114N | EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU   | 28         | 0,01% |
| 11  | 1347301DG4114N | AYUNTAMIENTO DE LA GARRIGA  | 1.953      | 0,39% |
| 12  | 1443203DG4114S | JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL  | 484        | 0,10% |
| 13  | 1443202DG4114S | ARMANGUE JIMENEZ ROSA MARIA<br>RAMOS GOMEZ ANGELS<br>RAMOS GOMEZ RICARD<br>RAMOS ARMANGUE RAIMON<br>RAMOS GOMEZ ROBERT  | 6.498      | 1,31% |
| 14  | 1443201DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 3.730      | 0,75% |
| 15  | 1443204DG4114S | BOTE PRAT JOSE<br>MONTELLS FERRER MARIA DEL PILAR   | 2.498      | 0,50% |
| 16  | 1443257DG4114S | ROCABERT MODOLELL JOSE M (HEREDEROS DE)<br>ROYO SHELLY LUCRECIA<br>SHELLY GARCIA MARIA LUISA<br>GONZALEZ LOPEZ JOSE (HEREDEROS DE)<br>SHELLY DE VIDAL EMMANUELA<br>SHELLY GARCIA MARIA<br>ROCABERT SHELLY JOSE MARIA<br>ROCABERT SHELLY JAIME<br>ROCABERT SHELLY CARLES<br>ROCABERT SHELLY IGNACIO MARIA<br>ROCABERT SHELLY MARIA JESUS<br>ROCABERT SHELLY FRANCISCO JAVIER<br>ROCABERT SHELLY MARIA INMACULADA | 1.119      | 0,22% |
| 17  | 1443241DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 10.137     | 2,04% |
| 18  | 1443205DG4114S | JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL  | 2.018      | 0,41% |
| 19  | 1443206DG4114S | BANKIA SA   | 1.742      | 0,35% |
| 20  | 1443207DG4114S | JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL  | 14.467     | 2,91% |
| 21  | 1443208DG4114S | ALERM GAY ANTONI  | 2.579      | 0,52% |
| 22  | 1443209DG4114S | BANKIA SA   | 5.308      | 1,07% |
| 23  | 1443210DG4114S | GUANABENS GAY ELISABET  | 4.176      | 0,84% |
| 24  | 1443213DG4114S | VOLART SALLES CAMILA<br>TOLDRA VOLART ALBERTO<br>TOLDRA VOLART GEMA   | 9.463      | 1,90% |
| 25  | 1443214DG4114S | SUBESPAIS, SL<br>INIPS 70, SL   | 10.699     | 2,15% |
| 26  | 1443220DG4114S | BOTE PRAT JOSE  | 5.852      | 1,18% |
| 27  | 1443211DG4114S | URDANIZ TORRENS MARIA PILAR<br>SUBESPAIS, SL<br>ALIPS 66, SL<br>PEDRALS URDANIZ MARIA<br>PEDRALS URDANIZ JOSEP  | 29.028     | 5,83% |
| 28  | 1443212DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 18.275     | 3,67% |
| 29  | 1443221DG4114S | G.T. TAMAYO, SA   | 6.141      | 1,23% |
| 30  | 1443241DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 507        | 0,10% |
| 31  | 1443224DG4114S | FORCADA TORRA JACINT  | 5.071      | 1,02% |

| NÚM | CADASTRE       | PROPIETARI  | SUPERFÍCIE |       |
|-----|----------------|---|------------|-------|
| 32  | 1443223DG4114S | ARRENDAMENTS DEL VALLES, SA<br>OLDFIELD, SA<br>INIPS 70, SL<br>SUBESPAIS, SL  | 2.786      | 0,56% |
| 33  | 1443238DG4114S | INIPS 70, SL  | 1.276      | 0,26% |
| 34  | 1443254DG4114S | SERRA FURRIOL ASUNCION<br>SERRA FURRIOL NURIA   | 457        | 0,09% |
| 35  | 1443255DG4114S | SERRA ESTEVE MONTSERRAT   | 585        | 0,12% |
| 36  | 1443239DG4114S | SERRA PARES CONCEPCION  | 4.535      | 0,91% |
| 37  | 1443240DG4114S | INVERPISO 2000, SL  | 4.396      | 0,88% |
| 38  | 1443246DG4114S | JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL  | 18.067     | 3,63% |
| 39  | 1443235DG4114S | CANET PARK, SL  | 4.402      | 0,88% |
| 40  | 1443236DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL<br>URDANIZ TORRENS MARIA PILAR<br>SUBESPAIS, SL<br>ALIPS 66, SL<br>PEDRALS URDANIZ MARIA<br>PEDRALS URDANIZ JOSEP  | 8.841      | 1,78% |
| 41  | 1443232DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA<br>CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA<br>44 1443226DG4114S CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA<br>45 1443225DG4114S CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA<br>46 1443247DG4114S JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL<br>47 1443248DG4114S ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL<br>48 1443249DG4114S BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA<br>49 1443234DG4114S BANKIA SA | 13.240     | 2,66% |
| 42  | 1443231DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA  | 2.467      | 0,50% |
| 43  | 1443230DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA  | 2.162      | 0,43% |
| 44  | 1443226DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA  | 8.015      | 1,61% |
| 45  | 1443225DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA  | 3.869      | 0,78% |
| 46  | 1443247DG4114S | JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, SL  | 11.019     | 2,21% |
| 47  | 1443248DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 28.408     | 5,71% |
| 48  | 1443249DG4114S | BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA  | 8.382      | 1,68% |
| 49  | 1443234DG4114S | BANKIA SA   | 10.237     | 2,06% |
| 50  | 1443233DG4114S | CUSPINERA FONT LUIS MARIA<br>INIPS 70, SL<br>SUBESPAIS, SL  | 16.196     | 3,25% |
| 51  | 1443237DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 1.820      | 0,37% |
| 52  | 1443229DG4114S | CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA DEL VALLES, SA  | 3.069      | 0,62% |
| 53  | 1443227DG4114S | FIGOLS ABELLA M ROSA  | 1.938      | 0,39% |
| 54  | 1443228DG4114S | INCIC, SL   | 2.933      | 0,59% |
| 55  | 1443253DG4114S | COLOMER PARERA MONTSERRAT<br>COLOMER PARERA ROSA  | 428        | 0,09% |
| 56  | 1443250DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 45.221     | 9,09% |
| 57  | 1443252DG4114S | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 32.393     | 6,51% |
| 58  | 1443251DG4114S | PROMOCAVI, SA<br>MADERSI, SA<br>CAMP BUENDIA ADRIA<br>CAMP GARCIA SILVIA<br>CAMP GARCIA MERITXELL<br>CAMP I MIRALLES ROGER<br>CAMP I MIRALLES MARIA<br>CAMP BERNAUS ANNA<br>CAMP BERNAUS MARTA  | 2.160      | 0,43% |
| 59  | 0842031DG4104S | BARBA PUJOL ROSALIA<br>NUALART BARBA CARLOS   | 2.826      | 0,57% |
| 60  | 0839102DG4103N | TERRES URBANIZACIONES, SL   | 3.492      | 0,70% |
| 61  | 0535419DG4103N | ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL  | 4.634      | 0,93% |
| 62  | 0535417DG4103N | PETIT CODINA MARIA MAGDALENA  | 1.242      | 0,25% |
| 63  | 0838601DG4103N | AYUNTAMIENTO DE LA GARRIGA<br>PROMOCAVI, SA<br>MADERSI, SA<br>CAMP BUENDIA ADRIA<br>CAMP GARCIA SILVIA<br>CAMP GARCIA MERITXELL<br>CAMP I MIRALLES ROGER<br>CAMP I MIRALLES MARIA<br>CAMP BERNAUS ANNA<br>CAMP BERNAUS MARTA  | 1.420      | 0,29% |
| 64  | 0535420DG4103N | AYUNTAMIENTO DE LA GARRIGA  | 9.449      | 1,90% |
| 65  | 001102600DG41C | VENTURA SERRA EULALIA   | 320        | 0,06% |
| 99  |                | ALTRES  | 45.241     | 9,09% |
|     |                |   | 497.646    |       |

Titulars cadastrals de les parcel·les incloses en l'àmbit

#### 5.4. Planejament territorial vigent

El *Pla territorial general de Catalunya*, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, constitueix la planificació de màxim rang en l'ordenació del territori a Catalunya, té un abast de 30 anys i té com a objectiu principal potenciar el desenvolupament, equilibrar el territori i ordenar el creixement dins l'àmbit català. Aquest estableix set Àmbits funcionals territorials, d'aplicació dels plans territorials parcials i que es basen en la funcionalitat territorial.

El municipi de la Garriga pertany a l'àmbit metropolità de Barcelona i, com a tal, queda inclòs en el *Pla territorial metropolità de Barcelona*, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (d'ara endavant, PTMB).

El PTMB articula les propostes en base als tres sistemes bàsics del territori: espais oberts, assentaments i infraestructures de mobilitat:

- Espais oberts

*Pel que fa als espais oberts, les principals determinacions del PTMB es concreten en els següents elements:*

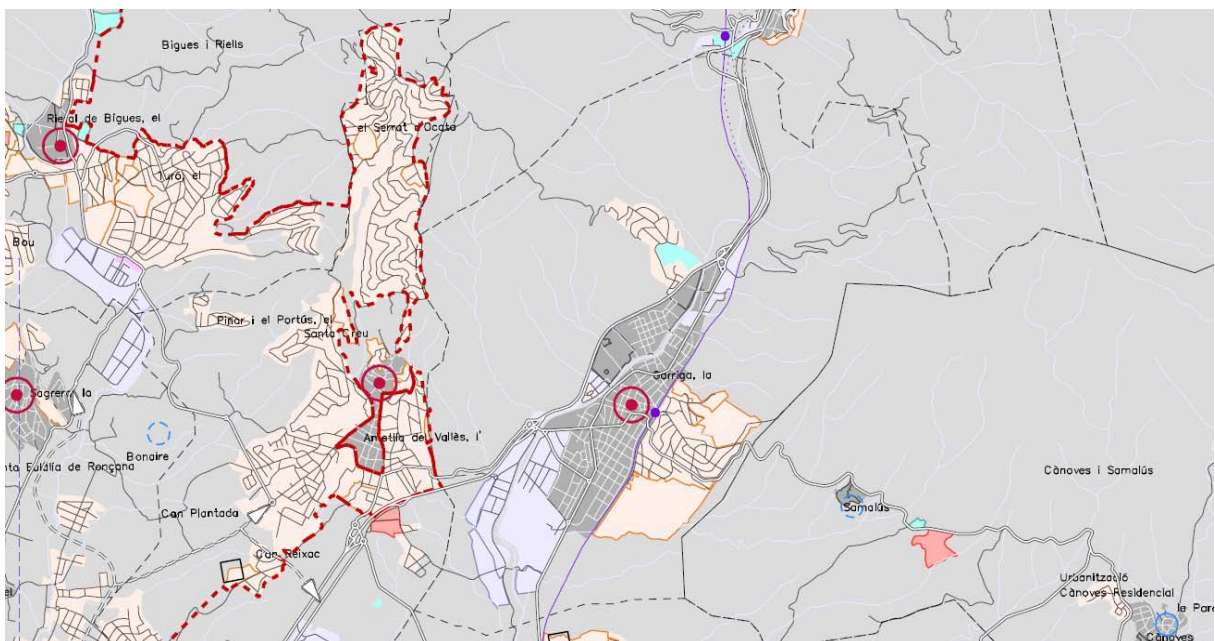
- L'entorn del riu Congost es troba inclòs a la Xarxa Natura 2000 i es marca com a connector fluvial.
- La zona nord del terme queda inclosa dins l'espai PEIN del parc Natural Figaró-Montmany.
- Pràcticament la totalitat del sòl no urbanitzable està considerat com espai de protecció especial.

- Infraestructures de la mobilitat

*Pel que fa a les infraestructures de mobilitat no es preveu cap nova infraestructura o canvi important dins el municipi, més enllà del projecte del tercer carril de la C-17 i la previsió de millora de la línia R3.*

- Assentaments

*En relació a les previsions sobre les característiques dels assentaments urbans per a la Garriga s'assigna l'estratègia per nuclis urbans de "creixement moderat".*



Plànol 2.3 SISTEMA URBA - Estratègies urbanes, del PTMB

*Pel que fa als assentaments actuals es defineix com a “nucli urbà i les seves extensions” el nucli central (incloent la Doma), mentre que a l'est del ferrocarril els barris residencials es marquen com a “àrees especialitzades residencials”, incloent el sector B5 Can Violí com a àrea amb capacitat de desenvolupament. Els polígons industrials s'inclouen com a àrees especialitzades industrials.*

El PTMB es va redactar posteriorment al PGOU de la Garriga i, per tant, recull els sectors previstos al planejament local. El sector B5 Can Violí es marca com a àrees especialitzades residencials.

Tanmateix, el PTMB estableix l'estratègia de creixement moderat per al nucli urbà de la Garriga, la superfície del qual s'obté mitjançant una fórmula alfanumèrica:

$E$  (creixement màxim) =  $30 \times A \times f / 100$  ( $A$  = Superfície l'àrea urbana existent.  $f$  = 1 per àrees superiors 50 ha)

$E = 30 \times 188,75 \text{ ha (àrea urbana la Garriga)} \times 1/100 = 56,52 \text{ ha}$

Segons aquest càlcul, inclòs a l'Avanç del POUM del febrer de 2019, obtenim una creixement màxim de 56,52 ha. Segons consta en l'Avanç citat, el romanent de sòl urbanitzable residencial del municipi és de 91,08 ha. Per tant, el creixement previst residencial previst i pendent de desenvolupar al PGOU supera en més de 34 ha el creixement màxim admissible, segons aplicació del planejament territorial.

## **5.6. Planejament general vigent**

### **5.6.1. La Revisió del Pla general d'ordenació municipal**

El planejament general vigent en el municipi de la Garriga és la *Revisió del Pla general d'ordenació municipal de 1984*, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona el 23 de maig de 2001, i publicada el 19 de setembre del mateix any (d'ara endavant, PGOU 2001).

Aquesta revisió classificava la superfície del municipi, de 2.025,84 ha, de la següent manera:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| - Sòl urbà:            | 324,20 ha (16%)      |
| - Sòl urbanitzable:    | 150,52 ha (7,13%)    |
| - Sòl no urbanitzable: | 1.553,53 ha (76,87%) |

El PGOU 2001 preveia el seu desenvolupament mitjançant 8 sectors de sòl urbanitzable: 5 sectors residencials i 3 sectors d'activitat econòmica. Entre els sectors de sòl urbanitzable delimitat hi trobem el sector B5 Can Violí, objecte d'aquesta modificació. El PGOU 2001 va delimitar aquest sector de 469.566 m<sup>2</sup> de superfície amb l'objectiu de finalitzar la urbanització de l'àmbit sud-est del nucli urbà, entre Can Poi i el bosc de Malhivern. Es tracta d'un sector residencial amb un nombre màxim de 938 habitatges, majoritàriament unifamiliars.

El programa d'actuació del PGOU 2001 defineix els procediments operatius per portar a terme els objectius del Pla en el termini dels dos quadriennis que fixava la legislació urbanística vigent en aquell moment, establint-se en els dos primers quadriennis de vigència de Pla, definits pels períodes 2000-2003 i 2004-2007.

Els dos sectors residencials inclosos en el 1r quadrienni (B1 la Doma i B3 Can Vilanova), formaven part del sòl urbanitzable del Pla 1984 o bé ja es podien considerar sòl urbà i eren àrees pròximes al sòl urbà consolidat i, per tant, amb plantejaments urbans definits.

En el 2n quadrienni es plantejaven 3 sectors residencials de baixa densitat (B2 Can Borrell, B4 Can Poi i B5 Can Violí) que havien de cobrir les demandes d'habitatge definides en l'horitzó del Pla.

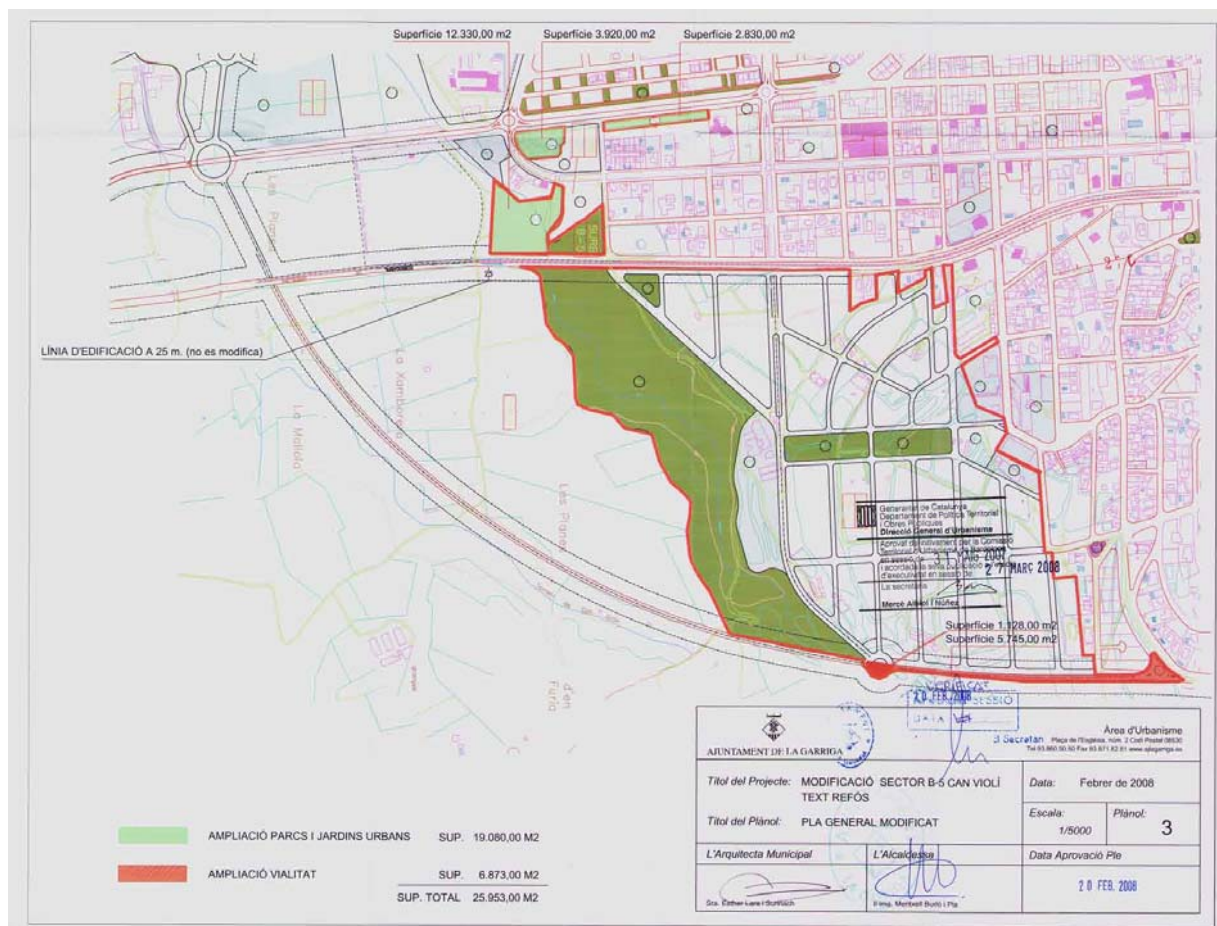


### 5.6.2. La Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector B5 Can Violí

La Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona, en sessió de 27 de març de 2008, acordà donar la conformitat al text refós de la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector B5 Can Violí a la Garriga*, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de 31 de maig de 2007, amb el benentès que la normativa urbanística del document està formada per la nova fitxa del sector i els tres apartats que consten a continuació referents als objectius, les condicions d'ordenació i ús i el sistema d'actuació del sector.

L'objecte d'aquella modificació puntual del PGOU 2001 era la d'incorporar sòl destinat a zones verdes i a vialitat, així com fer la reserva d'HPP establerta legalment. Segons aquella modificació, el sector passava a tenir una superfície de 497.646 m<sup>2</sup>, i un nombre màxim de 995 habitatges i un sostre destinat a habitatge de 189.105 m<sup>2</sup>st.

Aquella modificació puntual ampliava l'àmbit del sector en 25.953 m<sup>2</sup>, tal i com es pot veure en la imatge adjunta:



Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector B-5, can Violí, plànol 03. Pla general modificat

## 5.6.3. Els nous paràmetres del sector B5 Can Violí

| SECTOR DE SÒL URBANITZABLE:             |                |            |                | NÚM. B-5             |                   |  |  |
|---|----------------|------------|----------------|----------------------|-------------------|--|--|
| Localització: <b>CAN VIOLÍ</b>          |                |            |                | Plànol 1/2000: FULLS |                   |  |  |
| Classificació del sòl: sòl urbanitzable |                |            |                |                      |                   |  |  |
| QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA                | SUPERFÍCIE     |            | SUP. DE CESSIÓ |                      | SUP. A URBANITZAR |  | SOSTRE MAX. m <sup>2</sup> RESIDENCIAL |
| ZONES                                   | 230.087        | 46         |                |                      |                   |  |  |
| Zona A3, A4 i A6                        | 230.087        |            |                |                      |                   |  | 189.105                                |
| SISTEMES                                | 265.432        | 54         |                |                      |                   |  |  |
| Parcs i jardins urbans                  | 157.381        | 32         | 157.381        | 32                   | 157.381           | 32                                       |  |
| Equipaments                             | 28.174         | 6          | 28.174         | 6                    |                   |  |  |
| Xarxa viària i aparc.                   | 82.004         | 16         | 82.004         | 16                   | 82.004            | 16                                       |  |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>497.646</b> | <b>100</b> | <b>267.559</b> | <b>54</b>            | <b>239.385</b>    | <b>48</b>                                | <b>189.105</b>                         |
| ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA:            |                |            |                |                      | 0,71              | m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |  |
| ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA:           |                |            |                |                      | 0,38              | m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl |  |
| DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:           |                |            |                |                      | 20                | h/ha                                     |  |
| NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:              |                |            |                |                      | 995               | Ut.                                      |  |

## 1. Objectius:

Preveu la urbanització de l'àmbit sud-est de la Garriga, entre Can Poi i el bosc de Malhivern.

El desenvolupament d'aquest sector es farà en dos subsectors definits a partir de l'elaboració d'un avanç de pla parcial.

El sector incorpora tres zones destinada a verd públic situades a l'altra banda de la via del tren, entre la via i la carretera de Ribes.

## 2. Condicions d'ordenació i d'ús:

## \_Article 1:

*1.1. En aplicació de la disposició transitòria segona i de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat aquest últim per l'article 9.3. del Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, caldrà reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre de cadascun dels 2 subsectors. del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.*

*1.2. El pla parcial haurà de determinar la localització concreta d'aquestes reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública així com preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament d'aquests habitatges.*

*1.3. En aplicació de la disposició transitòria cinquena de la Llei d'urbanisme, el pla parcial haurà de contenir també una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.*

## \_Article 2. Es podrà incrementar la densitat de la següent manera:

*1. La densitat inicial fixada pel Pla general aplicada al sostre residencial ens dóna un estàndard de sostre per habitatge.*

2. *Aquest estàndard s'aplica sobre el sostre de renda lliure (s'obté un nombre d'habitatges màxim de renda lliure).*

3. *Pel sostre destinat a habitatge de protecció pública, amb l'únic objecte de facilitar i propiciar una oferta més àmplia d'habitatge en règim de protecció, el nombre màxim d'habitatges serà el resultant d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació (sempre que no s'efectuï un increment d'espai lliure addicional).*

Article 3. L'ordenació es realitzarà segons les directrius indicatives grafades en el plànol adjunt i es desenvoluparà amb les següents condicions:

a) *Les condicions d'edificació seran les de les zones A3.1, A4 i A6. Un mínim del 20% del sostre tindrà ús unifamiliar (A3.1 ó A4).*

b) *Caldrà destinar un mínim de 37.821 m<sup>2</sup> de sostre a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial.*

e) *Caldrà destinar un mínim de 18.911 m<sup>2</sup> de sostre a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.*

d) *Les condicions d'ús seran les de les zones A3, A4 i A6.*

e) *Les plantes baixes dels edificis plurifamiliars (A6) tindran usos diferents dels d'habitatge en un mínim del 40% de la superfície construïda.*

f) *L'accés de vehicles al casc urbà es farà a partir de passos subterranis en el carrer de Guifré i en el carrer del Bosc. Hi haurà també un tercer pas adaptat per vehicles i vianants.*

g) *El Bosc de Malhivern s'urbanitzarà segons els criteris definits pels Parcs (J2).*

h) *Les reserves de sostre dels apartats b) i e) es materialitzaran en cadascun dels dos subsectors, de forma proporcionals a la seva superfície.*

El pla parcial haurà de respectar la vialitat assenyalada com estructura general en els plànols 2A i 2B, que podrà modificar per millorar l'adaptació topogràfica i preservar la vegetació existent.

El pla parcial tindrà en compte la protecció hidrològica i de ribera dels torrents inclosos en l'àmbit i en especial del Torrent de Malhivern.

El pla parcial i el projecte d'urbanització hauran d'incloure com a càrregues externes:

- *Execució de les obres del pas per vehicles i vianants sota la via del tren, a l'altura del carrer de Guifré.*
- *Execució de les obres del pas per vehicles i vianants sota la via del tren, a l'altura del carrer del Bosc.*
- *Execució de les obres d'un pas adaptat per a vianants i bicicletes sota la via del tren, que s'haurà de situar en un punt intermig entre l'avinguda Onze de Setembre i el carrer de Guifré.*
- *Els tres passos sota la via s'hauran de projectar tenint en compte la futura duplicació de la línia.*
- *Execució de les obres de connexió del sistema de clavegueram del sector amb l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) i, en cas necessari, de les obres d'ampliació de l'EDAR.*

El pla parcial tindrà especial cura en el tractament de l'ordenació de la façana de cara al ferrocarril.

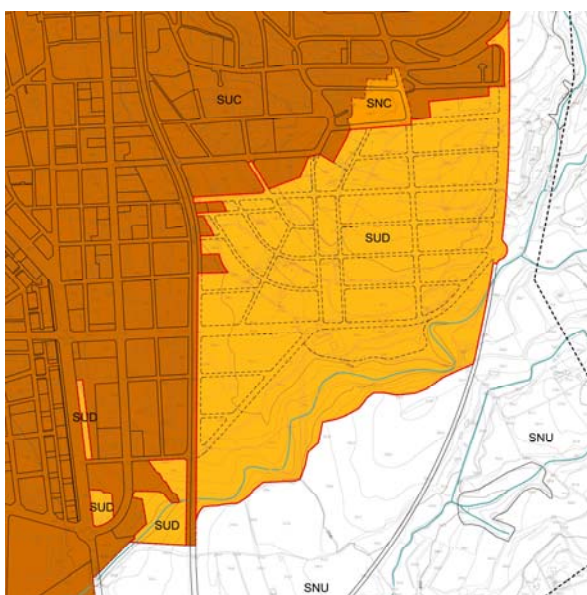
### 3. Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

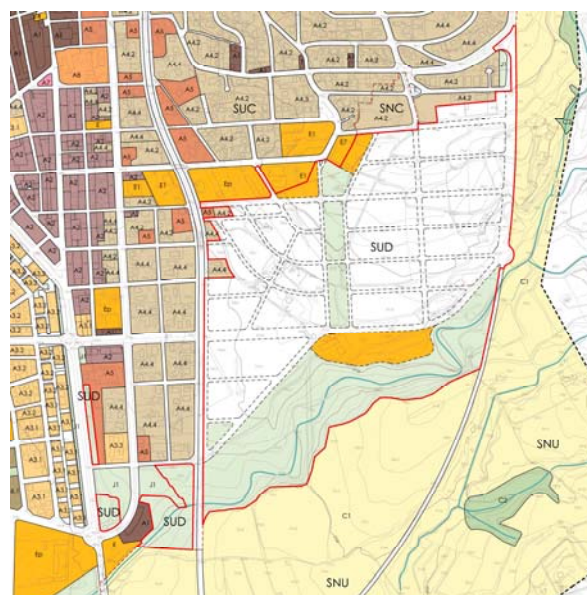
De la lectura de l'article 2 de la normativa d'aquella MPPGOU, s'interpreta que la densitat màxima es podrà incrementar de la següent manera:

- Sostre renda lliure (70%): 132.373,50 m<sup>2</sup>st
- Estàndard de sostre per habitatge: 190 m<sup>2</sup>st/habitatge
- Núm. màxim HRL: 696
- Sostre per HPP (30%): 56.731,50 m<sup>2</sup>st
- Estàndard de sostre per HPP: 70 m<sup>2</sup>st/habitatge
- Núm. màxim HPP: 810

De manera que, en total, la MPPGOU permet la construcció de 1.506 habitatges en aquest sector. Tal i com s'afirma en l'Avanç del POUM aprovat el 27 de febrer de 2019, aquest és un potencial totalment desmesurat respecte a les necessitats previstes a mig i llarg termini a la Garriga.



Planejament vigent. Classificació del sòl



Planejament vigent. Qualificació del sòl

#### 5.6.4. Consideracions sobre la conjuntura actual

A la memòria de l'Avanç del POUM aprovat el febrer de 2019 es realitza una anàlisi de la situació econòmica i l'evolució de la població. Si ens fixem en les llicències concedides des del 2009 al 2017, només s'han construït 75 nous habitatges (menys de 0,60 habtg/1.000 hab/any), i tot i que es pugui insinuar una lleugera pujada de l'activitat constructiva sembla difícil que es torni al nivell previ a la crisi immobiliària. Per tant, la previsió del PGOU d'admetre 2.306 nous habitatges en sòl urbanitzable era totalment desproporcionada.

Pel que fa a la població, es realitzen les projeccions demogràfiques plantejant tres escenaris, que d'acord amb els resultats obtinguts i el context socioeconòmic i demogràfic actual, es considera de referència l'escenari alt, ja que aquest és el que més s'ajusta a l'evolució de la població entre 2013 i 2017. En aquest escenari, es donaria un increment al 2.036 de 2.693 habitants i 997 llars.

|          | Actual           | Projeccions 2036 |        |                  |
|----------|------------------|------------------|--------|------------------|
|          |                  | baixa            | mitja  | alta             |
| Població | 15.984 habitants | 15.083           | 16.594 | 18.677 habitants |
| Llars    | 5.920 Llars      | 5.586            | 6.146  | 6.917 Llars      |

En l'estimació dels habitatges totals necessaris considerem que es mantindrà el nivell d'ocupació actual (en el que els habitatges principals o llars representen el 87% del total d'habitatges existents) i que, per tant, en total, caldrà 1.146 nous habitatges el 2036.

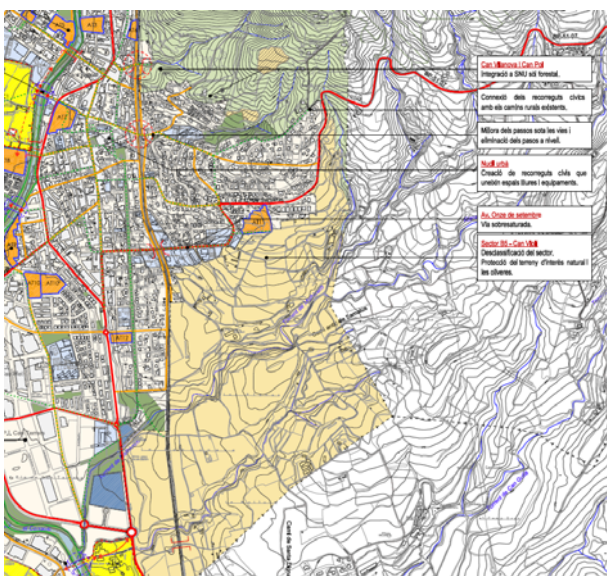
Entenent que part d'aquests habitatges es construiran als solars i àmbits d'actuació del sòl urbà, és necessària una revisió de les previsions de creixement del planejament actual per ajustar-les a la conjuntura actual.

#### 5.6.5. La proposta de l'Avanç del POUM

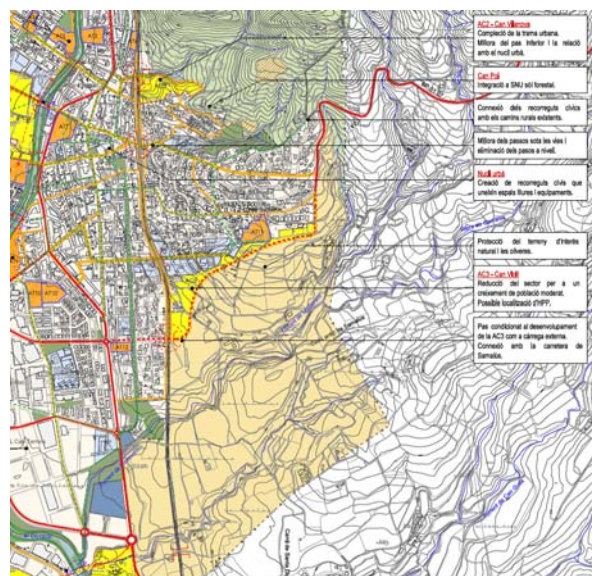
El ple de l'Ajuntament de La Garriga del 27 de febrer del 2019 adoptà l'acord d'inici del període d'informació pública de l'Avanç del POUM, que es va sotmetre a 30 dies hàbils a partir de la publicació al DOGC el 5 de març de 2019. Durant aquest període es van recollir un total de 66 suggeriments de particulars, es van atendre 38 consultes particulars de ciutadans i entitats i es van realitzar diverses jornades deliberatives i d'exposició dels treballs.

Tal com s'ha explicat anteriorment, la proposta de l'Avanç del POUM es basa en una estratègia de contenció del creixement, de consolidació i densificació de l'àrea urbana en contraposició amb el creixement extensiu de baixa densitat, la millora de les comunicacions i el pas de les barreres i l'estructuració dels espais lliures i els equipaments.

Respecte a l'àmbit objecte de modificació les alternatives plantejades a l'Avanç del POUM s'adequen amb la modificació proposada, tal com es pot veure a les imatges següents:



Fragment del plànol P.02 Alternativa 1 de l'Avanç de Pla



Fragment del plànol P.03 Alternativa 2 de l'Avanç de Pla

#### 5.6.6. El document de referència respecte l'Avanç del POUM

L'informe de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (d'ara endavant, OTAAA) a l'Avanç del POUM de la Garriga, evacuat el 24 de juliol 2019, destaca aspectes importants pel que fa als sectors de creixement.

En el punt 4.5. Validació de l'anàlisi d'alternatives del document de referència, la valoració ambiental és més favorable en l'alternativa 1 i es reconeix que els efectes ambientals són més significatius en l'alternativa 2. Així, el DIE reconeix que l'alternativa 1 representa una major desclassificació de sòl urbanitzable, una afectació menor sobre el sòl rústic i sobre els HIC's, i el manteniment del sòl agrícola d'alt valor. Alhora,

respecte l'anàlisi comparativa del total d'emissions de CO<sub>2</sub>, es conclou que l'alternativa 1 també és la més favorable ambientalment.

Alhora, constata que l'alternativa 2 suposa una afectació de l'HIC de pineda mediterrània present en l'àrea de compleció prevista AC2 (antic B3), corresponent a una zona amb pendents elevades, i que preveu un creixement residencial a la zona del barri de Querol (AT13) en una zona on l'alternativa 1 proposa el manteniment del caràcter agrícola. També palesa, en relació amb l'àrea de compleció AC3 plantejada en l'alternativa 2, que afectarà a un sòl de valor agrícola i amb oliveres de llarga edat i grans dimensions, mentre que l'alternativa 1 suposa una reducció de consum de sòl, al plantejar la desclassificació total del sector B5 Can Violí previst en el planejament vigent.

Des d'un punt de vista ambiental es valora favorablement la supressió de gran part dels sectors de sòl urbanitzable previstos pel planejament vigent, en termes de minimització de consum i ocupació de sòl, i d'afectació de sòls amb interès natural, connector i paisatgístic.

Tot i aquesta valoració positiva, cal palesar que el desenvolupament de l'alternativa 2 suposa, en relació amb l'alternativa 1, una major afectació sobre aquests valors ambientals presents, així com sobre els sòls agrícoles que haurien de ser preservats segons els condicionants i objectius de les diferents unitats del paisatge del Catàleg del Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona; en especial, destacar les propostes relatives a les àrees AC2 Can Vilanova i AC3 Guifré.

Cal afegir que amb anterioritat al present document d'abast, aquesta Oficina Territorial ja ha posat de rellevància els valors ambientals identificats en aquests àmbits d'actuació i la seva manca d'adequació per acollir determinats creixements urbanístics. Destacar l'informe ambiental estratègic, de 8 de juny de 2018, pel qual es determinà la subjecció a avaluació ambiental ordinària del Pla parcial urbanístic del sector B4 Can Poi atenent els seus efectes ambientals significatius, així com el document d'abast conseqüent, de 10 de juliol del 2018; i la resolució de decisió prèvia d'avaluació ambiental del *Pla parcial urbanístic del sector B5 Can Violí*, de 19 de desembre de 2013, de subjecció a aquest procediment.

D'aquesta manera, caldrà adoptar la proposta definida en l'alternativa 1 de l'Avanç del POUM respecte aquests sectors de desenvolupament.

## 6. CRITERIS I OBJECTIUS GENERALS

### 6.1. Criteri general de la modificació que es proposa

Els criteris generals que emmarquen les propostes de la present *Modificació puntual del Pla general en el sector B5 Can Violí* son els següents:

- La millora de les comunicacions internes:
  - *Millorar la connexió amb l'est del municipi, Can Poi i carretera de Samalús.*
  - *Relligar el poble en sentit est-oest, millorant els passos sobre les barreres generades per les infraestructures.*
  - *Aprofitar el projecte de desdoblament de la R3 per crear nous passos i millorar els existents.*
- La contenció del creixement:
  - *Contenir els sectors de sòl urbanitzable, preveient una vila més compacta.*
  - *Eliminar o reduir la previsió de creixement als terrenys d'interès natural de Can Violí.*

### 6.2. Objectius de la modificació que es proposa

En coherència amb els criteris exposats en el punt anterior, aquesta *Modificació puntual del Pla general en el sector B5 Can Violí* té, bàsicament, els següents objectius específics:

- Revisar el traçat de la ronda est del nucli urbà per enllaçar la carretera de Samalús amb la carretera de Vic, via que estava lligada al desenvolupament del gran sector previst a Can Violí, que no s'ha desenvolupat i ha generat una gran oposició per part de la població, ja que suposa un creixement poc sostenible en una àrea de valor ambiental.
- Reduir o eliminar l'àmbit del sector urbanitzable B5 Can Violí, per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats.

### 6.3. Criteris i objectius ambientals

Els criteris i objectius ambientals es deriven d'una formulació positiva dels principals efectes ambientals i de la diagnosi derivats de la proposta de planejament. Aquests, a més, s'han definit tenint em compte la singularitat de la present modificació puntual del planejament general vigent, que pretén la reducció del sòl urbanitzable del municipi de la Garriga. En aquest sentit, els principals objectius ambientals en l'àmbit de la modificació puntual responen a les següents situacions:

1. Garantir la preservació del sòl agrari com a espai multifuncional ambientalment i socialment.
2. Potenciar la permeabilitat ecològica del territori, sobretot a l'entorn del Bosc de Malhivern, a través d'una ordenació que tingui en compte els espais naturals de valor.
3. Prevenir els riscos naturals, en concret els associats a la inundabilitat, a través d'una ordenació coherent amb la topografia existent i que respecti les zones potencialment inundables.
4. Reduir els impactes de la urbanització sobre la qualitat paisatgística de l'espai i sobre els elements del patrimoni cultural existents.
5. Minimitzar els efectes de la urbanització sobre la contaminació atmosfèrica i les seves conseqüències sobre la salut de les persones i l'increment dels efectes del canvi climàtic.

## 7. SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

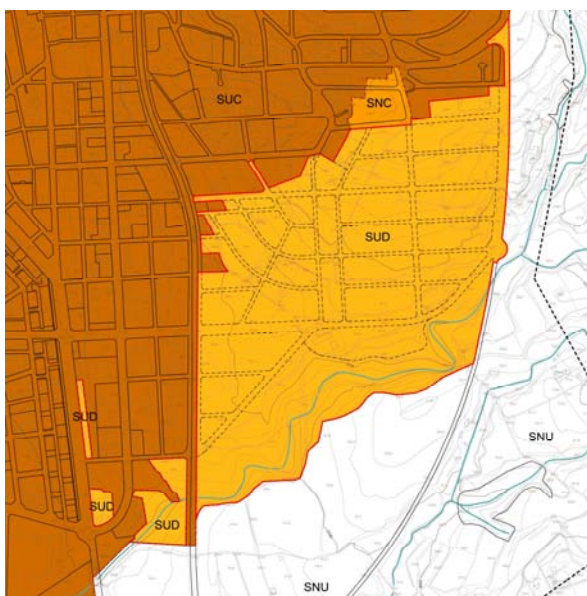
Un cop posada de manifest la problemàtica del planejament vigent, la incoherència del sòl urbanitzable previst amb les necessitats reals de creixement i l'incompliment de les normes d'ordenació territorial, cal replantejar la idoneïtat de mantenir els sectors de sòl urbanitzable previstos al PGOU 2001 i, seguint l'estratègia proposada a l'Avanç de POUM aprovat el 27 de febrer de 2019, desclassificar gran part del sòl urbanitzable.

Es plantegen tres alternatives:

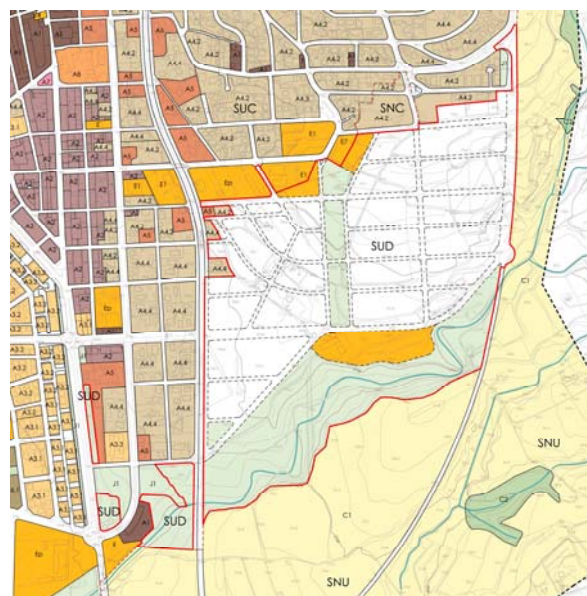
### Alternativa 0

Mantenir el planejament vigent a l'àmbit de la modificació, és a dir, el sector de sòl urbanitzable B5 Can Violí. Com ja s'ha reiterat en aquest document, l'actual previsió de sòl urbanitzable és totalment desproporcionada amb les previsions de creixement, així com per les limitacions del planejament territorial. Així mateix, mantenir la previsió del desenvolupament urbà en un àmbit d'alt valor agrícola i paisatgístic no es considera gens adequat.

| ALTERNATIVA 0  |             |                |                      |                |
|--|-------------|----------------|----------------------|----------------|
| <b>SÒL URBANITZABLE</b>                                | <b>codi</b> | <b>497.646</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Sistemes</b>  |             | <b>268.729</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>54,00%</b>  |
| Xarxa viària principal                                 | V           | 79.623         | m <sup>2</sup>       | 16,00%         |
| Parcs i jardins  | J           | 159.247        | m <sup>2</sup>       | 32,00%         |
| Equipaments  | E           | 29.859         | m <sup>2</sup>       | 6,00%          |
| <b>Zones</b>   |             | <b>228.917</b> |                      | <b>46,00%</b>  |
| Cases en filera / Ciutat jardí / Plurifamiliar aïllada | A3/A4/ A6   | 228.917        | m <sup>2</sup>       | 46,00%         |
| <b>TOTAL</b>   |             | <b>497.646</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |



Alternativa 0. Classificació del sòl



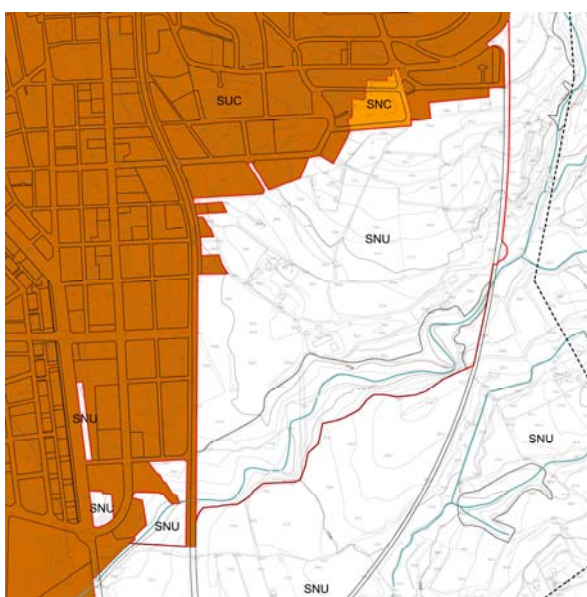
Alternativa 0. Qualificació del sòl



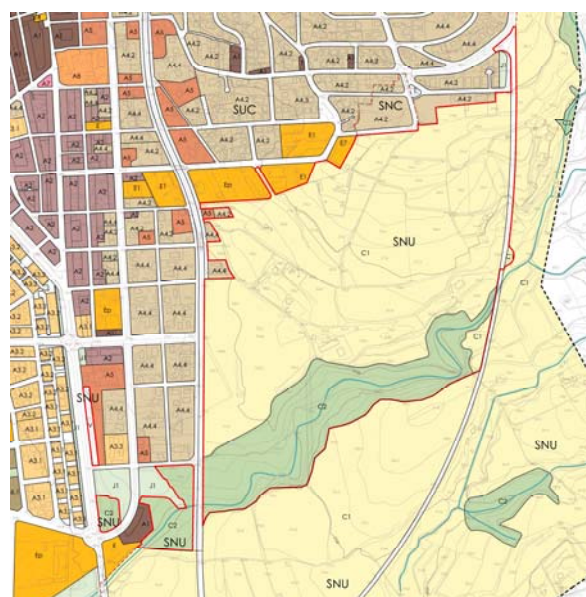
### Alternativa 1

Atenent a les condicions actuals de la major part dels terrenys, amb un alt valor natural i paisatgístic, es proposa desclassificar la totalitat de l'àmbit de sòl urbanitzable, classificant-lo com a sòl no urbanitzable amb les qualificacions de sòl agrícola, codi C1, i sòl forestal, codi C2. Aquesta alternativa no és coherent amb el reconeixement de la naturalesa de totes les parcel·les incloses dins del sector, ja que algunes d'elles estan en situació clarament urbana (com son les que estan situades paral·lelament a la carretera N-152a i la parcel·la que té front a la Ronda del Carril), o semi urbana (com les del carrer dels Ametllers).

| ALTERNATIVA 1              |                        |       |                              |                |
|----------------------------|------------------------|-------|------------------------------|----------------|
| <b>SÒL URBA</b>            |                        | Ccodi | 2.830 m <sup>2</sup>         | 0,57%          |
| Sistemes                   |                        |       | 2.830 m <sup>2</sup>         | 0,57%          |
|                            | Xarxa viària principal | V     | 2.830 m <sup>2</sup>         | 0,57%          |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b> |                        |       | 494.816 m <sup>2</sup>       | 99,43%         |
| Zones                      |                        |       | 489.131 m <sup>2</sup>       | 98,29%         |
|                            | Sòl agrícola           | C1    | 362.467 m <sup>2</sup>       | 72,84%         |
|                            | Sòl forestal           | C2    | 126.664 m <sup>2</sup>       | 25,45%         |
| Sistemes                   |                        |       | 5.685 m <sup>2</sup>         | 1,14%          |
|                            | Xarxa viària principal | V     | 5.685 m <sup>2</sup>         | 1,14%          |
| <b>TOTAL</b>               |                        |       | <b>497.646 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |



Alternativa 1. Classificació del sòl



Alternativa 1. Qualificació del sòl

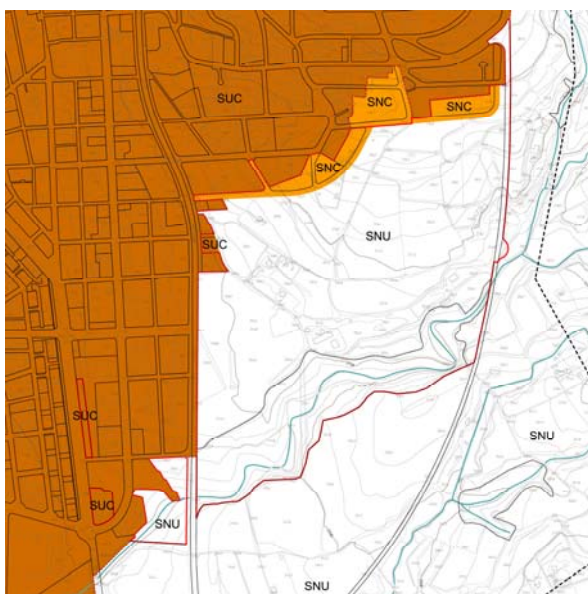
### Alternativa 2

Tot i el reconeixement del valor natural i paisatgístic de la major part dels sòls inclosos dins de l'àmbit es proposen un seguit d'actuacions que han de permetre una ordenació que finalitzi, de forma adequada el poble de la Garriga:

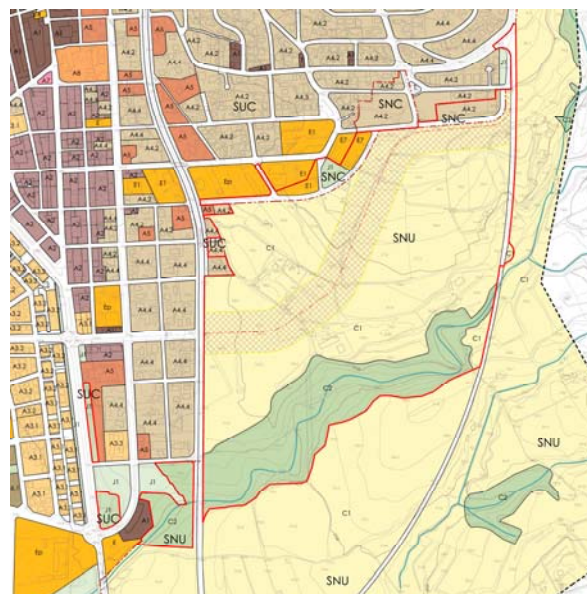
- Anul·lar el sector de sòl urbanitzable classificant la pràctica totalitat dels terrenys inclosos en el seu àmbit com a sòl no urbanitzable amb les qualificacions de sòl agrícola, codi C1, i sòl forestal, codi C2, d'acord amb la seva naturalesa actual i futura.

- Definir una franja de sòl de 100 metres d'amplada dins del sòl no urbanitzable en la que es limitin les llicències de nova construcció i de moviments de terres amb l'objectiu de permetre el traçat d'una variant d'accés a la carretera de Samalús a través d'un nou pas sota la línia de ferrocarril R3 al carrer de Guifré.
- Proposar uns àmbits de sòl urbà no consolidat en el límit nord de l'antic sector amb l'objectiu de definir, de forma adequada, el límit sud del barri de Can Violí, mitjançant la seva completió.
- Classificar com a sòl urbà consolidat les parcel·les que estan, de facto, en aquesta situació.

| ALTERNATIVA 2                 |                        |               |                              |                |
|-------------------------------|------------------------|---------------|------------------------------|----------------|
| <b>SÒL URBÀ CONSOLIDAT</b>    |                        | <b>codi V</b> | <b>8.365 m<sup>2</sup></b>   | <b>1,68%</b>   |
| Sistemes                      |                        |               | <b>7.011 m<sup>2</sup></b>   | <b>100,00%</b> |
|                               | Xarxa viària principal | V             | 263 m <sup>2</sup>           | 3,14%          |
|                               | Parcs i jardins        | J             | 6.748 m <sup>2</sup>         | 80,67%         |
| <b>Zones</b>                  |                        |               | <b>1.354 m<sup>2</sup></b>   | <b>16,19%</b>  |
|                               | Ciutat jardí           | A4.4          | 1.354 m <sup>2</sup>         | 16,19%         |
| <b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b> |                        | <b>codi V</b> | <b>26.643 m<sup>2</sup></b>  | <b>5,35%</b>   |
| Sistemes                      |                        |               | <b>20.395 m<sup>2</sup></b>  | <b>76,55%</b>  |
|                               | Xarxa viària principal | V             | 11.167 m <sup>2</sup>        | 41,91%         |
|                               | Parcs i jardins        | J             | 2.859 m <sup>2</sup>         | 10,73%         |
|                               | Equipaments públics    | E             | 6.369 m <sup>2</sup>         | 23,90%         |
| <b>Zones</b>                  |                        |               | <b>6.248 m<sup>2</sup></b>   | <b>23,45%</b>  |
|                               | Ciutat jardí           | A4.2          | 6.248 m <sup>2</sup>         | 23,45%         |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>    |                        |               | <b>462.638 m<sup>2</sup></b> | <b>92,97%</b>  |
| Sistemes                      |                        |               | <b>12.246 m<sup>2</sup></b>  | <b>2,65%</b>   |
|                               | Xarxa viària principal | V             | 12.246 m <sup>2</sup>        | 2,65%          |
| <b>Zones</b>                  |                        |               | <b>450.392 m<sup>2</sup></b> | <b>97,35%</b>  |
|                               | Sòl agrícola           | C1            | 332.079 m <sup>2</sup>       | 71,78%         |
|                               | Sòl forestal           | C2            | 118.313 m <sup>2</sup>       | 25,57%         |
| <b>TOTAL</b>                  |                        |               | <b>497.646 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |



Alternativa 2. Classificació del sòl



Alternativa 2. Qualificació del sòl

## 8. PROPOSTA

### 8.1. Contingut de la proposta

Un cop plantejades les tres alternatives es considera que l'alternativa més adequada per als interessos públics i privats és l'alternativa 2, que permet preservar del creixement una àrea d'alt valor ambiental i paisatgístic, a la vegada que adequa el creixement del planejament vigent a les necessitats reals. Així mateix, aquesta alternativa deixa oberta la possibilitat que el nou POUM en tràmit estudiï la possibilitat de traçar una variant d'accés a la carretera de Samalús a través d'un nou pas sota la R3 al carrer de Guifré sense hipotecar els valors ambientals de l'àmbit.

Les determinacions de la present proposta de modificació puntual es concretaran en els plànols d'ordenació, i el seu contingut correspondrà a la modificació de la classificació i de la qualificació del sòl inclosos dins de l'àmbit de la modificació. En concret, aquest document d'Avanç de planejament proposa les següents actuacions urbanístiques:

1. Classificar com a sòl urbà consolidat les dues peces de sòl situades paral·lelament a la carretera N-152a, així com la parcel·la que té front a la Ronda del Carril.
2. Classificar com a sòl urbà no consolidat l'estreta franja de sòl situada en contacte amb el barri de Can Violí.
3. Classificar com a sòl no urbanitzable la resta de l'actual sector B5 Can Violí.
4. Qualificar com a sistema d'espais lliures, codi J, les dues peces de sòl situades paral·lelament a la carretera N-152a.
5. Qualificar com a zona de ciutat jardí, codi 4.4, la parcel·la que té front a la Ronda del Carril.
6. Proposar els instruments necessaris per a executar la franja de sòl urbà no consolidat: Aquests poden ser la delimitació d'una àrea d'actuació aïllada per executar l'ampliació dels equipaments municipals i un polígon d'actuació urbanística per a la compleció de l'illa residencial del carrer dels Ametllers.
7. Qualificar com a sòl agrícola, codi C1, els sòls situats entre el bosc de Malhivern i la franja de compleció del barri de Can Violí.
8. Qualificar com a sòl forestal, codi C2, els sòls situats a l'entorn del torrent de Malhivern que conformen el bosc del mateix nom.
9. Definir una franja de sòl de 100 metres d'amplada dins del sòl no urbanitzable en la que es limitin les llicències de nova construcció i de moviments de terres amb l'objectiu de permetre el traçat d'una variant d'accés a la carretera de Samalús a través d'un nou pas sota la línia de ferrocarril R3 al carrer de Guifré.

El resum de la superfícies de l'alternativa escollida es resumeixen al quadre següent:

| ALTERNATIVA ESCOLLIDA  |  |                |                      |                |
|------------------------|--|----------------|----------------------|----------------|
| SÒL URBÀ CONSOLIDAT    |  | 8.365          | m <sup>2</sup>       | 1,68%          |
| SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT |  | 26.643         | m <sup>2</sup>       | 5,35%          |
| SÒL NO URBANITZABLE    |  | 462.638        | m <sup>2</sup>       | 92,97%         |
| <b>TOTAL</b>           |  | <b>497.646</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

## 8.2. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible

L'actual legislació urbanística a Catalunya, art 59.3.b del TRLU estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del mateix TRLU:

a) La *Modificació puntual del Pla general en el sector B5 Can Violí* que ara es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1 i 2:

- 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.*

La present Modificació compleix amb els principis anteriors ja que preserva el sòl d'alt valor agrícola i paisatgístic situat al sud-est del nucli de la Garriga, alhora que redueix la superfície de sòl urbanitzable per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats.

b) La *Modificació puntual del Pla general en el sector B5 Can Violí* que ara es tramita s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1, 3, 4, 6 i 7, que es reproduïxen a continuació. Altrament, els apartats 2 i 5 del mateix article no són d'aplicació en aquest cas ja que fan referència a qüestions que no s'afecten en la present modificació puntual (urbanització de zones inundables o de risc, urbanització de terrenys forestals o paisatgístics cremats, etc...):

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.*

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.*

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.*

La present Modificació compleix amb els principis anteriors ja que es redacta respectant el seguit de criteris ja esmentats en els antecedents i que a continuació s'invoquen:

- *fomentar la compacitat del nucli de la Garriga, evitant la dispersió en el territori;*
- *minimitzar l'impacte de la mobilitat generada; i*
- *aprofitar les infraestructures, serveis i dotacions existents.*



## EQUIP REDACTOR

### JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P, ARQUITECTES:

---

Sebastià Jornet i Forner arquitecte director del Pla

Carles Llop i Torné doctor arquitecte

Joan Enric Pastor Fernández arquitecte

Gabriel Jubete i Andreu arquitecte coordinador del Pla

Miriam Ruiz Lopez arquitecta

*la Garriga - Barcelona, març de 2020*

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte

En representació de JORNET-LLOP-PASTOR, arquitectes





**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**





--- Límit de terme  
Ámbit de la Modificació puntual del Pla general

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

GENER 2020

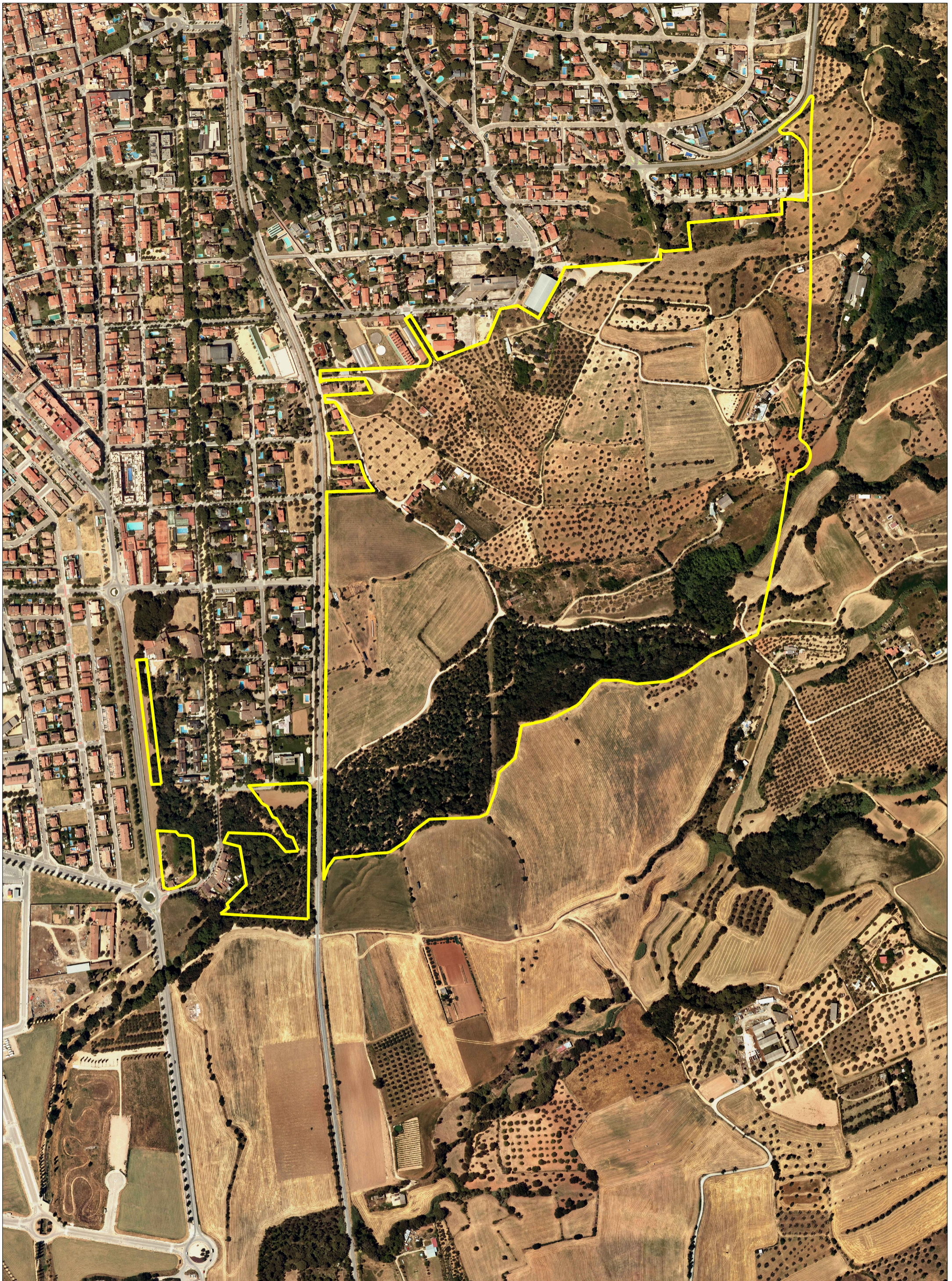
## I01. SITUACIÓ

Ajuntament de  
LA GARRIGA

JORNELLOPASTOR  
ARQUITECTES

esc 1:20.000  
0 100 200 400 600m





Àmbit de la Modificació puntual del Pla general

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOLÍ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

GENER 2020

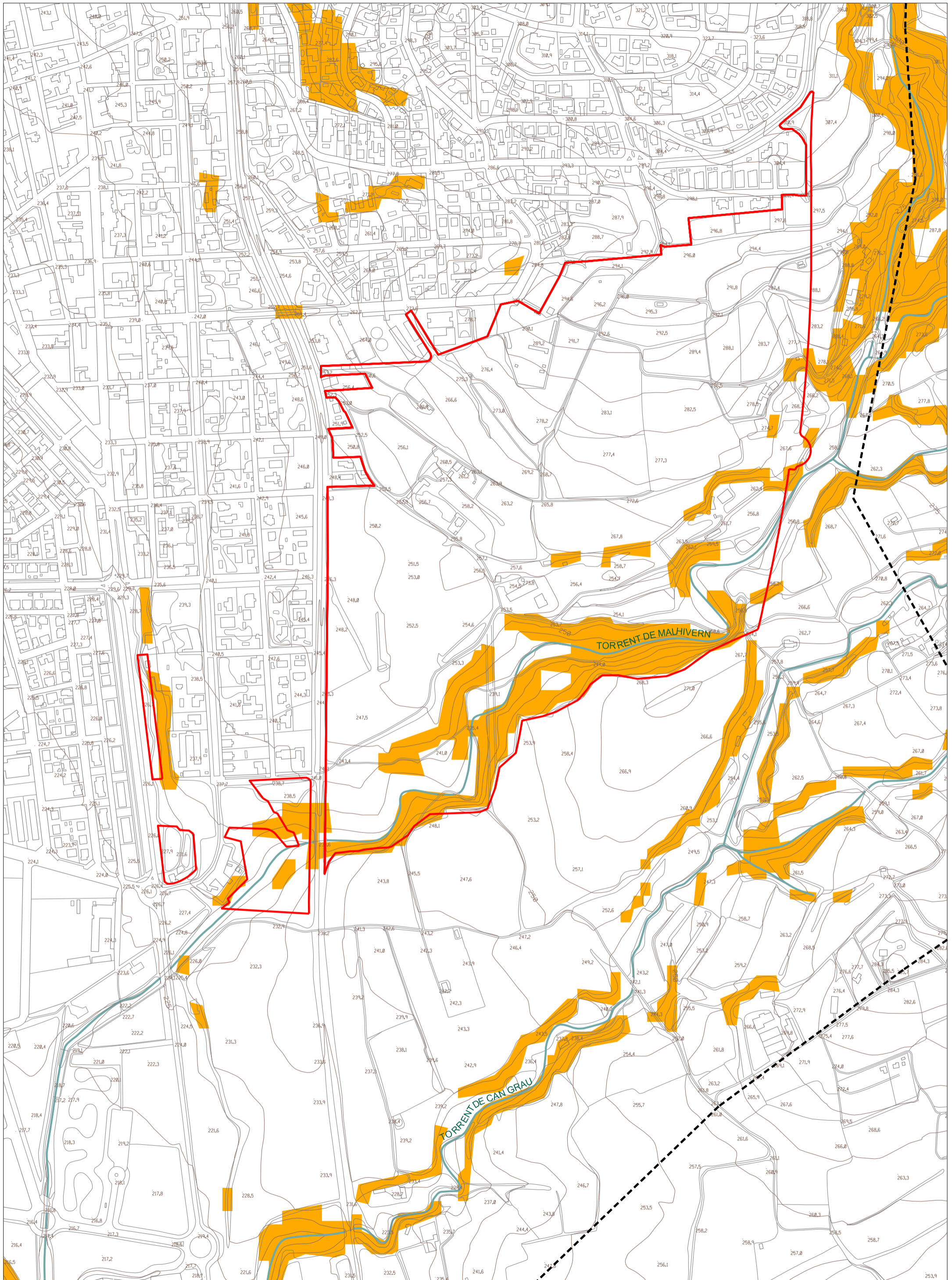
I02. ÀMBIT. ORTOFOTO

Ajuntament de  
LA GARRIGA

JORNELLOPASTOR  
ARQUITECTES

esc 1:5.000  
0 25 50 100 150m





- Límit de terme
- Àmbit de la Modificació puntual del Pla general
- Sòls de pendent superior al 20% (font ICGC)

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VOLI**

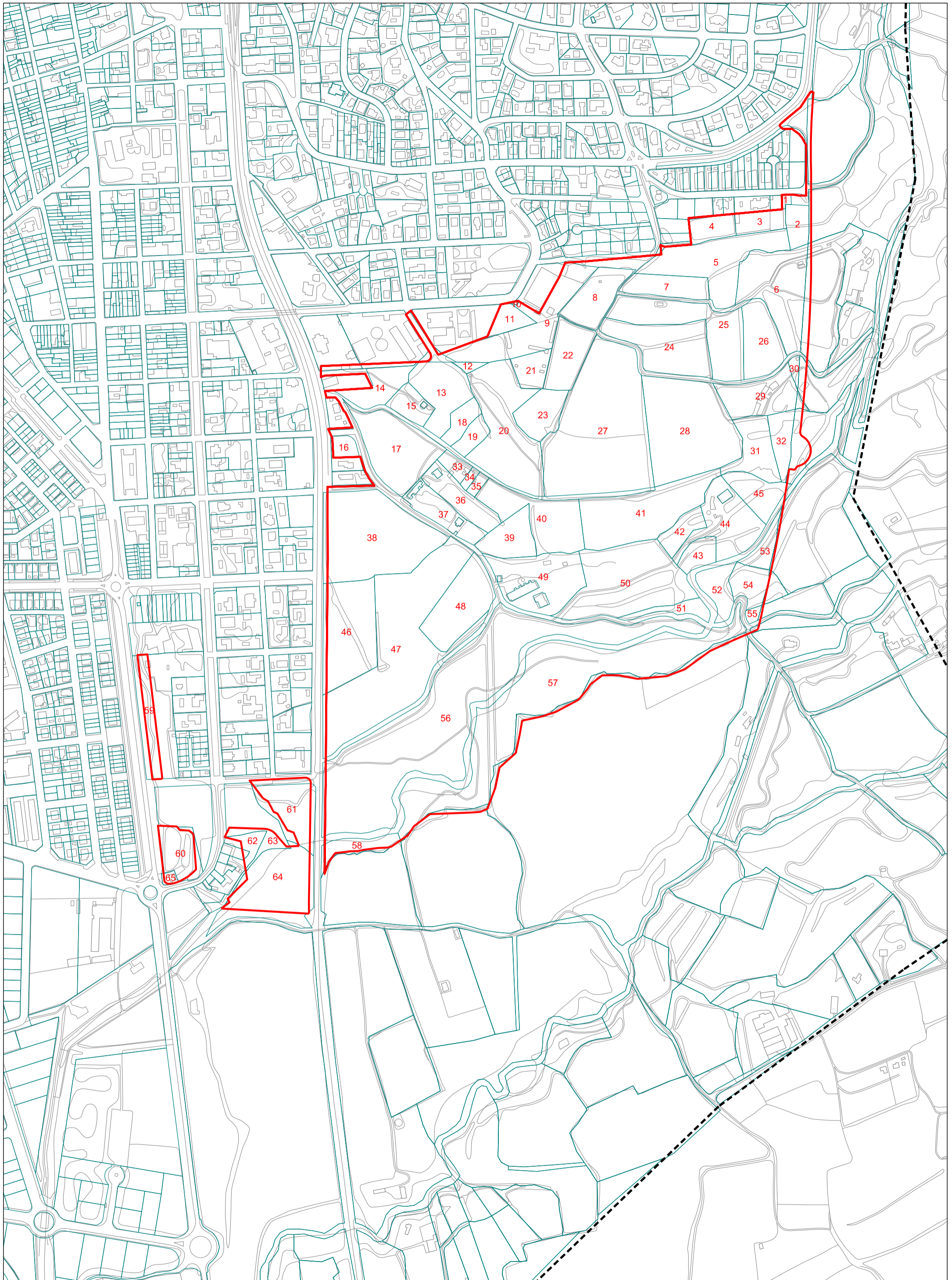
PLANS D'INFORMACIÓ GENER 2020

**103. CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES**



**JORNELLOPASTOR**  
ARQUITECTES

esc 1:5.000 0 25 50 100 150m



- - - Límit de terme  
 — Àmbit de la Modificació puntual del Pla general  
 — Parcel·les cadastrals

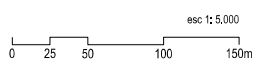
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOL**  
 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

GENER 2020

**I04. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**



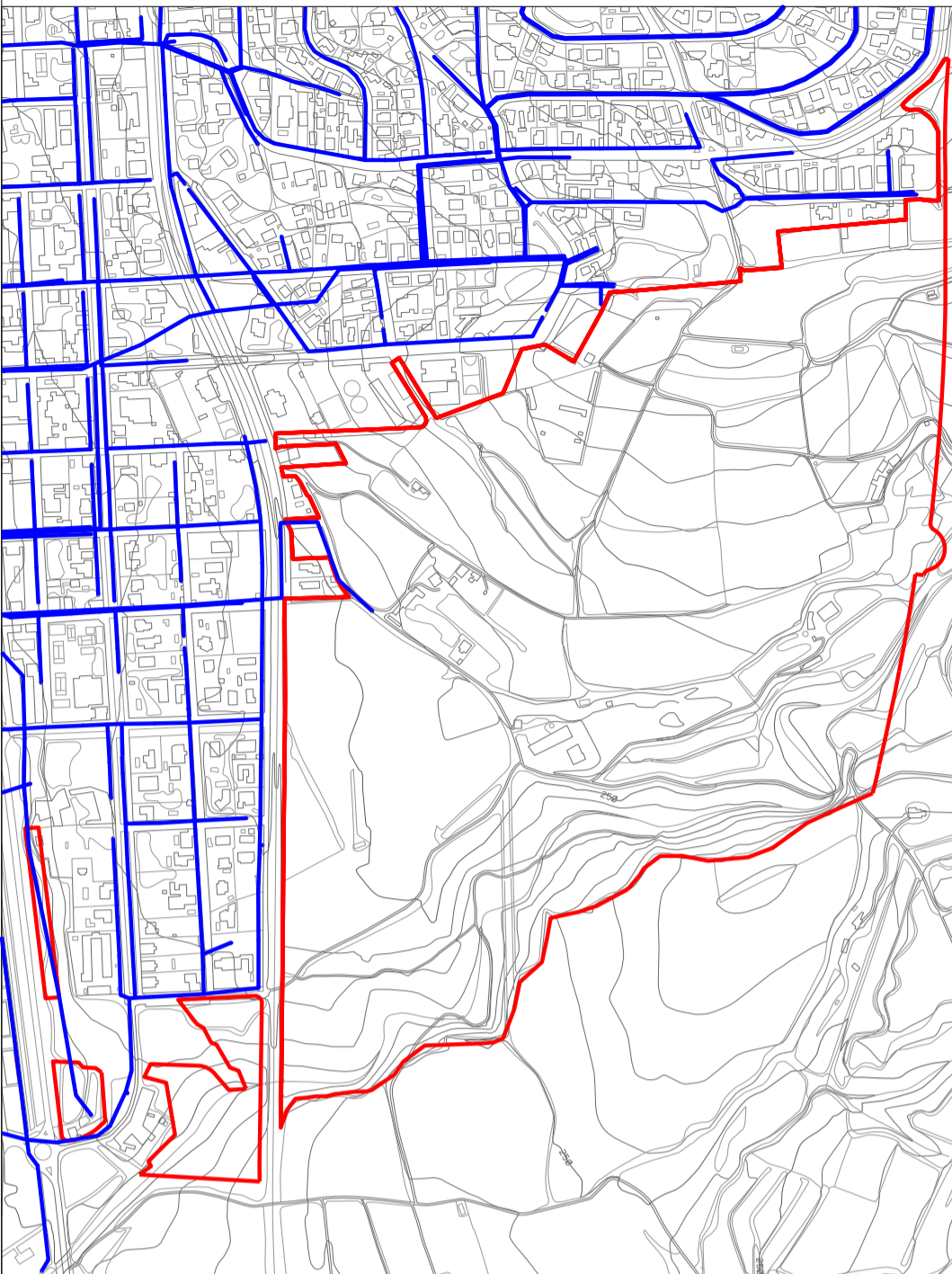
**JORNELLOPASTOR**  
 ARQUITECTES



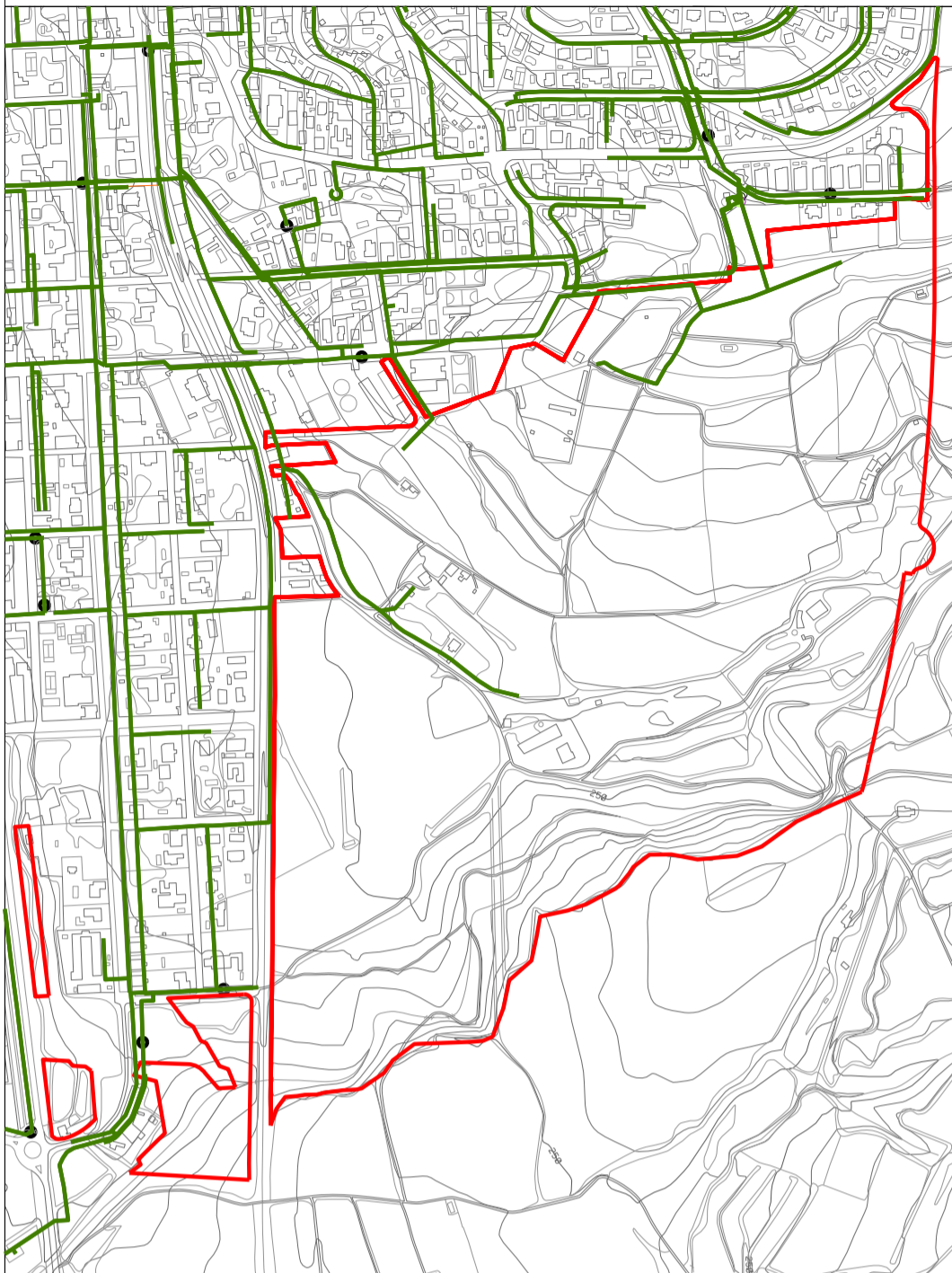
esc 1:5.000



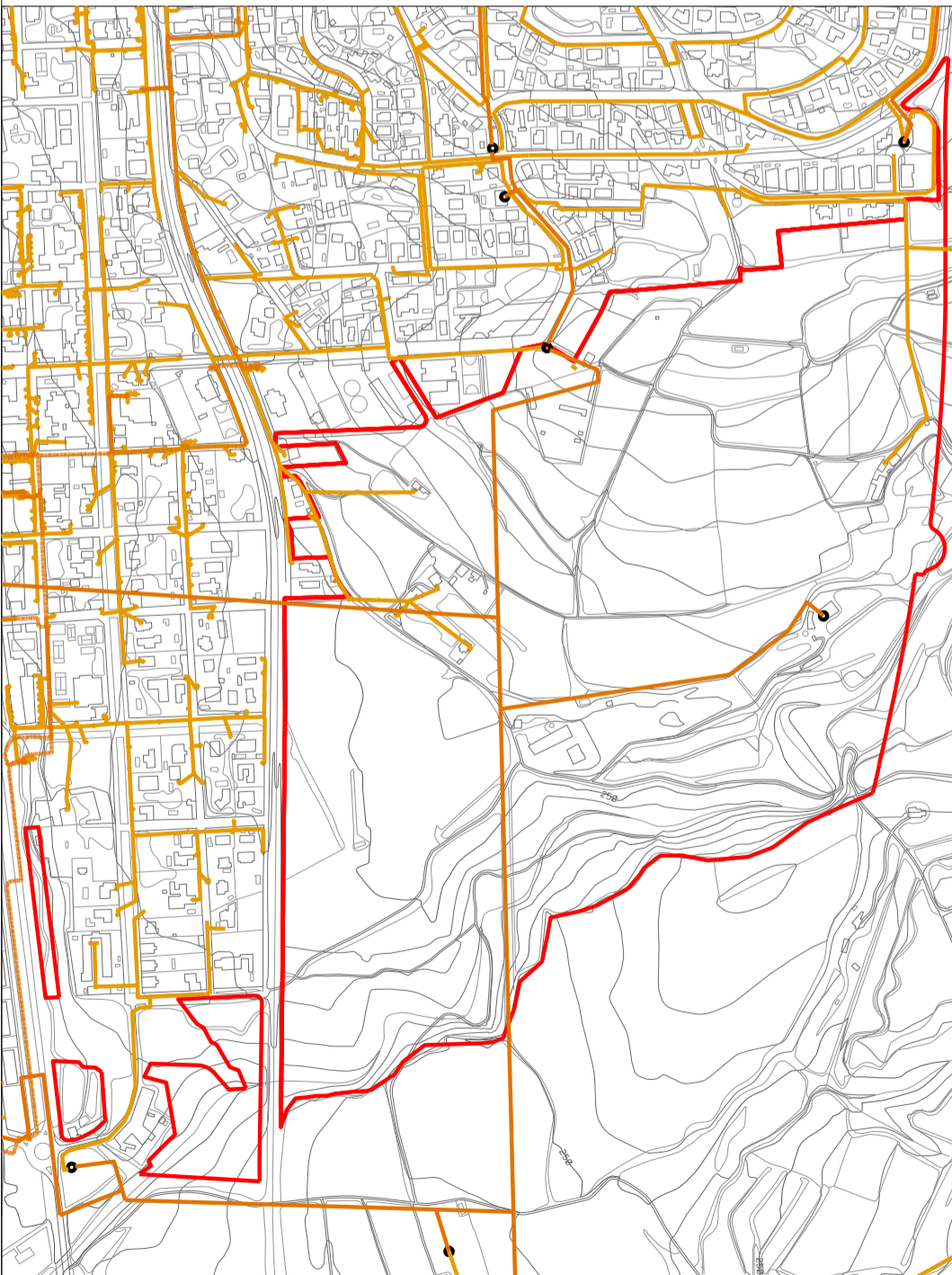
XARXA DE CLAVEGUERAM



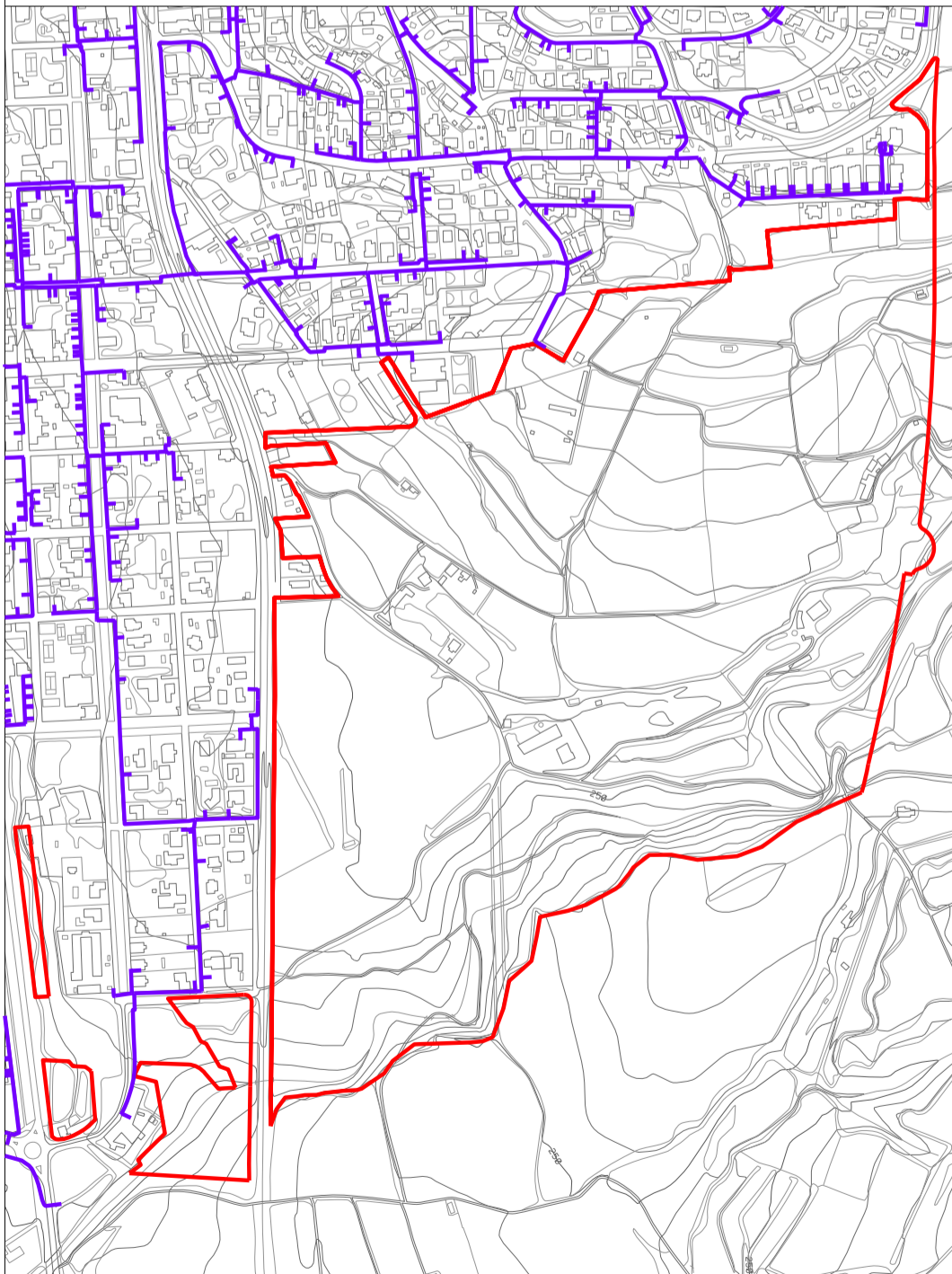
XARXA D'AIGUA POTABLE



XARXA D'ELECTRICITAT



XARXA DE GAS



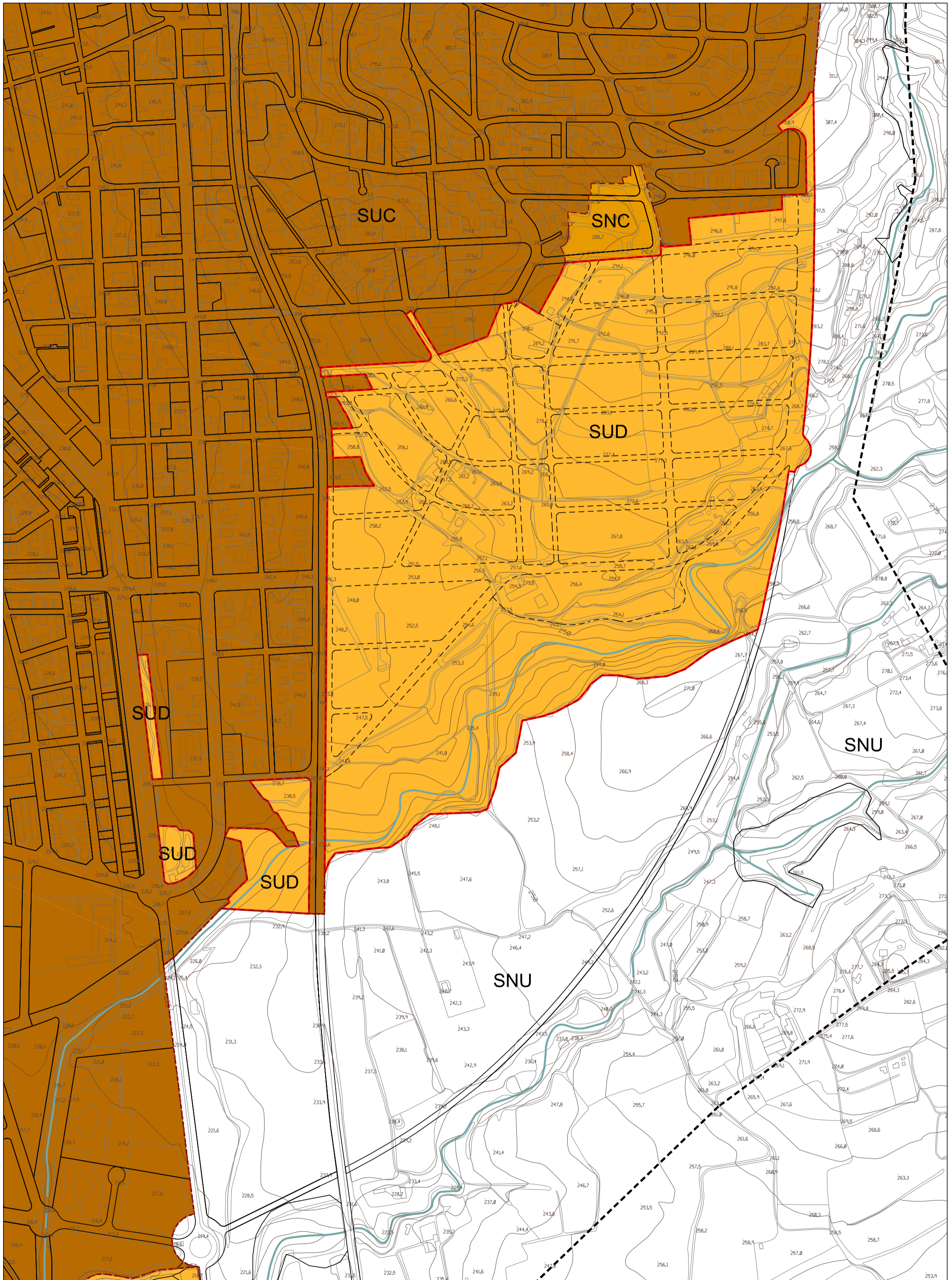
- Terme Municipal
- Ambit de la Modificació puntual del Pla general
- Xarxa de clavegueram
- Xarxa d'aigua potable
- Xarxa elèctrica mitja tensió
- Xarxa elèctrica baixa tensió
- Xarxa de gas

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOLÍ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

GENER 2020

I05. SERVEIS EXISTENTS



- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- - - - - Àmbit de la Modificació puntual del Pla general
- SUC Sòl urbà consolidat
- SNC Sòl urbà no consolidat
- SUD Sòl urbanitzable delimitat
- SNU Sòl no urbanitzable

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VILI**

PLANS D'INFORMACIÓ MARÇ 2020

**106. PLANEJAMENT VIGENT**  
Classificació del sòl

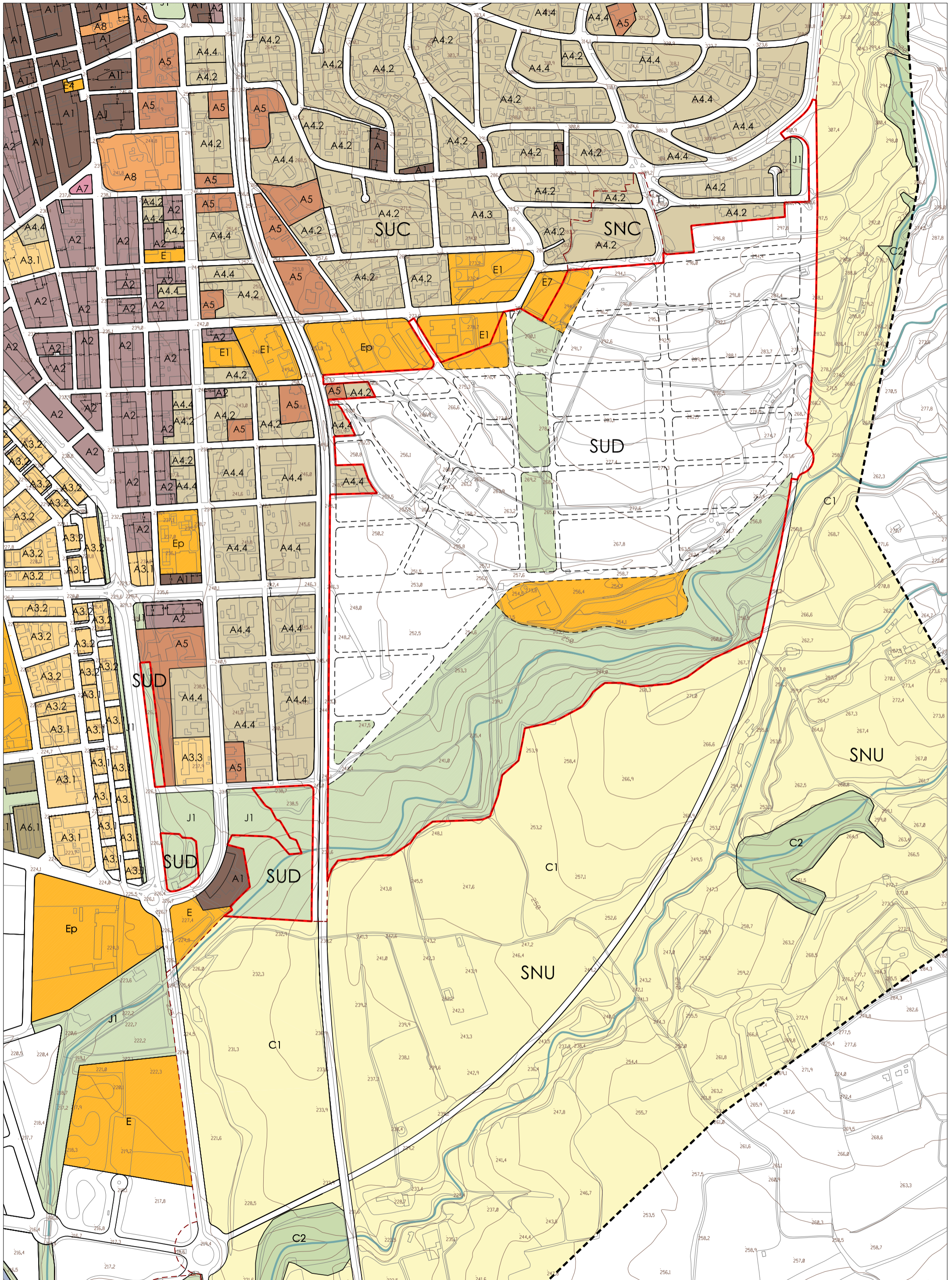
Ajuntament de LA GARRIGA

**JORNELLOPASTOR**  
ARQUITECTES

esc 1: 5.000  
0 25 50 100 150m







- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- Límit de la Modif. puntual
- Límit de qualificació

- SISTEMES**
- V Xarxa viària principal
  - J Parcs i jardins
  - E Equipaments públics
  - Ep Equipaments privats
  - T Serveis tècnics
  - H Sistema hidrològic
  - F Sistema Ferroviari

- ZONES SÒL URBÀ**
- A1 Nucli antic
  - A2 Eixample
  - A3 Cases en filera
  - A4 Ciutat jardí
  - A5 Construccions singulars
  - A6 Plurifamiliar aïllada
  - A7 Ordenació volumètrica

- A8 Hotel balneari
- A9 Indústria en transf. d'ús
- A10 Indústria aïllada
- A11 Gran indústria
- A12 Comercial

- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- C1 Zones agrícoles
  - C2 Sòl de valor forestal

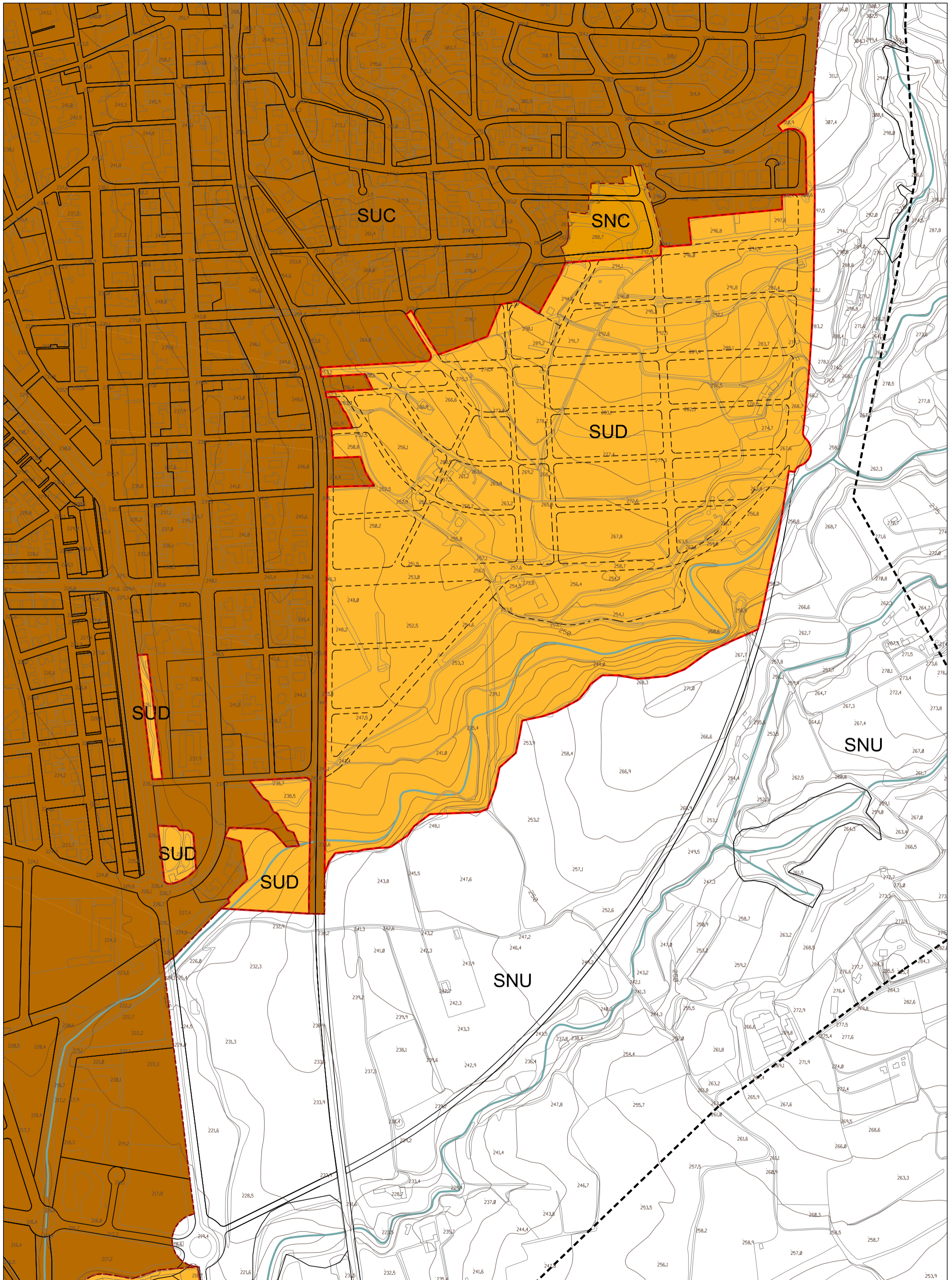
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VILÒ**

PLANS D'INFORMACIÓ

**107. PLANEJAMENT VIGENT**  
Qualificació del sòl



MARÇ 2020



- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- - - Àmbit de la Modificació puntual del Pla general
- SUC Sòl urbà consolidat
- SNC Sòl urbà no consolidat
- SUD Sòl urbanitzable delimitat
- SNU Sòl no urbanitzable

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VOLS**

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ MARÇ 2020

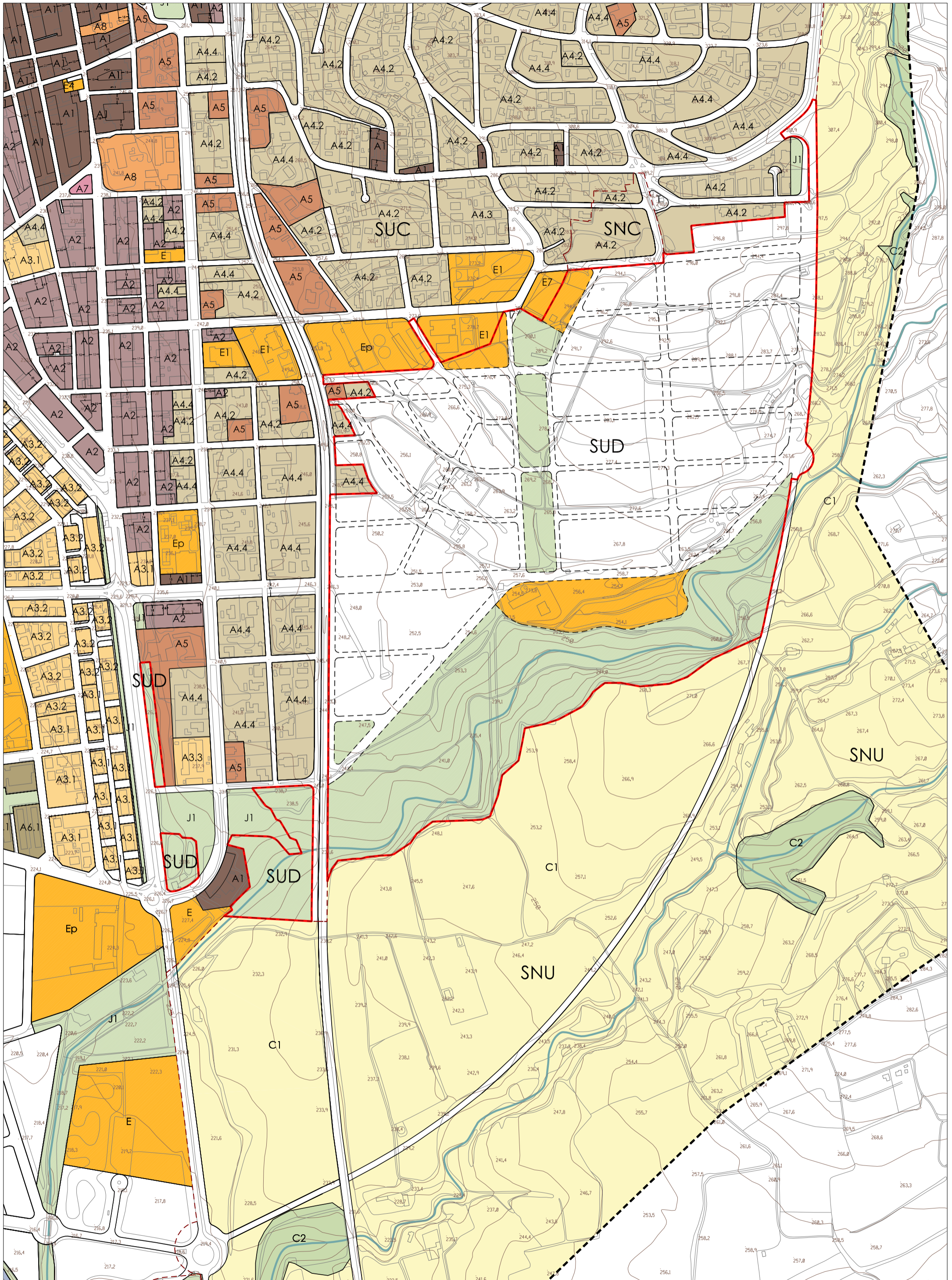
P00a. ALTERNATIVA 0  
Classificació del sòl

Ajuntament de  
**LA GARRIGA**

**JORNELLOPASTOR**  
ARQUITECTES

esc 1: 5.000  
0 25 50 100 150m





- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- Límit de la Modif. puntual
- Límit de qualificació

- SISTEMES**
- V Xarxa viària principal
  - J Parcs i jardins
  - E Equipaments públics
  - Ep Equipaments privats
  - T Serveis tècnics
  - H Sistema hidrològic
  - F Sistema Ferroviari

- ZONES SÒL URBÀ**
- A1 Nucli antic
  - A2 Eixample
  - A3 Cases en filera
  - A4 Ciutat jardí
  - A5 Construccions singulars
  - A6 Plurifamiliar aïllada
  - A7 Ordenació volumètrica

- A8 Hotel balneari
- A9 Indústria en transf. d'ús
- A10 Indústria aïllada
- A11 Gran indústria
- A12 Comercial

- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- C1 Zones agrícoles
  - C2 Sòl de valor forestal

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOL**

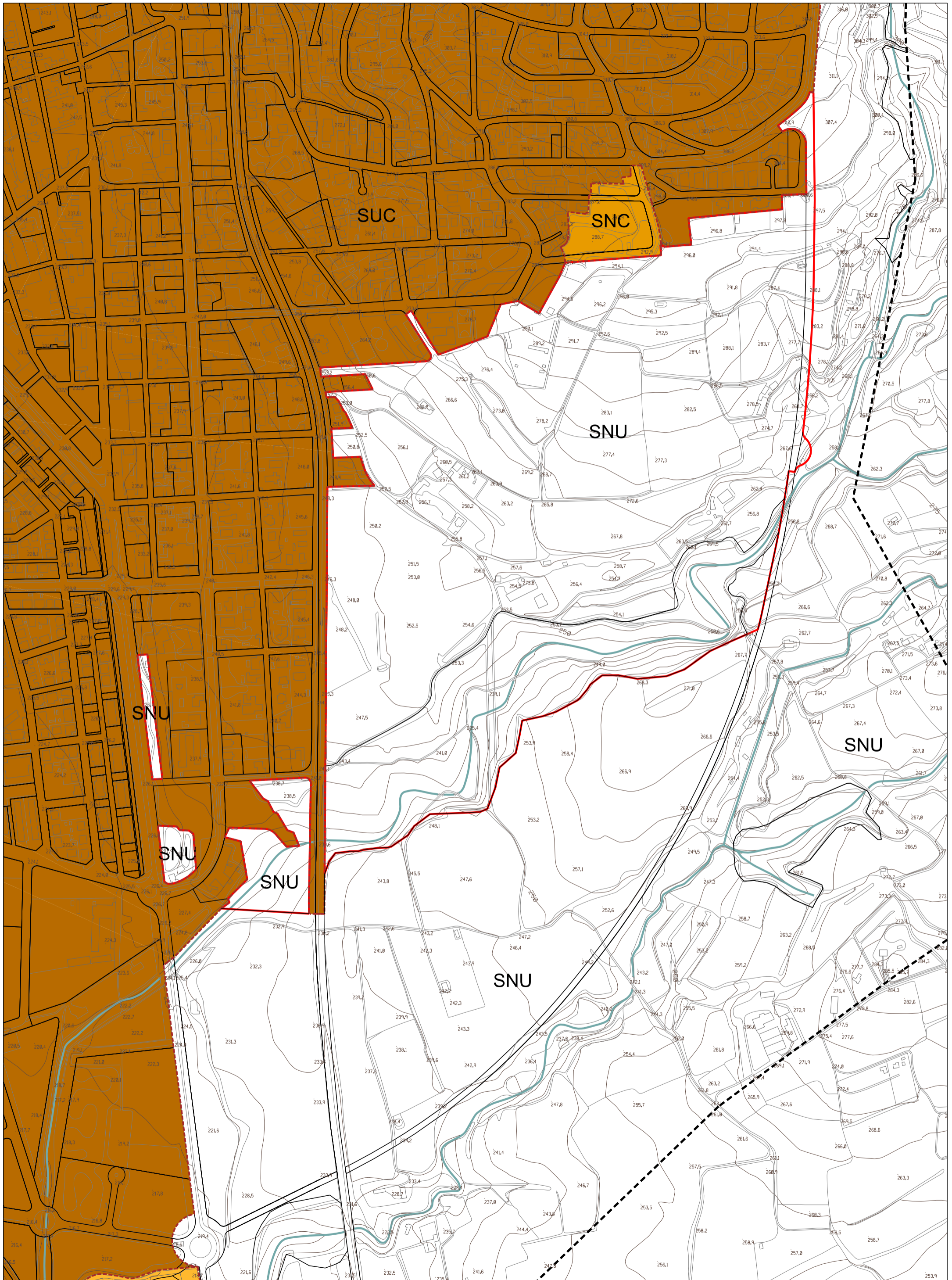
PLANS D'INFORMACIÓ  
MARÇ 2020

POOB ALTERNATIVA 0  
Qualificació del sòl

Aljament de LA GARRIGA

JORNELLOPASTOR ARQUITECTES

esc 1:5.000  
0 25 50 100 150m



- Límit de terme
- Límit de classificació
- Àmbit de la Modificació puntual del Pla general
- SUC Sòl urbà consolidat
- SNC Sòl urbà no consolidat
- SUD Sòl urbanitzable delimitat
- SNU Sòl no urbanitzable

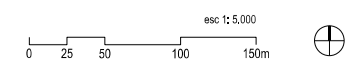
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VOLI**

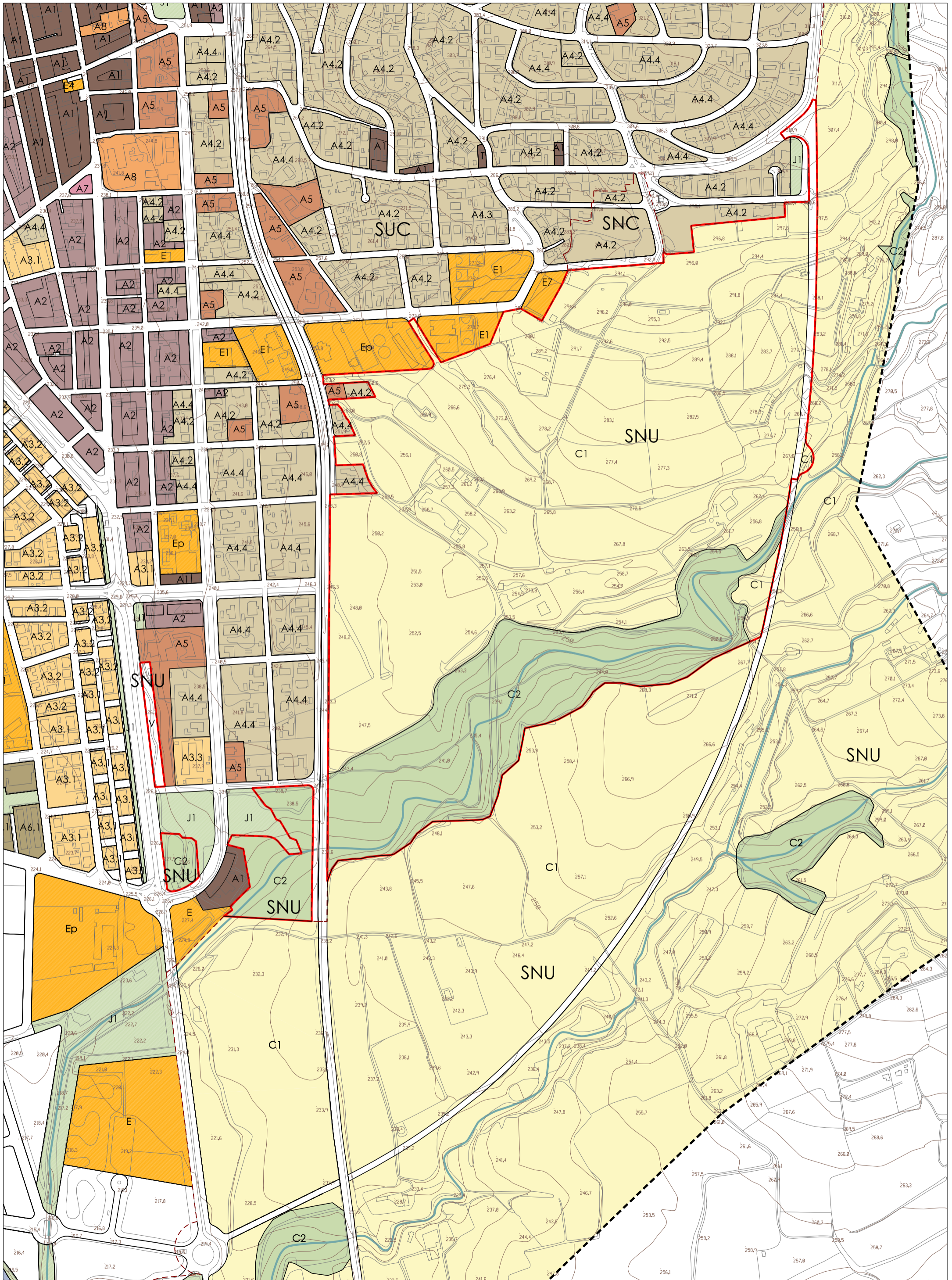
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ MARÇ 2020

P01a. ALTERNATIVA 1  
Classificació del sòl

Ajuntament de  
**LA GARRIGA**

**JORNELLOPASTOR**  
ARQUITECTES





- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- Límit de la Modif. puntual
- Límit de qualificació

- SISTEMES**
- V Xarxa viària principal
  - J Parcs i jardins
  - E Equipaments públics
  - Ep Equipaments privats
  - T Serveis tècnics
  - H Sistema hidrològic
  - F Sistema Ferroviari

- ZONES SÒL URBÀ**
- A1 Nucli antic
  - A2 Eixample
  - A3 Cases en filera
  - A4 Ciutat jardí
  - A5 Construccions singulars
  - A6 Plurifamiliar aïllada
  - A7 Ordenació volumètrica

- A8 Hotel balneari
- A9 Indústria en transf. d'ús
- A10 Indústria aïllada
- A11 Gran indústria
- A12 Comercial


- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- C1 Zones agrícoles
  - C2 Sòl de valor forestal

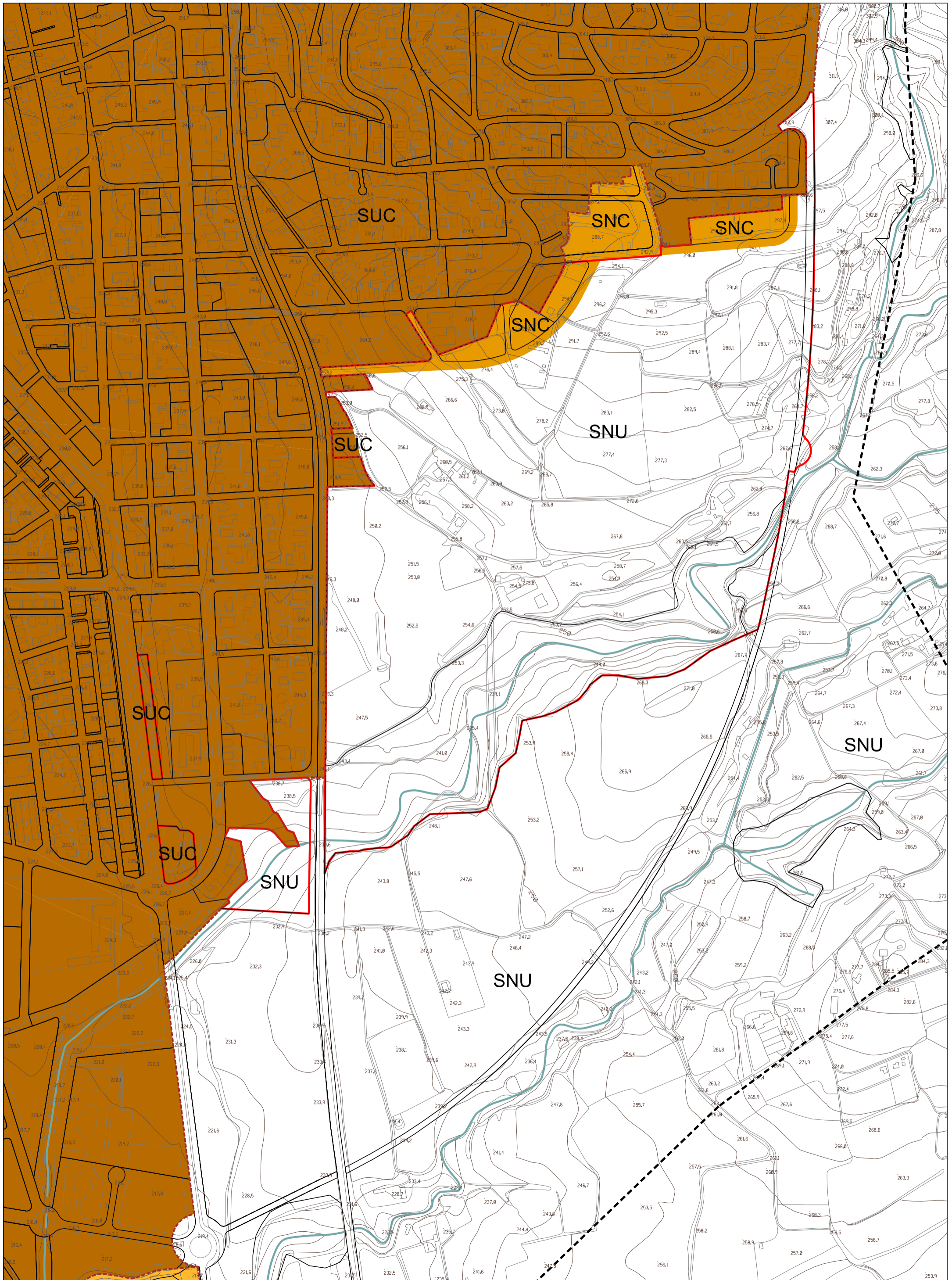
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5-CAN VIOL**

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ  
 P01b. ALTERNATIVA 1  
 Qualificació del sòl




MARÇ 2020 esc 1:5.000



- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- Àmbit de la Modificació puntual del Pla general
- SUC Sòl urbà consolidat
- SNC Sòl urbà no consolidat
- SUD Sòl urbanitzable delimitat
- SNU Sòl no urbanitzable

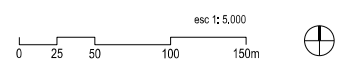
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5 - CAN VIOI**

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ MARÇ 2020

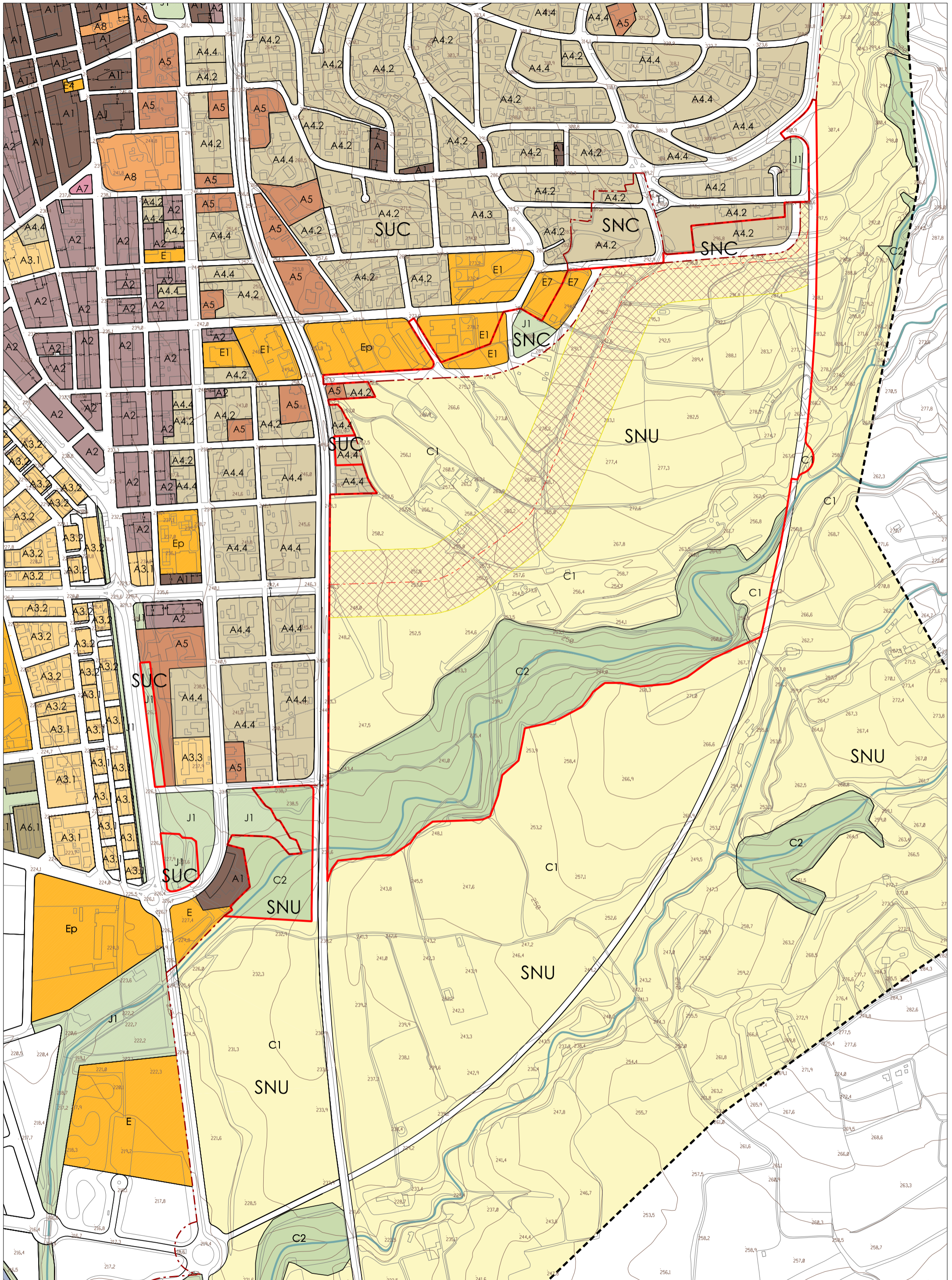
P02a. ALTERNATIVA 2  
Classificació del sòl

Ajuntament de  
 LA GARRIGA

JORNELLOPASTOR  
 ARQUITECTES



esc 1:5.000



- Límit de terme
- - - Límit de classificació
- Límit de la Modif. puntual
- Límit de qualificació

- SISTEMES**
- V Xarxa viària principal
  - J Parcs i jardins
  - E Equipaments públics
  - Ep Equipaments privats
  - T Serveis tècnics
  - H Sistema hidrològic
  - F Sistema Ferroviari

- ZONES SÒL URBÀ**
- A1 Nucli antic
  - A2 Eixample
  - A3 Cases en filera
  - A4 Ciutat jardí
  - A5 Construccions singulars
  - A6 Plurifamiliar aïllada
  - A7 Ordenació volumètrica

- A8 Hotel balneari
- A9 Indústria en transf. d'ús
- A10 Indústria aïllada
- A11 Gran indústria
- A12 Comercial

- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- C1 Zones agrícoles
  - C2 Sòl de valor forestal
  - Reserva de sòl per al traçat d'infraestructures viàries

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA GARRIGA EN EL SECTOR B5-CAN VIOL**

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ  
MARÇ 2020

P02b. ALTERNATIVA 2  
Qualificació del sòl

