



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ DE PARÀMETRES A LA SUBZONA A3.1.

MEMÒRIA

- 1- Antecedents
- 2- Oportunitat i conveniència
- 3- Marc legal aplicable
- 4- Iniciativa, redacció i tramitació
- 5- Planejament vigent
- 6- Planejament anterior dins l'àmbit
- 7- Descripció de la proposta
- 8- Efectes de la modificació sobre les construccions i els usos preexistents
- 9- Compliment dels articles 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme
- 10- Agenda i Avaluació econòmico-financera. Memòria Social/Innecessarietat .
- 11- Justificació de la Mobilitat generada./Innecessarietat.
- 12- Informe de Sostenibilitat Mediambiental/Innecessarietat .
- 13- Àmbits de suspensió de llicències

NORMATIVA

PLÀNOLS

Plànols d'informació

- I.01. Situació
- I.02 Topogràfic
- I.03 Planejament vigent 2001
- I.04 Planejament 1994, zonificació
- I.05 Planejament 1994, ordenació de l'edificació
- I.06 Parcel·lació i edificació existents



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Plànols d'ordenació

- O.01 Zonificació 2017
- O.02 Ordenació de l'edificació
- O.03 Àmbit de suspensió de llicències.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

MEMÒRIA

1- Antecedents

L'article 65 del Pla General , que regula la subzona A3.1 de cases en filera, estableix que el nombre de plantes és PB+1 i l'alçada reguladora és 7,50 m.

Pel que fa a la fondària edificable de les parcel·les no incloses en unitats d'actuació, s'indica que "queda grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000."

Tanmateix, no totes les parcel·les qualificades d'A3.1. tenen la fondària grafiada.

S'ha detectat que les parcel·les qualificades d'A3.1 i situades en l'antic polígon can Terrers Cuvasa del sector Sud-Oest, no tenen grafiada la fondària edificable.

Aquest polígon es troba edificat en un percentatge superior al 50%, amb llicències atorgades segons el Pla General 1984, i en concret segons la seva Modificació Puntual de Pla General en el polígon can Terrers-Cuvasa, publicada al DOGC el 4 de juliol de 1994.

Comparativa amb altres subzones

Per la resta de subzones de la clau A3, el Pla General de 2001 va fer una referència als planejament "general o secundari redactat amb anterioritat a aquest Pla General" (article 66 per la clau A3.2. , 69 per la clau A3.3. i 72 per la clau A3.4.)

En canvi, en l'article 63 no s'hi fa la referència, el més probable és que aquesta mancança sigui una errada material.

Caldrà per tant, refundre la modificació puntual de 1994.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

2- Oportunitat i conveniència

L'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, diu *"les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents."*

La concreció de la normativa proposada defensa els interessos públics per quan:

- elimina un buit normatiu existent que impossibilita l'atorgament de llicències.
- corregeix una errada del Pla General de 2001, ja que no es va grafiar la fondària edificable en les parcel·les A3.1. del polígon can Terrers-Cuvasa.

Si bé s'han iniciat els treballs de revisió del Pla General, la redacció i tramitació d'aquesta revisió tardarà uns anys. És necessari redactar ara aquesta concreció de la normativa, per fer possible l'atorgament de llicències dels últims 18 solars pendents d'edificar i poder consolidar la totalitat del Polígon Can Tarrés-CUVASA.

3- Marc legal aplicable

El marc jurídic normatiu d'aplicació l'estableixen els següents textos legals :

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i les seves corresponents modificacions
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i les seves corresponents modificacions.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- L'article 22.2.c) i 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

4- Iniciativa, redacció i tramitació

La present Modificació Puntual del Pla General és promoguda per l'Ajuntament de la Garriga. La seva formulació li correspon en virtut dels articles 76 i 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La present modificació ha estat redactada pels Serveis Tècnics i Jurídics municipals, competents per a la seva redacció d'acord amb la Disposició Addicional Tretzena del TRLUC.

Pel que fa a la seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLUC. L'aprovació inicial correspon al Ple de l'Ajuntament i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

5- Planejament vigent

El Planejament vigent al municipi és la Revisió del Pla General de La Garriga, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23/5/2001.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 19/9/2001 va acordar donar conformitat al Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació de La Garriga. Ambdós acords van ser publicats oficialment a efectes de la seva executivitat en el DOGC núm. 3506 de data 5/11/2001, data en que el Pla General va entrar en vigor.

El Pla General d'Ordenació de la Garriga no està adaptat a les determinacions de la vigent Llei d'Urbanisme, ja que és anterior a l'entrada en vigor d'aquesta.

6- Planejament anterior dins l'àmbit

Fins l'any 2001, el planejament vigent fou la Modificació Puntual del Pla General en els polígons can Terrers i Cuvasa aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de

Modificació Puntual del Pla General per definició de paràmetres a la subzona A3.1.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Barcelona el 20 d'abril de 1994 i publicada al DOGC del 4 de juliol de 1994. Aquesta Modificació Puntual es va redactar sobre el Pla General de 1984, vigent en el moment.

Segons aquest planejament anterior, les parcel·les de l'àmbit es trobaven en dues subzones diferents:

A 2.5) Poligons Can Terres i Cuvasa

- Tipologia unifamiliar en renglera segons parcel·lació grafiada.
- Parcel·la mínima 132 m²
- Separació mínima de la edificació: 3 mts als límits principals i 2 mts als límits laterals, de cada grup de parcel·les o unitat de zona.
- Edificabilitat neta per parcel·la, o grup de parcel·les (Unitat de zona), 1,25 m²st/m²s.
- Façana mínima de una parcel·la 6 mts.
- A.R.M. 7mts Equivalent a B i 1
- Es permet l'aprofitament de l'espai sota coberta.
- En l'espai lliure dedicat a jardí privat no s'admeten contruccions auxiliars.
- Son obligatòries les tanques als límits de la parcel·la. Les tanques podran ésser massises fins a 0.60 mts.
- Us industrial reduït a les indústries de la 1 era. Categ.
- Garatges per us privat.
- S'admet l'us comercial amb botigues als baixos.
- Prohibit l'us públic a excepció de consultoris i dispensaris.

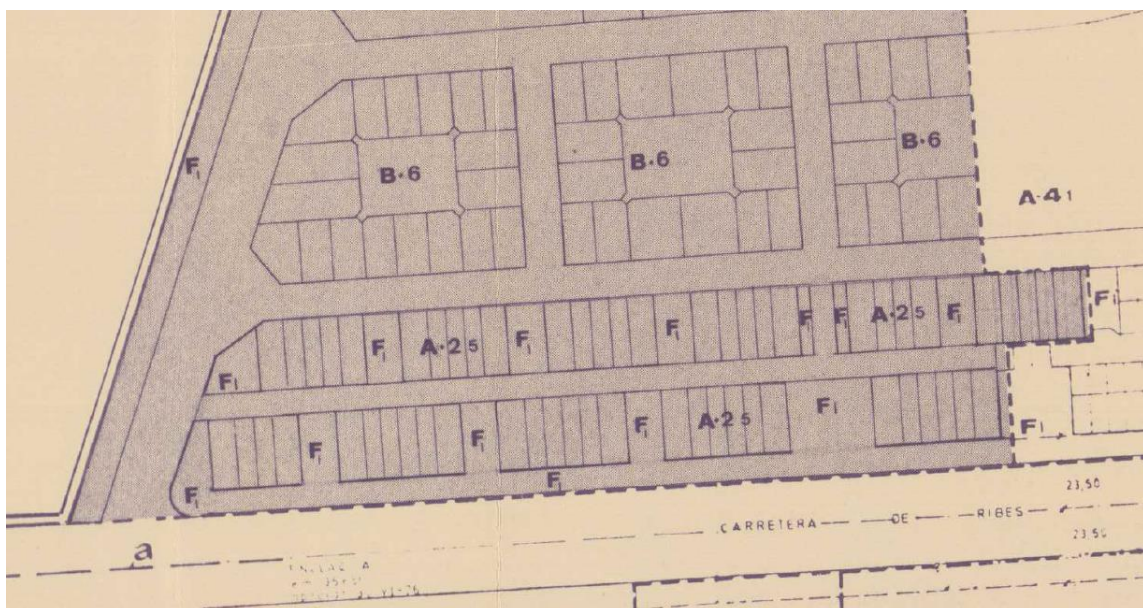


AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Art. 94

B.6 Polígons Can Terres i Cuvasa.

- Tipologia unifamiliar aparellada o aïllada mitjançant l'unió de dues parcel·les, segons s'indica al planol num.5
- Parcel·la mínima 180 m².
- Ocupació màxima 50%
- Edificabilitat neta per parcel·la 1 m²st/m²s
- A.R.M. 7 mts. equivalent a B+1
- La coberta tindrà una pendent màxima del 30 %
- Les edificacions es separaran un mínim de 3 mts. de tots els límits de la parcel·la (excepte la mitgera quan vagin aparellades). Aparellament segons planols.
- En l'espai lliure destinat a jardí privat no es permeten construccions.
- Son obligatories les tanques al límit de la parcel·la. Les tanques podran esser massises fins 0,60 mts.
- Prohibit l'us industrial, comercial o públic a excepció de consultoris i dispensaris.
- Garatges per us privat.
- Són d'aplicació els criteris gràfics d'ordenació previstos als planols 4-5-6-7 i 8 de la present Modificació Puntual.

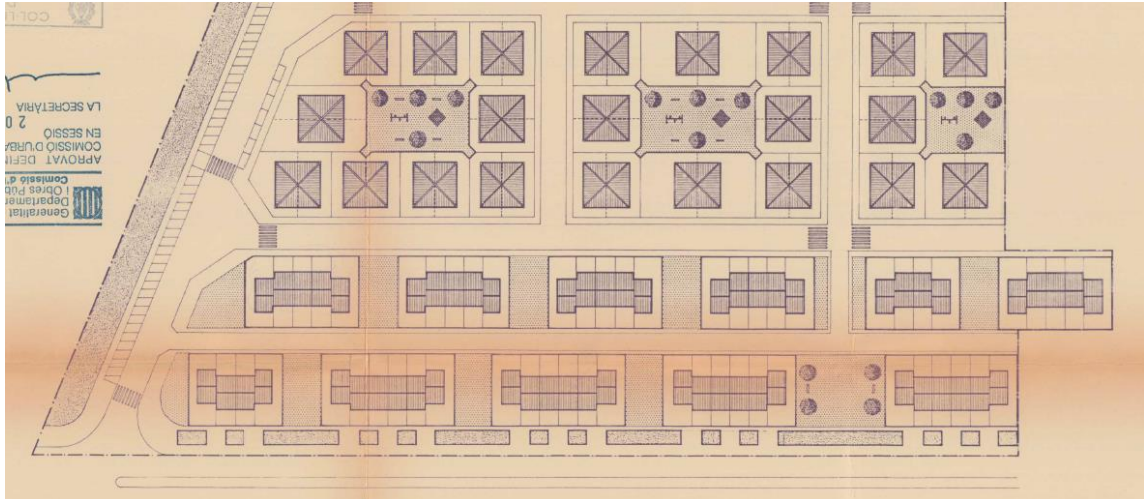


Modificació PGOU 1994, Zonificació

Modificació Puntual del Pla General per definició de paràmetres a la subzona A3.1.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA



Modificació PGOU 1994, Ordenació de l'edificació

7- Descripció de la proposta

Es refonen els paràmetres substancials de la modificació de 1994.

Ús, edificabilitat, nombre de plantes, densitat d'habitatges.

Tanmateix, es modifica l'ordenació de l'edificació definida el 1994. Es permetrà que cada grup d'habitatges en filera es pugui alinear a vial o bé recular com fins ara.

ARM 7 m. PB+1 (segons art. 65.2. del Pgou l'ARM per PB+1 =7,5)

A 2.5. : Passa a ser la clau A3.1.1.

Es mantenen els següents paràmetres:

Edificabilitat 1,25 m²/m² (per grups de parcel·les)

Façana mínima de parcel·la 6 m.

Es modifiquen els següents paràmetres:

Separacions mínimes de l'edificació al vial d'accés.

Es dóna la possibilitat de reduir aquesta separació per concentrar l'espai lliure privat en la part posterior de la parcel·la. El jardí davanter actuarà només com un filtre que separa l'habitatge del vial.

Modificació Puntual del Pla General per definició de paràmetres a la subzona A3.1.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

B.6. : Passa a ser la clau A3.1.1.

Es mantenen els següents paràmetres:

Edificabilitat 1 m²/m² per parcel·la.

Superfície mínima de parcel·la 180 m².

Es modifiquen els següents paràmetres:

Ocupació màxima 50%.

Separacions mínimes de l'edificació al vial d'accés.

Es dona la possibilitat de reduir aquesta separació per concentrar l'espai lliure privat en la part posterior de la parcel·la. El jardí davanter actuarà només com un filtre que separa l'habitatge del vial.

8- Efectes de la modificació sobre les construccions i els usos preexistents

La modificació plantejada no implica que cap de les edificacions existents, les quals obtingueren llicència a partir de 1994, quedi en volum disconforme.

La modificació que es planteja inclou diferents possibilitats d'alineació per cada grup de parcel·les.

Igualment en cas de substitució d'edificis existents, el canvi d'alineació s'ha de produir per tot el grup de parcel·les.

9- Compliment dels articles 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta modificació puntual del Pla General no comporta ni un increment del sostre edificable, ni de la densitat d'ús residencial, ni de la intensitat dels usos.

Tampoc no comporta la transformació dels usos establerts anteriorment.

Per tant, no és necessari incloure en la documentació les especificacions que regula l'article 99 del TRLUC.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

La modificació tampoc no té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament.

En conseqüència no són necessàries les reserves complementàries d'espais lliures i equipaments que preveu l'article 100 del TRLUC.

10- Agenda i Avaluació econòmico-financera. Memòria Social.

L'article 96 del TRLUC estableix que les modificacions de les figures de planejament urbanístic es subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

D'altra banda, l'article 59 del TRLUC indica quina documentació han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal. Entre altra documentació hi ha:

- a) L'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- b) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública.

a) El present document no inclou agenda i avaluació econòmica i financera ja que no delimita cap àmbit nou de desenvolupament.

b) El present document no inclou la memòria social. L'article 69.3. del Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix que "la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'habitatge"

No correspon, doncs, incloure en la modificació puntual del Pla General cap memòria social, ja que aquesta modificació no incideix en les determinacions vigents sobre situació, tipologia, i nombre d'habitatges.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

11- Justificació de la mobilitat generada.

L'article 3.1. del Decret 244/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, indica que les modificacions de planejament que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

No correspon, doncs, incloure en la modificació puntual del Pla General cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que aquesta modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

12- Informe de Sostenibilitat Mediambiental

Es regeix per la Llei 15/2016, de 21 de juliol, de simplificació administrativa.

La modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient de la modificació puntual en base a la Disposició addicional vuitena punt 6, apartat c) segon.

Això no obstant, i segons l'article 59 del TRLUC, correspon incloure un informe mediambiental, regulat per l'article 70 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

La modificació proposada no conté elements que produeixin afectacions substancials al medi.

- a) Pel que fa a les aigües superficials, vegetació i flora i fauna, no s'hi produeixen impactes.
- b) Pel que fa a les aigües subterrànies, no s'hi produeixen impactes.
- c) Pel que fa al medi atmosfèric, no s'hi produeixen impactes.
- d) Pel que fa a l'impacte en el paisatge, no n'hi ha.



AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

Conclusió

La modificació puntual de Pla General proposada no té cap efecte substancial sobre el medi ambient.

13- Suspensió de llicències

L'article 73.2 del TRLUC indica que l'aprovació inicial dels instruments de planejament obliga l'administració competent a acordar suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, i d'atorgament de llicències, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

L'àmbit de suspensió de llicències serà el mateix àmbit de la modificació, que queda grafiat en el plànol núm. O.03

La Garriga,