

Modificació puntual del PGOM de la Garriga en el sector B5 Can Violí

Document per a l'aprovació inicial

maig 2021



Ajuntament de
LA GARRIGA

JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	1
1. Antecedents i objecte de la Modificació	3
2. Descripció de l'àmbit objecte de la Modificació	3
2.1. Característiques del territori. Topografia	4
2.2. Serveis existents	4
2.3. Estructura de la propietat del sòl	5
3. Planejament vigent	7
3.1. Planejament territorial vigent	7
3.2. Planejament general vigent	8
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	15
1. Justificació legal del procediment i contingut de la Modificació	17
1.1. Modificació del planejament general vigent	17
1.2. Justificació de la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la modificació	17
1.3. Concurrencia d'interessos públics-privats	21
1.4. Consideracions sobre possibles responsabilitats patrimonials de l'Ajuntament.....	21
1.5. Tramitació	22
1.6. Contingut documental.....	22
1.7. Conclusió	24
2. Criteris i objectius generals	25
2.1. Criteri general de la modificació que es proposa	25
2.2. Objectius de la modificació que es proposa	25
2.3. Criteris i objectius ambientals	25
3. Contingut de la proposta	26
3.1. Alternatives considerades	26
3.2. Justificació de l'alternativa escollida i concreció de la proposta	29
3.3. Esmenes introduïdes a partir de la informació pública de l'Avanç	30
4. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible	31
III. QUADRES DE DADES.....	33
1. Planejament vigent	35
2. Planejament proposat	36
IV. NORMES URBANÍSTIQUES	37
1. Articles modificats de la normativa del pgou.....	39
2. Articles recollits de la normativa del pgou	39
V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR	45
1. Introducció	47

1.1. Marc legal de referència. Contingut	47
1.2. Objectius i actuacions de la Modificació puntual.....	48
2. Agenda de les actuacions.....	48
3. Avaluació econòmica i financera	49
3.1. Introducció.....	49
3.2. El context	49
3.3. Valors de referència emprats	50
3.7. Actuació expropiatòria 1 (AE-1)	54
3.8. Actuació expropiatòria 2 (AE-2)	55
3.9. Previsions de finançament públic.....	55
4. Informe de sostenibilitat econòmica.....	56
VI. ANNEXOS	57
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	61

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

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 aprovat definitivament el 23 de maig de 2001 (d'ara endavant, PGOM). L'any 2017 es van iniciar els treballs de redacció del nou Pla d'ordenació urbanística municipal 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 PGOM, 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 PGOM.

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 PGOM 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 concretar la reducció o desclassificació del sector de sòl urbanitzable B5 Can Violí, i el seu àmbit d'estudi inclou la totalitat del sector.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit d'estudi de la *Modificació puntual del PGOM de la Garriga 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 m² 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 m².

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

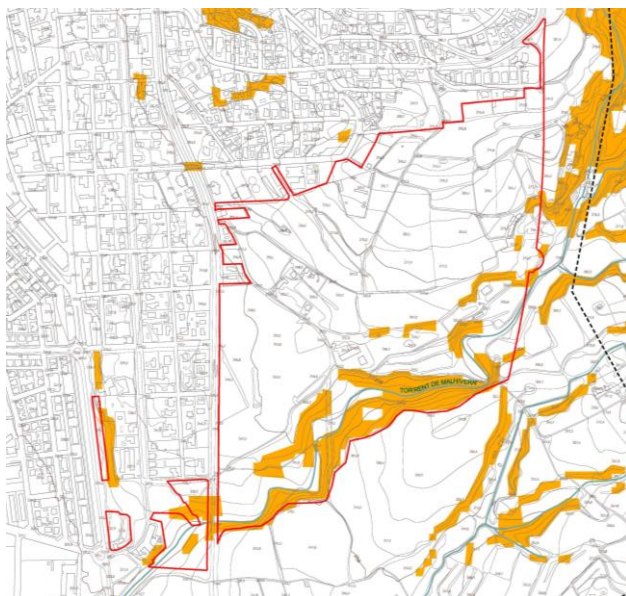
Els límits de l'àmbit d'estudi de la present modificació puntual del Pla general queden exposats, de manera més concreta, en la imatge de la pàgina anterior que reproduïx el plànol d'informació 1.02. Àmbit. Ortofoto.

2.1. 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 de l'àmbit d'estudi, 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).

2.2. 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 del sector (veure plànol d'informació 1.05. Serveis existents).



Topografia. Sòls amb > 20% pendent

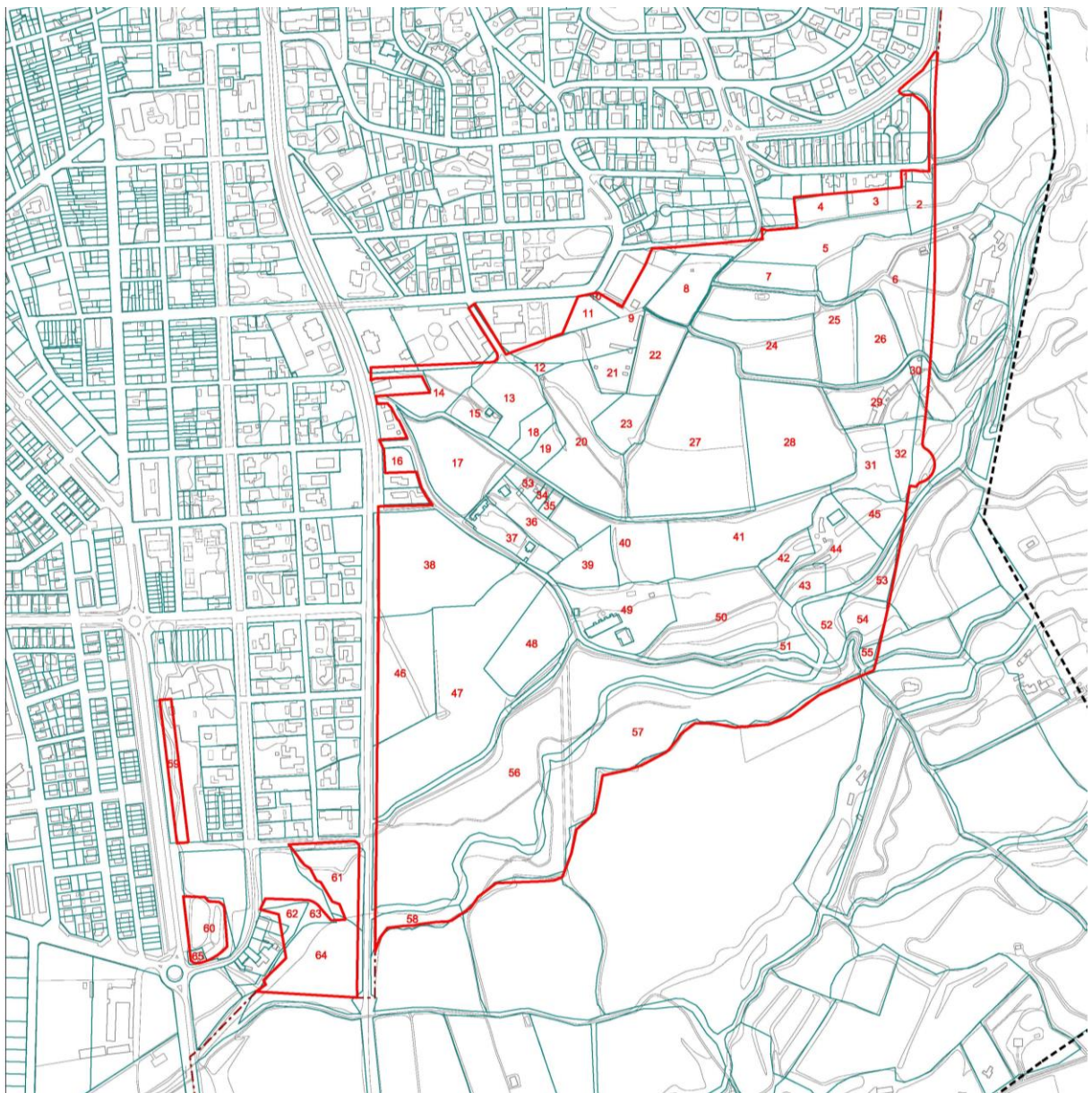


Serveis existents

2.3. 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 m² a 45.241 m². La superfície mitjana és de 6.656 m² 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 són 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 WALLS PALAU SA	11.039	2,22%
6	1443219DG4114S	PROSERVAL-XXI, SL GALBANY GOMA NURIA	10.767	2,16%
7	1443215DG4114S	VOLART SALLES CAMILA TOLDRA VOLART ALBERTO TOLDRA VOLART GEMA	4.033	0,81%
8	1447103DG4114N	CASTELLS PIQUE MARIA CASTELLS PIQUE JOSEP INIPES 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 RAMOS GOMEZ ANGELS RAMOS GOMEZ RICARD RAMOS ARMANGUE RAIMON RAMOS GOMEZ ROBERT	6.498	1,31%
14	1443201DG4114S	ENEBE LA GARRIGA, SL UNIPERSONAL	3.730	0,75%
15	1443204DG4114S	BOTE PRAT JOSE MONTELLS FERRER MARIA DEL PILAR	2.498	0,50%
16	1443257DG4114S	ROCABERT MODOLELL JOSE M (HEREDEROS DE) ROYO SHELLY LUCRECIA SHELLY GARCIA MARIA LUISA GONZALEZ LOPEZ JOSE (HEREDEROS DE) SHELLY DE VIDAL EMMANUELA SHELLY GARCIA MARIA ROCABERT SHELLY JOSE MARIA ROCABERT SHELLY JAIME ROCABERT SHELLY CARLES ROCABERT SHELLY IGNACIO MARIA ROCABERT SHELLY MARIA JESUS ROCABERT SHELLY FRANCISCO JAVIER 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	GUAÑABENS GAY ELISABET	4.176	0,84%
24	1443213DG4114S	VOLART SALLES CAMILA TOLDRA VOLART ALBERTO TOLDRA VOLART GEMA	9.463	1,90%
25	1443214DG4114S	SUBESPAIS, SL INIPES 70, SL	10.699	2,15%
26	1443220DG4114S	BOTE PRAT JOSE	5.852	1,18%
27	1443211DG4114S	URDANIZ TORRENS MARIA PILAR SUBESPAIS, SL ALIPS 66, SL PEDRALS URDANIZ MARIA 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	1443230DG4114S	ARRENDAMENTS DEL VALLES, SA OLDFIELD, SA INIPES 70, SL SUBESPAIS, SL	2.786	0,56%
33	1443238DG4114S	INIPES 70, SL	1.276	0,26%
34	1443254DG4114S	SERRA FURRIOL ASUNCION 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	8.841	1,78%
41	1443232DG4114S	URDANIZ TORRENS MARIA PILAR SUBESPAIS, SL ALIPS 66, SL PEDRALS URDANIZ MARIA PEDRALS URDANIZ JOSEP	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 CUSPINERA FONT LUIS MARIA INIPES 70, SL SUBESPAIS, SL	16.196	3,25%
50	1443233DG4114S	INIPES 70, SL SUBESPAIS, SL		
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 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 MADERSI, SA CAMP BUENDIA ADRIA CAMP GARCIA SILVIA CAMP GARCIA MERITXELL CAMP I MIRALLES ROGER CAMP I MIRALLES MARIA CAMP BERNAUS ANNA CAMP BERNAUS MARTA	2.160	0,43%
59	0842031DG4104S	BARBA PUJOL ROSALIA 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 PROMOCAVI, SA MADERSI, SA CAMP BUENDIA ADRIA CAMP GARCIA SILVIA CAMP GARCIA MERITXELL CAMP I MIRALLES ROGER CAMP I MIRALLES MARIA CAMP BERNAUS ANNA CAMP BERNAUS MARTA	1.420	0,29%
64	0535420DG4103N	VENTURA SERRA EULALIA	9.449	1,90%
65	001102600DG41C	ALTRES	320	0,06%
99			45.241	9,09%
			497.646	

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

3. PLANEJAMENT VIGENT

3.1. Planejament territorial vigent

El *Pla territorial general de Catalunya*, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març (d'ara endavant, PTGC), 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. El PTGC estableix set Àmbits funcionals territorials sobre els que aplicar els respectius plans territorials parcials.

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 a tres sistemes bàsics del territori: espais oberts, infraestructures de mobilitat, i assentaments:

- Espais oberts

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

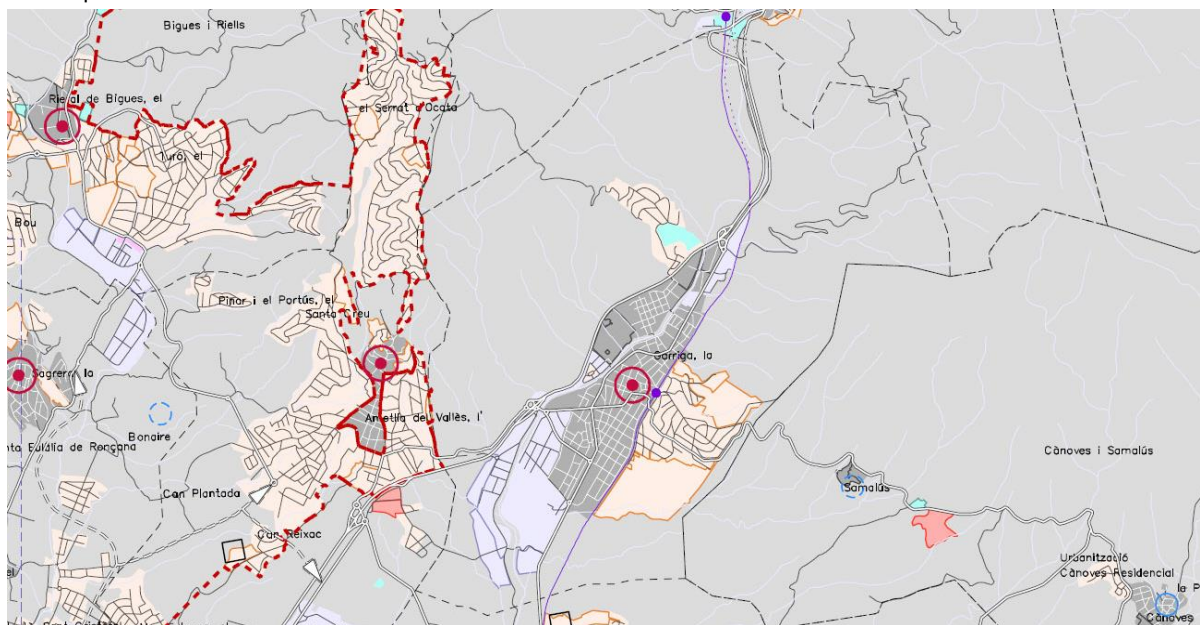
- L'entorn del riu Congost es troba inclòs a la Xarxa Natura 2000 i s'identifica com a connector fluvial.
- La zona nord del terme queda inclosa dins l'espai PEIN del Parc Natural Figaró-Montmany.
- Pràcticament la totalitat del sòl no urbanitzable està considerat com espai de protecció especial.

- 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 del desdoblament de la via de la línia R3 de Rodalies de Barcelona.

- 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 URBÀ - 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 PGOM de la Garriga i, per tant, recull els sectors previstos al planejament local. El sector B5 Can Violí s'identifica com a “àrees especialitzades residencials”.

Tanmateix, el PTMB estableix l'estratègia de “creixement moderat” per al nucli urbà de la Garriga. La superfície màxima d'adequat creixement moderat s'obté mitjançant la següent fórmula alfanumèrica:

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

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

Segons aquest càlcul, inclòs a l'Avanç del POUM del febrer de 2019, obtenim un 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 residencial previst i pendent de desenvolupar al PGOM supera en més de 34 ha el creixement màxim admissible, segons aplicació del planejament territorial.

3.2. Planejament general vigent

3.2.1. 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, PGOM 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 PGOM 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 PGOM 2001 va delimitar aquest sector de 469.566 m² 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 PGOM 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.

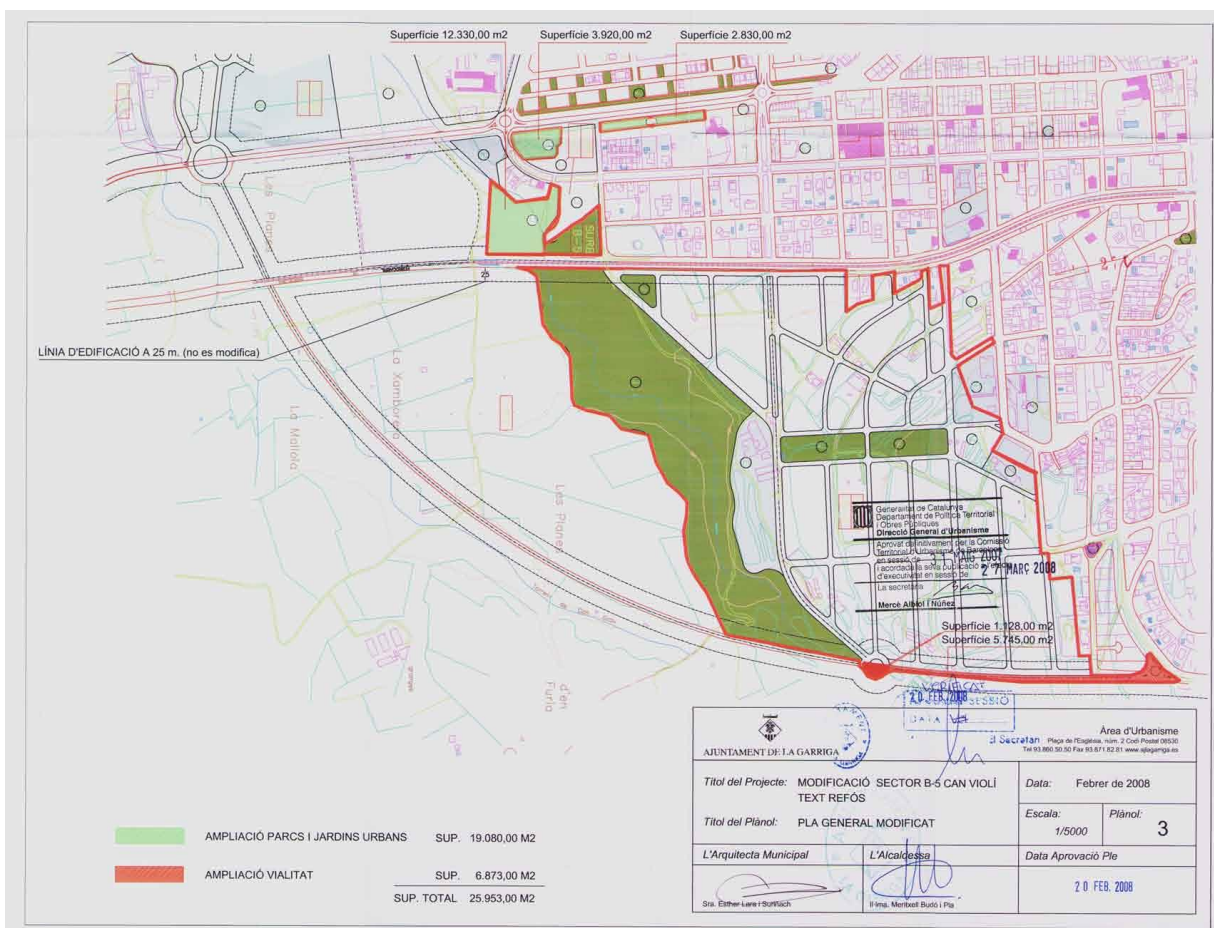
En el 2n quadrienni es plantejaven 3 sectors residencials de baixa densitat (B2 Can Borrell, B4 Can Poi i B5 Can Violí) que havien de cobrir les demandes d'habitatge definides en l'horitzó del Pla.

3.2.2. 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 PGOM 2001 era la d'incorporar sòl destinat a zones verdes i a vialitat, així com fer la reserva d'habitatge amb protecció oficial (d'ara endavant, HPO) establerta legalment. Segons aquella modificació, el sector passava a tenir una superfície de 497.646 m² i un sostre destinat a habitatge de 189.105 m².

Aquella modificació puntual ampliava l'àmbit del sector en 25.953 m², 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

3.2.3. Els nous paràmetres del sector B5 Can Violí

SECTOR DE SÒL URBANITZABLE:				NÚM. B-5			
Localització: CAN VIOLÍ				Plànol 1/2000: FULLS			
Classificació del sòl: sòl urbanitzable							
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUP. DE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		SOSTRE MÁX. m ² RESIDENCIAL
ZONES	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Zona A3, A4 i A6	230.087	46					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	
TOTAL	497.646	100	267.559	54	239.385	48	189.105
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA:					0,71	m ² sostre/m ² sòl	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA:					0,38	m ² sostre/m ² 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 m² 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 grafiades 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 m² de sostre a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial.
- c) Caldrà destinar un mínim de 18.911 m² 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.

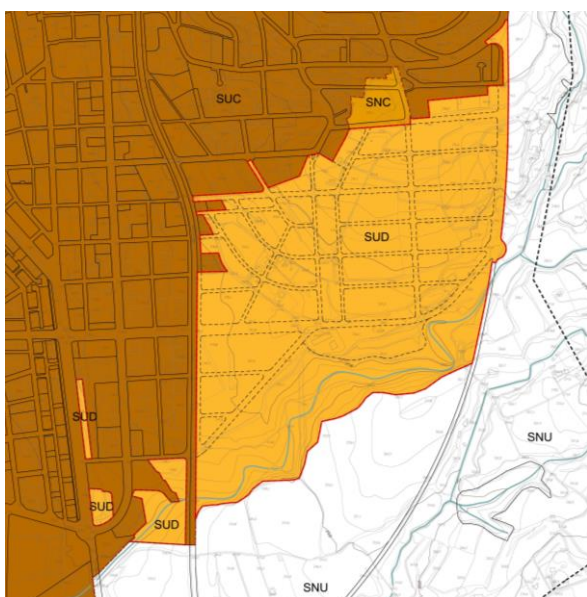
El pla parcial tindrà especial cura en el tractament de l'ordenació de la façana de cara al ferrocarril.

3. Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

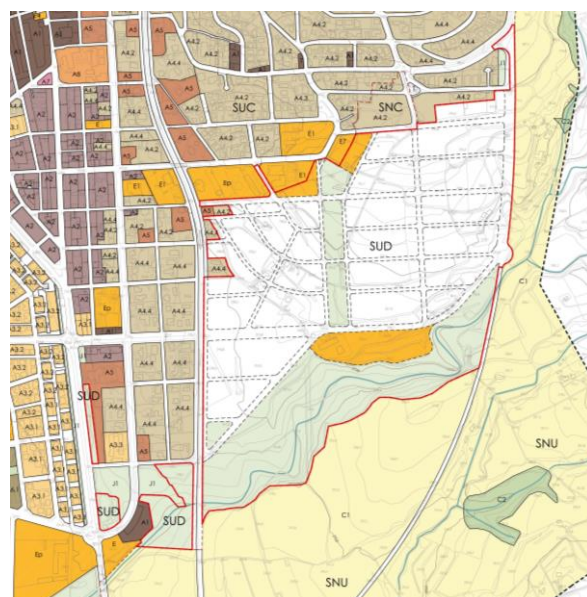
De la lectura de l'article 2 de la normativa d'aquella MPPGOM, s'interpreta que la densitat màxima es podrà incrementar de la següent manera:

- Sostre renda lliure (70%): 132.373,50 m²st
- Estàndard de sostre per habitatge: 190 m²st/habitatge
- Núm. màxim HRL: 696
- Sostre per HPO (30%): 56.731,50 m²st
- Estàndard de sostre per HPO: 70 m²st/habitatge
- Núm. màxim HPO: 810

De manera que, en total, la MPPGOM 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

3.2.4. 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 2010 al 2017, segons dades de l’IDESCAT, només s’ha iniciat la construcció de 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 en els darrers anys, sembla difícil que es torni al nivell previ a la crisi immobiliària. Per tant, la previsió del PGOM d’admetre 2.306 nous habitatges en sòl urbanitzable es presenta ara com totalment desproporcionada.

Pel que fa a la població, habitualment es realitzen les projeccions demogràfiques plantejant tres escenaris (baix, mitjà i alt). D’acord amb els resultats obtinguts i el context socioeconòmic i demogràfic actual, es considera que l’escenari alt s’ajusta més a l’evolució de la població entre 2013 i 2019 i serà, per tant, l’escenari que es pren com a referència. Segons aquest escenari, resultarà un increment de 3.456 habitants i 1.280 llars.

	Actual (2019)	Projeccions 2036		
		baixa	mitja	alta
Població	16.514 habitants	16.865	18.529	19.970 habitants
Llars	6.116 llars	6.246	6.862	7.396 llars

En l’estimació dels habitatges totals necessaris es considera que es mantindrà la situació actual (en el que els habitatges principals o llars representen el 87% del total d’habitatges existents) i que, per tant, en total caldrà 1.471 nous habitatges el 2036.

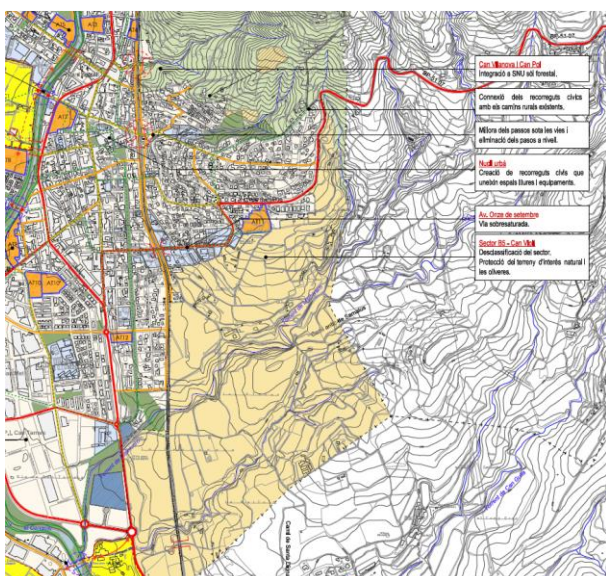
Entenent que part d’aquests habitatges es construiran als solars i àmbits d’actuació del sòl urbà, és necessària una revisió de les previsions de creixement del planejament actual per ajustar-les a la conjuntura actual.

3.2.5. La proposta de l'Avanç del POUM

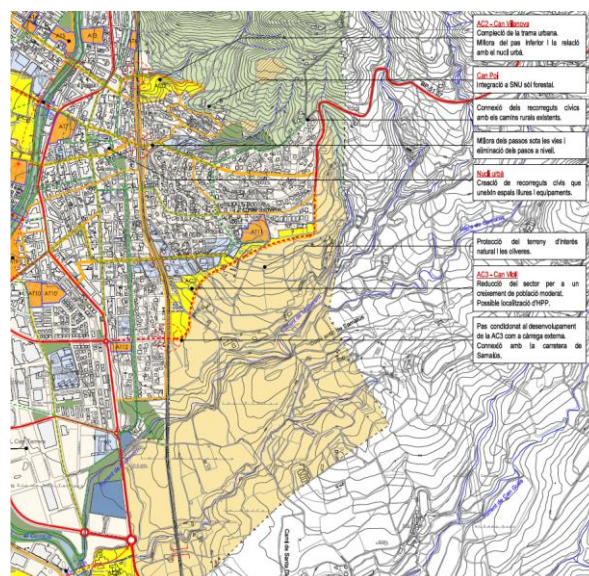
El Ple de l'Ajuntament de La Garriga del 27 de febrer del 2019 adoptà l'acord d'inici del període d'informació pública de l'Avanç del POUM, que es va sotmetre a 30 dies hàbils d'exposició a partir de la publicació al DOGC el 5 de març de 2019. Durant aquest període es van recollir un total de 66 suggeriments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

3.2.6. 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 l'apartat 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 CO₂, 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.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

1.1. 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 S'entén 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 comportin 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.

1.2. 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 en el 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 PGOM, per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats actuals i futures.

Per analitzar si és justificable aquesta desclassificació, es procedeix a efectuar una anàlisi de l'evolució de la població i les necessitats de l'habitatge, tenint en compte la tendència demogràfica dels darrers anys i els terminis temporals del planejament urbanístic. Es considera, per tant, el període 2020-2036.

Donat que no hi ha dades de projecció de població sobre el municipi, s'han utilitzat com a base les projeccions de l'Idescat per la comarca del Vallès Oriental (base 2018), partint de la població actual de La Garriga (2019) i aplicant el mètode de pesos, és a dir, una projecció del pes de La Garriga respecte la projecció de població de la comarca.

	Població														
	2019			2018			2017			2016			2015		
Catalunya	7.619.494			7.543.825			7.496.276			7.448.332			7.424.754		
Vallès Oriental	408.672			405.236			401.820			399.036			397.396		
La Garriga	16.514	4,04%		16.227	4,00%		15.984	3,98%		15.912	3,99%		15.740	3,96%	

De la comparativa d'aquestes dades, s'extreu que el pes relatiu de la Garriga dins la comarca del Vallès Oriental, té una lleugera tendència a l'alça en els darrers anys. S'adopta com a valor del pes per a realitzar els càlculs el 4,04%, obtenint aquesta projecció:

PERIODE	POBLACIÓ PROJECTADA (base 2018)								
	Catalunya			Vallès Oriental			La Garriga		
	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2036	7.511.041	8.232.656	8.859.763	417.462	458.628	494.315	16.865	18.529	19.970
2035	7.520.259	8.195.667	8.782.351	417.240	455.629	488.950	16.856	18.407	19.754
2034	7.528.682	8.158.245	8.704.993	416.946	452.581	483.563	16.845	18.284	19.536
2033	7.536.424	8.120.736	8.627.782	416.586	449.507	478.170	16.830	18.160	19.318
2032	7.543.488	8.083.303	8.551.091	416.147	446.408	472.783	16.812	18.035	19.100
2031	7.550.182	8.046.121	8.474.859	415.648	443.291	467.408	16.792	17.909	18.883
2030	7.556.435	8.009.428	8.399.704	415.088	440.182	462.054	16.770	17.783	18.667
2029	7.562.294	7.973.162	8.325.275	414.463	437.065	456.737	16.744	17.657	18.452
2028	7.567.711	7.937.393	8.251.829	413.788	433.950	451.447	16.717	17.532	18.238
2027	7.572.859	7.902.165	8.179.237	413.213	430.968	446.337	16.694	17.411	18.032
2026	7.577.402	7.867.127	8.107.589	412.727	428.111	441.395	16.674	17.296	17.832
2025	7.581.175	7.832.006	8.036.649	412.341	425.378	436.617	16.659	17.185	17.639
2024	7.583.781	7.796.332	7.966.371	411.878	422.726	431.944	16.640	17.078	17.451
2023	7.584.327	7.759.488	7.896.382	411.301	420.135	427.380	16.617	16.973	17.266
2022	7.582.373	7.720.700	7.826.548	410.562	417.459	422.890	16.587	16.865	17.085
2021	7.577.200	7.679.677	7.756.521	409.612	414.644	418.447	16.548	16.752	16.905
2020	7.569.130	7.636.113	7.686.061	408.440	411.671	414.046	16.501	16.632	16.727
2019	7.557.926	7.590.832	7.615.544	407.005	408.546	409.662	16.443	16.505	16.550
2018	7.543.825	7.543.825	7.543.825	405.236	405.236	405.236	16.372	16.372	16.372

Pel que fa a la projecció de les llars, s'ha aplicat la relació de 2,7 persones/llar estimada en el *Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de la Garriga* redactat l'any 2018, de manera que l'increment de llars previst és proporcional a l'increment de població.

Donada l'evolució de la població entre 2013 i 2019, es constata que aquesta s'ajusta més a l'escenari alt, per tant, en aquest context socioeconòmic i demogràfic adoptarem aquest escenari més elevat.

En l'estimació dels habitatges totals necessaris es considera que es mantindrà la situació actual (en que les llars representen el 87% del total d'habitatges existents) i que, per tant, caldrà 1.471 habitatges nous.

PERIODE	LLARS			HABITATGES		
	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2036	6.246	6.862	7.396	7.180	7.888	8.502
2035	6.243	6.818	7.316	7.176	7.836	8.409
2034	6.239	6.772	7.236	7.171	7.784	8.317
2033	6.233	6.726	7.155	7.165	7.731	8.224
2032	6.227	6.680	7.074	7.157	7.678	8.131
2031	6.219	6.633	6.994	7.149	7.624	8.039
2030	6.211	6.586	6.914	7.139	7.571	7.947
2029	6.202	6.540	6.834	7.128	7.517	7.855
2028	6.191	6.493	6.755	7.117	7.463	7.764
2027	6.183	6.449	6.679	7.107	7.412	7.676
2026	6.176	6.406	6.605	7.098	7.363	7.591
2025	6.170	6.365	6.533	7.092	7.316	7.509
2024	6.163	6.325	6.463	7.084	7.270	7.429
2023	6.154	6.286	6.395	7.074	7.226	7.350
2022	6.143	6.246	6.328	7.061	7.180	7.273
2021	6.129	6.204	6.261	7.045	7.131	7.197
2020	6.111	6.160	6.195	7.025	7.080	7.121
2019	6.090	6.113	6.130	7.000	7.027	7.046
2018	6.064	6.064	6.064	6.970	6.970	6.970
	Llars població actual (2019)			Habitatges població actual (2019)		
	6.116			7.030		
	Increment 2019 - 2036			Increment 2019 - 2036		
	130	746	1.280	150	858	1.471

El planejament vigent té una capacitat per 10.691 habitatges, 3.973 habitatges dels quals són potencials en sòl urbanitzable (SUR) i unitats d’actuació (UA) pendents de desenvolupar i solars edificables en sòl urbà consolidat (SUC). En aquestes dades no s’ha tingut en compte la transformació i densificació de tots els solars residencials edificats per sota del potencial que els hi determina el PGOU.

El sector B5 Can Violí actualment té un potencial de 1.506 habitatges. La proposta de la present MPPGOM, en la seva desclassificació de terrenys, elimina aquest potencial.

D’altra banda, les MPPGOM que es tramiten paral·lelament al sector B3 Can Vilanova (2020/071693/B) i al sector B4 Can Poi (2020/071377/B), comporten una reducció de 65 i 129 habitatges, respectivament.

Per tant, podem concloure que la tramitació conjunta de les MPPGOM dels 3 sectors implicaria una reducció total de 1.700 habitatges.

	Habitatges P.Vigent	Habitatges MPPGOU	Reducció habitatges
B3 Can Vilanova	65	0	65
B4 Can Poi	135	6	129
B5 Can Violí	1.506	0	1.506
TOTAL	1.706	6	1.700

Un cop efectuada aquesta reducció sobre el total d’habitatges del planejament vigent, en resultaria un romanent total de 8.991 habitatges (7.822 llars), que podrien satisfer la demanda d’una població total de 21.120 habitants. Podem comprovar que, tot i les propostes de desclassificació d’aquests sectors, amb els romanents calculats queden garantides les necessitats dels 8.502 habitatges i 7.396 llars establertes per a l’escenari alt del 2036.

D’altra banda, s’ha fet un estudi sobre el ritme de creixement immobiliari de La Garriga durant els darrers 30 anys, en base als certificats de final d’obra segons dades obtingudes del Col·legi d’Aparelladors de Catalunya.

PERIODE	POBLACIÓ				HABITATGES NOUS			HABITATGES / 1.000 HABITANTS		
	Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga		Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga	Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga
1990	6.165.632	40.308	257.840	9.273	36.369	1.788	63	5,90	6,93	6,79
1991	6.059.494	-106.138	262.513	9.447	32.640	1.917	100	5,39	7,30	10,59
1992	6.082.050	22.556	267.296	9.592	30.938	1.687	85	5,09	6,31	8,86
1993	6.158.677	76.627	274.274	9.883	33.579	2.501	166	5,45	9,12	16,80
1994	6.208.581	49.904	280.130	10.060	32.814	2.492	76	5,29	8,90	7,55
1995	6.226.869	18.288	285.019	10.287	36.547	3.392	79	5,87	11,90	7,68
1996	6.090.040	-136.829	285.129	10.476	39.812	3.431	122	6,54	12,03	11,65
1997	6.118.825	28.785	290.264	10.703	40.490	3.299	190	6,62	11,37	17,75
1998	6.147.610	28.785	295.399	10.929	47.449	3.353	125	7,72	11,35	11,44
1999	6.207.533	59.923	302.170	11.274	49.875	3.175	94	8,03	10,51	8,34
Total 10 anys	82.209	59.923	49.798	2.214	380.513	27.035	1.100	6,19	9,57	10,74
2000	6.261.999	54.466	309.459	11.547	57.638	3.220	160	9,20	10,41	13,86
2001	6.361.365	99.366	318.434	11.953	65.556	3.530	139	10,31	11,09	11,63
2002	6.506.440	145.075	329.594	12.333	65.538	3.615	106	10,07	10,97	8,59
2003	6.704.146	197.706	340.546	12.634	68.798	3.551	216	10,26	10,43	17,10
2004	6.813.319	109.173	350.566	12.923	71.101	3.244	277	10,44	9,25	21,43
2005	6.995.206	181.887	361.319	13.472	78.403	4.079	315	11,21	11,29	23,38
2006	7.134.697	139.491	371.387	13.942	77.309	4.262	152	10,84	11,48	10,90
2007	7.210.508	75.811	377.198	14.183	79.580	4.390	263	11,04	11,64	18,54
2008	7.364.078	153.570	386.465	14.585	71.007	4.553	233	9,64	11,78	15,98
2009	7.475.420	111.342	394.061	14.991	37.871	1.986	107	5,07	5,04	7,14
Total 10 anys	1.267.887	51.419	91.891	3.717	672.801	36.430	1.968	9,81	10,34	14,86
2010	7.512.381	36.961	396.691	15.069	20.292	947	41	2,70	2,39	2,72
2011	7.539.618	27.237	399.900	15.236	18.704	503	3	2,48	1,26	0,20
2012	7.570.908	31.290	401.161	15.472	13.003	384	25	1,72	0,96	1,62
2013	7.553.650	-17.258	400.982	15.586	6.305	297	9	0,83	0,74	0,58
2014	7.518.903	-34.747	400.426	15.762	5.624	125	4	0,75	0,31	0,25
2015	7.508.106	-10.797	397.396	15.740	4.034	125	7	0,54	0,31	0,44
2016	7.448.332	-59.774	399.036	15.912	5.534	210	46	0,74	0,53	2,89
2017	7.496.276	47.944	401.820	15.984	6.892	156	5	0,92	0,39	0,31
2018	7.543.825	47.549	405.236	16.227	7.492	228	14	0,99	0,56	0,86
2019	7.619.494	75.669	408.672	16.514	8.831	654	27	1,16	1,60	1,63
Total 10 anys	144.074	-35.673	14.611	1.523	96.711	3.629	181	1,83	1,29	1,64
Total 30 anys	1.494.170	75.669	156.300	7.454	1.150.025	67.094	3.249	6,40	7,71	9,91

El nombre d'habitatges construïts per cada 1.000 habitants a l'any, ens dona un índex en funció de la població que permet comparar el ritme de construcció entre ciutats, pobles o qualsevol àmbit, independentment de la població que hi hagi.

Es considera que un ritme òptim de creixement estaria a l'entorn de 4 o 5 habitatges construïts a l'any per cada 1.000 habitants. Aquest creixement es considera assumible, sense generar problemes de manca d'equipaments i serveis que no han estat redimensionats a les noves necessitats.

Es pot observar que a La Garriga aquest coeficient ha estat de 1,64 en els últims 10 anys. Anteriorment, i especialment abans de la crisi immobiliària, aquest índex era molt superior, fent que la mitjana dels 30 últims anys s'elevi a 9,91.

Si considerem que el potencial d'habitatges del planejament, un cop desclassificats total o parcialment els sectors citats anteriorment, és de 8.991 i que actualment (dades del 2019) hi han 7.030 habitatges construïts, podem deduir que hi ha un romanent de 1.961 habitatges per construir.

En el termini temporal establert, fins l'any 2036, es podrien arribar a construir 115 habitatges cada any que, segons la projecció de l'escenari alt de població, donaria un coeficient de 5,76 habitatges/1.000 habitants i any, el qual està per sobre del 4 o 5 recomanat.

Per tant, podem concloure que el potencial d'habitatge del municipi, un cop desclassificats els sectors inclosos a les modificacions puntuals sotmeses a tràmit, es considera suficient per donar resposta a les necessitats de la Garriga i de l'àmbit territorial en el qual es troba inserit el municipi i no alteren el model d'ordenació del planejament general.

1.3. Concurrencia d'interessos públics-privats

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 PGOM 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 PGOM.

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

Font: Quadre del programa d'actuació del PGOM 2001

1.4. 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 incurso 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.

1.5. Tramitació

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), pel que fa concretament a les modificacions dels instruments de planejament general.

Tot i que no resulta exigible a les modificacions puntuals de planejament general (article 117.3 del RLU), s'ha procedit a la publicació i subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament, amb l'objecte de permetre la màxima participació ciutadana en el procés de tramitació d'aquesta modificació puntual. Posteriorment, el document es tramitarà i es divulgarà mitjançant el tràmit d'exposició pública subsegüent a l'aprovació inicial, per mitjà de la qual també es garanteix la participació dels veïns i veïnes.

1.6. Contingut documental

L'apartat 1 de l'article 59 del TRLU estableix els documents que conformen un Pla d'ordenació urbanística municipal, i que són els que segueixen:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.

- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Altrament, l'apartat 3 del mateix article estableix el contingut de la memòria del pla:

- a) El programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.
- b) La justificació de 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.
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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 modifiquen els *plànols normatius* i les *Normes urbanístiques* en allò que fa referència a la desclassificació del sòl urbanitzable inclòs dins de l'àmbit de la present modificació puntual.

Aquesta Modificació incorpora una **agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar** en la que es fixen els terminis màxims d'execució i s'avalua el seu cost.

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, la present Modificació puntual del Pla general de la Garriga està sotmesa a avaluació ambiental ordinària 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. Per aquest motiu entre la documentació que forma part d'aquesta modificació puntual s'inclou la documentació ambiental adequada (Apartat VI).

Com s'ha exposat amb anterioritat, respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que en aquest cas no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 del mateix RLU sobre l'aprovació i publicació del **programa de participació ciutadana**.

Aquesta modificació puntual no comporta un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és procedent incorporar un **estudi d'avaluació de la mobilitat generada**. Així mateix, en tant que aquesta modificació puntual no comporta nou sostre residencial no ha d'incorporar una **memòria social** que avaluï i justifiqui les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

Així doncs, d'acord amb el que estableix l'article 69 del RLU i amb l'exposat anteriorment, la present Modificació puntual del Pla general de la Garriga es compon dels següents documents:

Documentació escrita:

- I. Memòria descriptiva.
- II. Memòria justificativa.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.
- VI. Annexos:
 - VI.1. Tractament dels informes emesos pels organismes afectats per raó de llurs competències sectorials
 - VI.2. Tractament dels escrits de suggeriments presentats per persones físiques o jurídiques
 - VI.3. Valoració de les finques incloses en les actuacions expropiatòries previstes

Documentació gràfica:

Format Din-A3

- | | |
|---|----------|
| - Plànols d'informació urbanística: | |
| I.01. Situació | 1:20.000 |
| I.02. Àmbit. Ortofoto | 1:5.000 |
| I.03. Característiques topogràfiques | 1:5.000 |
| I.04. Estructura de la propietat | 1:5.000 |
| I.05. Serveis existents | 1:7.500 |
| I.06. Planejament vigent. Classificació del sòl | 1:5.000 |
| I.07. Planejament vigent. Qualificació del sòl | 1:5.000 |
| - Plànols d'ordenació urbanística: | |
| O.01. Àmbit de la modificació | 1:5.000 |
| O.02. Planejament proposat. Classificació del sòl | 1:5.000 |
| O.03. Planejament proposat. Qualificació del sòl | 1:5.000 |

1.7. Conclusió

El present document raona i justifica abastament la modificació de classificació, règim, qualificacions, usos i altres paràmetres urbanístics que comporta en l'àmbit del sector B5 can Violí delimitat a la documentació gràfica que l'acompanya.

En conclusió, la present Modificació puntual del Pla general de la Garriga té capacitat i competència per l'objectiu que interessa d'acord amb les determinacions exposades i es considera que està integrada per la documentació adequada a llur

naturalesa i finalitat.

2. CRITERIS I OBJECTIUS GENERALS

2.1. Criteri general de la modificació que es proposa

El criteri general que emmarca la proposta de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí és el següent:

- 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.

2.2. Objectius de la modificació que es proposa

En coherència amb el criteri exposat en l'apartat anterior, aquesta *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí* té, bàsicament, el següent objectiu específic:

- Reduir o eliminar l'àmbit del sector urbanitzable B5 Can Violí, per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats.

2.3. 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, a banda de comportar una menor impermeabilització del sòl i, per tant, una menor alteració del procés natural d'infiltració i generació d'escorrenties superficials.
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.
6. Millorar l'impacte en el cicle de l'aigua, a través d'una reducció de la demanda d'aigua i de la generació d'aigües residuals.

3. CONTINGUT DE LA PROPOSTA

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 PGOM 2001 i, seguint l'estratègia proposada a l'Avanç de POUM aprovat el 27 de febrer de 2019, desclassificar gran part del sòl urbanitzable.

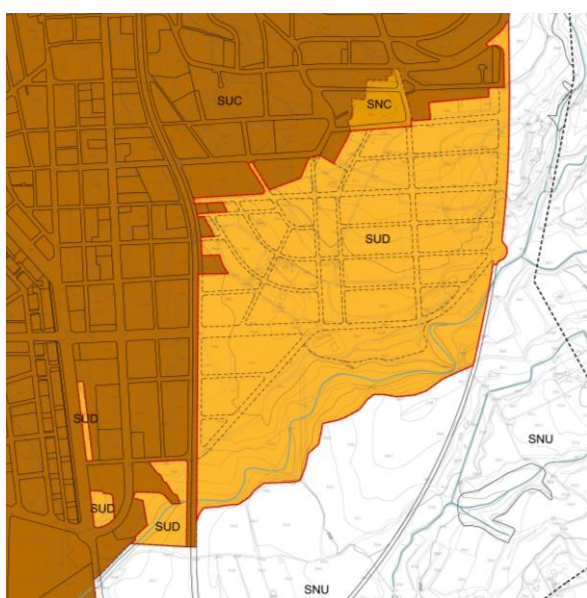
3.1. Alternatives considerades

En el document d'Avanç de la Modificació puntual del Pla general es varen plantejar tres alternatives:

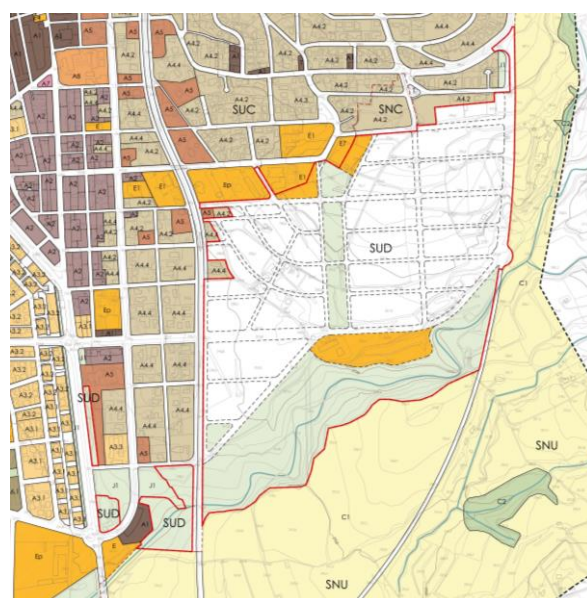
Alternativa 0

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				
SÒL URBANITZABLE	codi	497.646	m²	100,00%
Sistemes		268.729	m²	54,00%
Xarxa viària principal	V	79.623	m ²	16,00%
Parcs i jardins	J	159.247	m ²	32,00%
Equipaments	E	29.859	m ²	6,00%
Zones		228.917		46,00%
Cases en filera / Ciutat jardí / Plurifamiliar aïllada	A3/A4/ A6	228.917	m ²	46,00%
TOTAL		497.646	m²	100,00%



Alternativa 0. Classificació del sòl

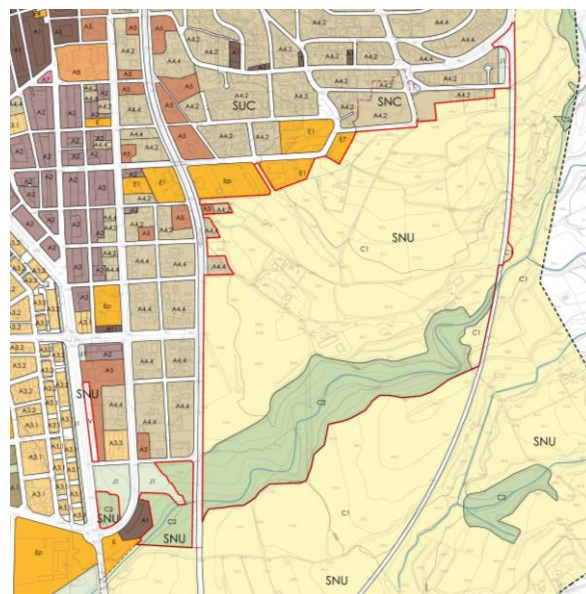
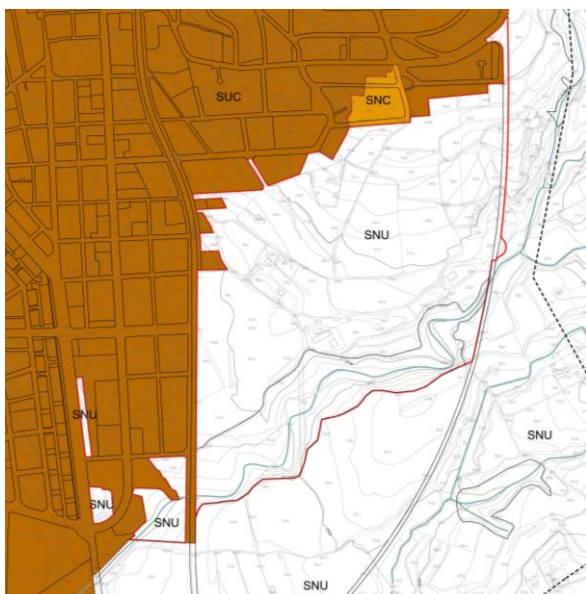


Alternativa 0. Qualificació del sòl

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.

ALTERNATIVA 1				
SÒL URBÀ	Ccodi	2.830	m²	0,57%
Sistemes		2.830	m²	0,57%
	Xarxa viària principal	V	2.830 m ²	0,57%
SÒL NO URBANITZABLE		494.816	m²	99,43%
Zones		489.131	m²	98,29%
	Sòl agrícola	C1	362.467 m ²	72,84%
	Sòl forestal	C2	126.664 m ²	25,45%
Sistemes		5.685	m²	1,14%
	Xarxa viària principal	V	5.685 m ²	1,14%
TOTAL			497.646 m²	100,00%



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:

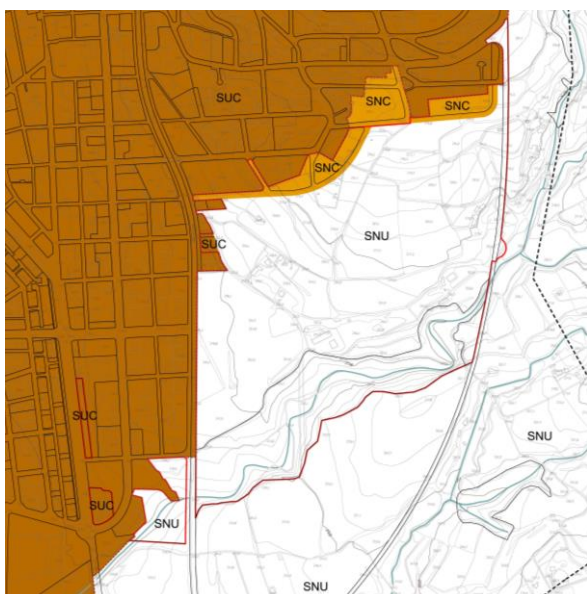
- Anul·lar el sector de sòl urbanitzable classificant la pràctica totalitat dels terrenys inclosos en el seu àmbit com a sòl no urbanitzable amb les qualificacions de sòl agrícola, codi C1, i sòl forestal, codi C2, d'acord amb la seva naturalesa actual i futura.
- Definir una franja de sòl de 100 metres 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 compleció.

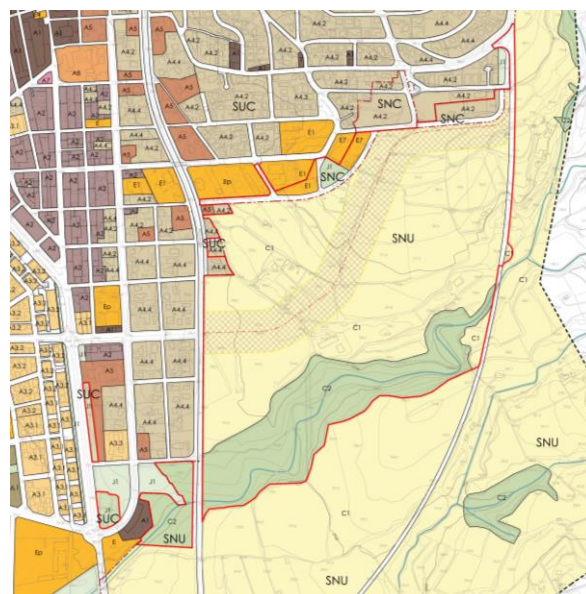
Tot i la bona voluntat de compleció del teixit urbà, la classificació de part del sector com a sòl urbà no consolidat és incongruent amb els criteris i objectius de la present modificació, així com amb les necessitats reals de creixement de la Garriga.

D'altra banda, s'ha comprovat que la reserva pel traçat de la variant d'accés a la carretera de Samalús no és necessària, segons justifica l'Estudi de trànsit i simulació a la Garriga elaborat per la Diputació de Barcelona de Juny de 2016.

ALTERNATIVA 2				
SÒL URBÀ CONSOLIDAT		codi V	8.365 m²	1,68%
Sistemes			7.011 m²	100,00%
	Xarxa viària principal	V	263 m ²	3,14%
	Parcs i jardins	J	6.748 m ²	80,67%
Zones			1.354 m²	16,19%
	Ciutat jardí	A4.4	1.354 m ²	16,19%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT		codi V	26.643 m²	5,35%
Sistemes			20.395 m²	76,55%
	Xarxa viària principal	V	11.167 m ²	41,91%
	Parcs i jardins	J	2.859 m ²	10,73%
	Equipaments públics	E	6.369 m ²	23,90%
Zones			6.248 m²	23,45%
	Ciutat jardí	A4.2	6.248 m ²	23,45%
SÒL NO URBANITZABLE			462.638 m²	92,97%
Sistemes			12.246 m²	2,65%
	Xarxa viària principal	V	12.246 m ²	2,65%
Zones			450.392 m²	97,35%
	Sòl agrícola	C1	332.079 m ²	71,78%
	Sòl forestal	C2	118.313 m ²	25,57%
TOTAL			497.646 m²	100,00%



Alternativa 2. Classificació del sòl



Alternativa 2. Qualificació del sòl

3.2. Justificació de l'alternativa escollida i concreció de la proposta

Malgrat a l'Avanç es va escollir l'Alternativa 2, un cop rebuts i analitzats els informes presentats pels organismes competents, es considera que seria més adient optar per l'Alternativa 1. Es considera que l'alternativa 1 és la més coherent amb els criteris i objectius generals i ambientals de la present modificació ja que preserva una àrea d'alt valor ambiental i paisatgístic, a la vegada que adequa el creixement del planejament vigent a les necessitats reals.

Les determinacions de la present modificació puntual es concreten en els **plànols d'ordenació**, i el seu contingut es correspon a la modificació de la classificació i de la qualificació del sòls inclosos dins del seu àmbit. En concret, aquest document de modificació del planejament general proposa les següents actuacions urbanístiques:

1. Classificar com a sòl urbà les dues peces de sòl situades paral·lelament a la carretera N-152
2. Classificar com a sòl no urbanitzable la resta de l'actual sector B5 Can Violí.
3. Qualificar com a sistema d'espais lliures, codi J, les dues peces de sòl situades paral·lelament a la carretera N-152.
4. Qualificar com a sòl agrícola, codi C1, els sòls situats entre el bosc de Malhivern i el barri de Can Violí.
5. Qualificar com a sòl forestal, codi C2, els sòls situats a l'entorn del torrent de Malhivern que conformen el bosc del mateix nom i els sòls situats a l'oest de la Ronda del Carril.

El resum de la superfícies de la proposta de modificació, en relació amb el planejament vigent, es resumeix als quadres següents:

SUPERFÍCIES ÀMBIT - PLANEJAMENT VIGENT				
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)		497.646	m ²	100,00%
TOTAL		497.646	m²	100,00%

SUPERFÍCIES ÀMBIT - PROPOSTA				
SÒL URBÀ (SU)		6.749	m ²	1,36%
SÒL NO URBANITZABLE (SNU)		490.897	m ²	98,64%
TOTAL		497.646	m²	100,00%

3.3. Esmenes introduïdes a partir de la informació pública de l'Avanç

El 29 d'abril de 2020 el Ple de l'Ajuntament de La Garriga va adoptar el següent acord:

- *Primer. Aprovar l'Avanç de la "Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística del municipi de la Garriga referent al sector B5 Can Violí" (referència interna 31022/2020) redactat per la mercantil Jornet Llop Pastor SLP i el Document inicial estratègic (referència interna 34070/2020) redactat per la mercantil LAVOLA 1981, SAU.*

- *Segon. Sotmetre l'Avanç de Modificació del Pla general a informació pública pel termini d'UN MES mitjançant la publicació d'aquests acords al tauler d'edictes de la Seu Electrònica de l'Ajuntament de la Garriga, al Butlletí Oficial de la Província i a un mitjà de comunicació d'informació general. Durant aquest termini, tota la documentació que integra l'expedient estarà a disposició de qui vulgui examinar-la tant a les dependències d'urbanisme de l'Ajuntament de la Garriga, a la Plaça de l'Església, 2 com al web municipal (<http://www.lagarriga.cat>), amb la possibilitat de deduir les alternatives, suggeriments o al·legacions que es considerin pertinents.*

El termini del còmput del tràmit d'informació pública s'iniciarà a comptar del dia següent de la publicació del corresponent edicte en el BOPB.

- *Tercer. Trametre la documentació de l'Avanç de la present modificació del PGOM aprovada a l'Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental i a la Comissió Territorial d'Urbanisme.*

- *Quart. Facultar l'alcaldeessa, tan àmpliament com en dret sigui possible, per a dur a terme les actuacions que garanteixin l'efectivitat del present acord.*

- *Cinquè. Traslladar aquest acord a l'àrea de secretaria i urbanisme per al seu coneixement.*

A partir de la seva publicació al BOPB del 15 de maig de 2020, el document es va sotmetre a informació pública fins el 16 de juny de 2020, per tal de que els ciutadans interessats poguessin formular els suggeriments i propostes que estimessin pertinents per la defensa dels seus drets i interessos.

Durant aquest termini s'han rebut nou informes sectorials (incloent el document d'abast i l'informe territorial), que s'han resumit a l'Annex VIII.1, i sis escrits amb suggeriments al model de l'avanç (presentats per persones físiques o jurídiques), que s'han resumit a l'Annex VIII.2. Aquests dos Annexos es troben al final d'aquest document.

Un cop estudiats els informes i els suggeriments rebuts, i considerant com a proposta d'ordenació l'Alternativa 1 abans explicada, s'han introduït les següents esmenes:

- Classificació com a sòl urbà les dues peces de sòl situades paral·lelament a la carretera N-152, donat que aquestes es troben inserides en el sòl urbà, i qualificació d'aquestes com a zones verdes.
- Actualització de la prognosi de la població.
- Modificació dels objectius ambientals en base l'alternativa escollida.
- Justificació de la viabilitat econòmica i altres aspectes legals.
- El sòl resultant de la desclassificació es categoritza com a Espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari segons l'Article 2.22 del Pla Territorial Metropolità de Barcelona. En el plànol "O.03 Planejament proposat. Ordenació del sòl" s'especifica que els sòls qualificats com a C1* i C2* a de ser integrat al sistema d'espais oberts com a espai de protecció especial mitjançant una modificació del PTMB.
- Representació gràfica de les zones de domini públic, protecció ferroviària i línia límit d'edificació en relació al projecte de duplicació de la via de rodalies de Barcelona línia R3 tram Montcada-Vic.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

L'article 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 d'ordenació de la Garriga 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 elimina 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 d'ordenació de la Garriga 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:

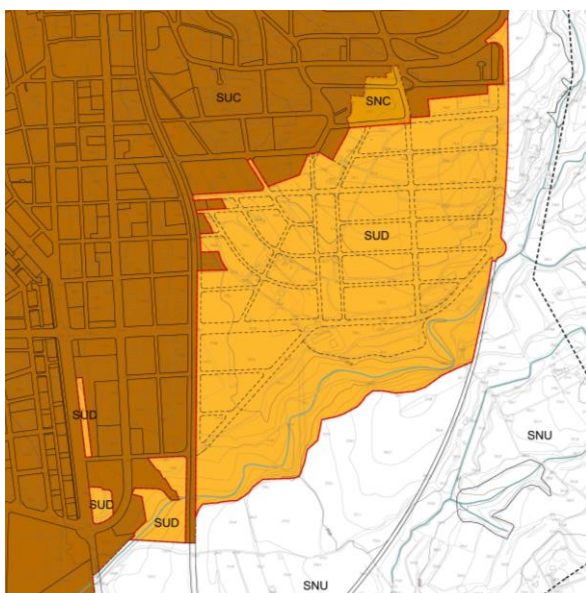
- fomentar la compacitat del nucli de la Garriga, evitant la dispersió en el territori;
- minimitzar l'impacte de la mobilitat generada; i
- aprofitar les infraestructures, serveis i dotacions existents.

III. QUADRES DE DADES

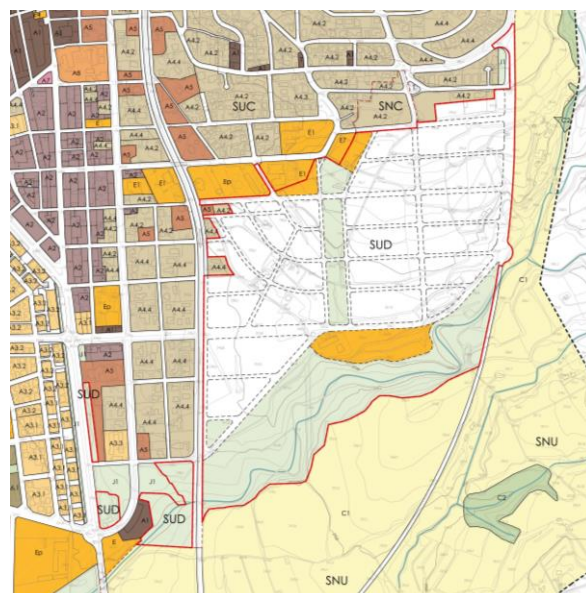
Els següents quadres comparen les superfícies del planejament vigent i del planejament proposat, en l'àmbit de la present modificació puntual.

1. PLANEJAMENT VIGENT

SUPERFÍCIES ÀMBIT - PLANEJAMENT VIGENT				
SÒL URBANITZABLE	SUD	497.646	m²	100,00%
Sistemes		268.729	m²	54,00%
	Xarxa viària principal	V	79.623 m ²	16,00%
	Parcs i jardins	J	159.247 m ²	32,00%
	Equipaments públics	E	29.859 m ²	6,00%
Zones		228.917	m²	46,00%
	Cases en filera / Ciutat jardí / Plurifamiliar aïllada	A3/A4 / A6	228.917 m ²	46,00%
TOTAL		497.646	m²	100,00%



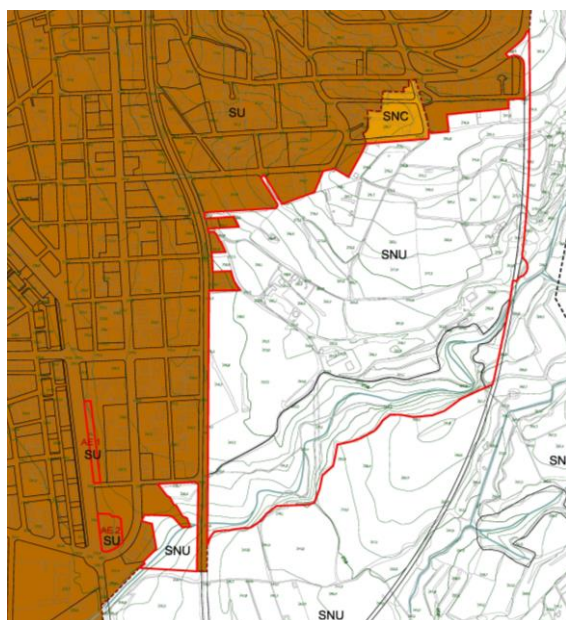
Planejament vigent. Classificació del sòl



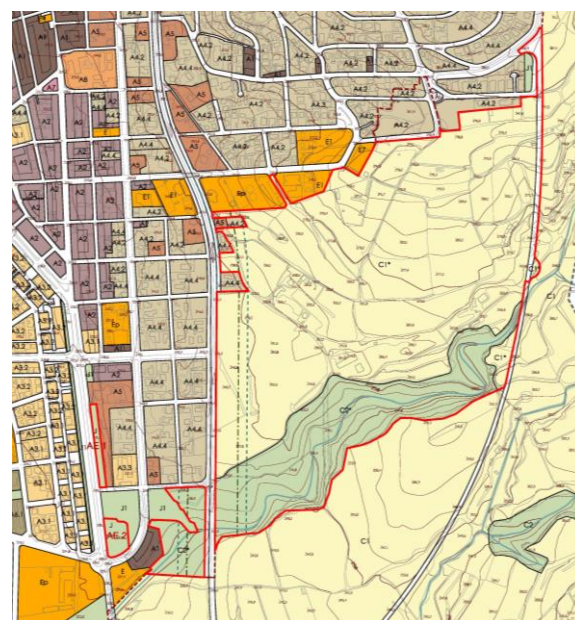
Planejament vigent. Qualificació del sòl

2. PLANEJAMENT PROPOSAT

SUPERFÍCIES ÀMBIT - PROPOSTA				
SÒL URBÀ	SU	6.749	m ²	1,36%
Sistemes		6.749	m ²	100,00%
	Parcs i jardins	J	6.749	m ²
				100,00%
SÒL NO URBANITZABLE	SNU	490.897	m ²	98,64%
Sistemes		8.040	m ²	1,64%
	Xarxa viària principal	V	8.040	m ²
				1,64%
Zones		482.857	m²	98,36%
	Sòl agrícola	C1	364.581	m ²
	Sòl forestal	C2	118.276	m ²
				74,27%
				24,09%
	TOTAL	497.646	m²	100,00%



Planejament proposat. Classificació del sòl



Planejament proposat. Qualificació del sòl

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

1. ARTICLES MODIFICATS DE LA NORMATIVA DEL PGOU

article 142. Sectors en sòl urbanitzable

S'eliminarà el sector residencial B5 Can Violí.

article 144. Determinacions dels sectors

S'eliminarà la fitxa escrita i gràfica on es regula el sector B5 Can Violí.

2. ARTICLES RECOLLITS DE LA NORMATIVA DEL PGOU

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

Secció 2a. SISTEMA VIARI (V)

Article 30. Definició

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de serveis viaris i aparcament. També comprèn les franges de protecció i de reserva fixades per les disposicions legislatives vigents. No constitueix part d'aquest sistema la franja de protecció que determina la llei d'ordenació del transport terrestre com espai de no-edificació.

Article 31. El sistema viari

1. Aquest Pla general estableix les categories de vies següents, en funció de la seva importància en el territori:

V1. Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

V2. Xarxa viària:

a) Bàsica: formada pels carrers estructurats assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en sòl urbanitzable.

b) Secundària: comprèn la resta de carrers del sòl urbà i del sòl urbanitzable que determinarà la redacció del pla parcial corresponent.

c) Xarxa de camins agrícoles estructuradors del sòl no urbanitzable.

V3. Aparcaments formats pels terrenys expressament reservats per a aquesta finalitat.

2. El sòl destinat a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. Les zones de no-edificació no tenen la condició de sistema viari.

3. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

4. Per a la xarxa viària de carreteres, s' estableix l' àrea de protecció de sistemes en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació, d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres. Aquestes zones de no-edificació no tenen la condició de sistema viari.
5. Pel que fa als camins rurals, s'haurà de conservar la xarxa actual en la seva integritat.
6. La distància de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, és de 6 m en els camins de la xarxa bàsica i secundària, mesurat respecte de l'eix del camí.
7. A l'efecte del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats a la xarxa viària bàsica els camins determinats per a la prevenció d' incendis forestals en el pla elaborat per l'Administració competent en la matèria.
8. Els sòls qualificats com a sistema viari seran de titularitat pública.

Art. 32. Franges de protecció de sistemes

Les franges de protecció de sistemes, en virtut de la servitud fixada per la legislació vigent, són espais no edificables i es regiran, quant al domini i règim de propietat, per la legislació corresponent. Les zones de no edificació no tenen la condició de sistema.

Secció 3a. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (J)

Article 34. Definició

1. El sistema de Parcs i Jardins urbans corresponent als espais lliures que tenen la funció d' espais de lleure, lúdiques, que es troben estratègicament situats en el territori.
2. El Pla estableix entre les categories següents:
 - J1 - Places: comprèn els espais lliures públics de caràcter urbà, amb funcions variades.
 - J2 - Parc: comprèn els espais lliures de gran dimensió, que es centra en mantenir els valor naturals existents (boscos, rieres, etc.) tot i realitzant funcions lúdiques i d'esplai per a la població.

Article 35. Usos permesos

1. A les àrees de parcs i jardins urbans només seran permesos els usos públics i col· lectius i que respectin les condicions següents:
 - No admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc, esbarjo, serveis o culturals, que no ultrapassin el 5% de la superfície del parc. Aquestes es regiran per mitjà d'un Estudi de Detall, per tal d'adaptar-se a l'entorn dels sòls on se situen.
 - Temporalment, s'hi admetrà la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admetrà que s'hi situïn serveis o aparcament públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Secció 7a. SISTEMA FERROVIARI (F)

Article 44. Definició

1. Formen part del sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i per activitats directa o indirectament relacionades amb aquest transport, i que estan regulades pel Reglament de la Ley de Transportes Terrestre, Real Decreto 1211/1990 de 28 de setembre de 1990.
2. El sòl qualificat com sistema ferroviari serà de titularitat pública de l'Estat, sense perjudici que la seva gestió sigui privada.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Secció 3a. SÒL AGRÍCOLA (Clau C1)

Article 158. Definició

1. Compren els terrenys de conreu extensiu i les masses forestals existents situats al sud del municipi.
2. Es qualifica com a sol de valor agrícola els terrenys de conreu existents en el municipi, en els que es defineix màxima protecció en funció de:
 - el seu valor agrícola
 - el seu valor forestal.
 - pels seus valors paisatgístics, ambientals i edofològics d'equilibri ecològic.

Art. 159. Condicions d'edificació

1. Només s'admeten les construccions relacionades amb l'explotació agrícola i ramadera quan la finca tingui una superfície mínima de 5 ha. per cultius de seca i de 1,5 ha per cultius de regadiu.
2. Es permet la construcció d'un habitatge familiar, sempre que estigui directament vinculat a l'explotació agrícola o ramadera. Això s'haurà de garantir documentalment.
3. Les condicions de l'edificació vinculada a explotacions agrícoles són:
 - a) La superfície màxima de les construccions seran de 300 m², amb una alçada màxima a l'arrencada de coberta de 7 m, essent aquesta inclinada (màxim 30%) i acabada amb materials ceràmics.
 - b) S'admet una construcció auxiliar per explotació agrària de màxim 20 m², d'alçada 3 m en el punt més alt, essent la coberta inclinada (màxim 30%) i acabat amb materials ceràmics.
 - c) Totes les construccions hauran de separar-se un mínim de 15 m dels límits de la finca.
 - d) Les construccions per la protecció de conreus (hivernacles, túnels, etc.), provisionals o fixes, tindran una alçada màxima de 4 m i se separaran un mínim de 10 m dels límits de la finca. La seva construcció es realitzarà de tal manera que admeti els esforços del vent i tempestes.
4. Les condicions de l'edificació per explotacions ramaderes són:
 - a) Edificabilitat màxima de les edificacions per a usos ramaders serà de 0,05 m²/m² de la finca.

- b) L'alçada màxima dels edificis serà de 4 m, en l'arrencada de la coberta, essent aquesta inclinada (màxim 30%) i acabada amb materials ceràmics. El punt més alt de la coberta serà 7 m.
 - c) L'habitatge vinculat a l'explotació ramadera haurà de complir les mateixes condicions que l'edificació vinculada a l'explotació agrícola.
 - d) Les construccions hauran de separar-se un mínim de 15 m dels límits de la finca.
5. Els boscos i vegetació de ribera existent en l'àmbit de sol agrícola es mantindran i es regularan per l'art 151 i 43, respectivament. Aquests sols tindran les mateixes condicions legals que els així qualificats.
6. Per mitja d'un Pla Especial es podran ampliar les edificacions existents que hauran de complir les següents condicions:
- a) Comptar amb la superfície mínima de parcel·la.
 - b) Ocupació màxima en planta : el doble de la ocupació del conjunt edificat principal existent.
 - c) Alçada: PB+ 1, amb coberta inclinada amb un 30% de pendent i a dues aigües.
 - d) Tota l'edificació s'integrarà en un únic conjunt arquitectònic adaptant-se a la topografia i integrant-se en l'entorn natural. Per això els materials i colors a utilitzar en les edificacions noves seran els propis de la zona o de l'edifici existent.
7. Les llicències d'obra es tramitaran segons l'art. 75 del Reglament d'obres i activitats deis ens locals D. 179/1995 de 13 de juny, en sol no urbanitzable.
8. Prèviament a la llicència municipal caldrà fer els tràmits dels articles 127 i 128 en relació a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 160. Condicions d'ús

1. Ús global: Rural
2. Ús dominant: Agrícola
3. Usos compatibles:
 - Forestal
 - Ramader, excepte en les zones de reconegut valor paisatgístic
 - Habitatge familiar, vinculat a l'explotació agrícola o ramadera
 - Hoteler, restauració i sanitari assistencial en edificacions ja existents abans de l'aprovació d'aquest Pla.
4. Usos incompatibles: Activitats extractives

Secció 4a. FORESTAL (Clau C2)

Article 161. Definició

1. Es qualifiquen com a zones d'especial protecció forestal les àrees formades per les masses forestals de gran valor paisatgístic de la meitat nord del municipi que constitueixen els massissos muntanyencs del Moncau i del Montseny, situats a l'oest i a l'est del municipi, respectivament.
2. L'objecte de la seva protecció es deu a:
 - pel seu valor forestal
 - pels seus valors intrínsecs: paisatgístics, ambientals, edafològics d'equilibri ecològic i d'interès científic i didàctico-educatiu
 - per la seva capacitat reequilibradora en la relació home/natura i la seva utilització com espais de lleure

Article 162. Objectius

Les actuacions en aquest tipus de sol tenen com objectiu:

1. La protecció dels seus valors paisatgístics, ambientals i forestals d'aquest territori.
2. Evitar noves construccions, amb l'excepció de les necessàries per l'explotació forestal.

Article 164. Condicions d'edificació

1. No es permeten noves edificacions, a excepció de petites edificacions vinculades a l'explotació forestal.
2. Per les edificacions existents en l'aprovació d'aquest pla es permet la conservació de les seves característiques actuals (ocupació, alçada i sostre total).
3. Per mitja d'un Pla Especial, es podran permetre, en les edificacions existents, usos col·lectius que impliquin una ampliació d'aquesta edificació. Aquest Pla Especial es regira per les següents condicions:
 - a) Complir amb la superfície mínima de finca exigible de 25 ha.
 - b) Es permetrà l'ampliació de l'edificació existent segons els paràmetres següents:
 - ocupació màxima a ampliar: la mateixa ocupació que el conjunt edificat principal existent
 - alçada : PB+L, amb una alçada màxima d'arrencada de la coberta, essent aquesta inclinada al 30% a dues aigües.
 - c) Tota l'edificació s'integrarà en un únic conjunt arquitectònic adaptant-se a la topografia i integrant-se en el paisatge.
 - d) Per una millor integració en l'entorn natural, els materials i colors a utilitzar en les edificacions seran els propis de la zona no permetent-se obra vista, imitació a la pedra natural, així com la utilització de materials brillants o reflectants.
 - e) S'admet l'habitatge únicament en aquells indrets on hi ha una masia tradicional.

Article 165. Condicions d'ús

1. Ús global: Rural
2. Ús dominant: Forestal
3. Usos compatibles:
 - Agrícola
 - En les edificacions existents podran realitzar-se els següents usos:
 - Habitatge unifamiliar
 - Sanitari-Assistencial
 - Restauració
 - Hotelier
 - Cultural
4. Usos incompatibles: Activitats extractives
5. Els usos que no són propis del medi forestal hauran de justificar la necessitat pública o l'interès social de la seva ubicació en aquests sols

V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Marc legal de referència. Contingut

L'article 59 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, d'ara endavant TRLUC), és el que especifica la necessitat que els planejaments generals i les seves modificacions puntuals disposin d'un document que permeti programar en el temps i avaluar econòmicament les actuacions a desenvolupar. El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què els planejaments generals i les seves modificacions puntuals incorporin programes d'actuació urbanística municipal que el propi TRLUC contempla com a documents independents i potestatsius.

La *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí* no incorpora el Programa d'actuació urbanística municipal dintre de la seva documentació. Així doncs, d'acord amb l'article 76.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, RLU), li correspon a l'Agenda establir les previsions temporals d'execució de la Modificació puntual.

Concretament, l'Agenda de les actuacions previstes per aquesta modificació haurà d'establir les previsions temporals per al desenvolupament dels sistemes urbanístics inclosos en el seu àmbit, mitjançant les actuacions expropiatòries delimitades.

L'article 76.3 del RLU estableix els continguts de l'Avaluació econòmica i financera del Pla. En concret, contindrà: l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del Pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla.

D'acord amb l'article 59.3 del TRLUC, aquesta *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí* incorpora un informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut següent:

- Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

1.2. Objectius i actuacions de la Modificació puntual

Els objectius generals de la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí* queda reflectit en la seva Memòria justificativa. En concret:

- La contenció del creixement:
- Contenir els sectors de sòl urbanitzable, preveient una vila més compacta.
- Eliminar la previsió de creixement als terrenys d'interès natural de Can Violí.

Els objectius específics que preveu la present modificació es concreten en els següents:

- Eliminar l'àmbit del sector urbanitzable B5 Can Violí, per tal d'ajustar el creixement residencial del municipi a les seves necessitats.

Les actuacions que determina aquesta Modificació puntual del PGOM de la Garriga també estan reflectides en la memòria citada, en les normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que les concretes. Aquestes actuacions són les següents:

- **Execució dels sistemes generals inclosos.** Correspon a les actuacions adreçades a aconseguir la materialització dels sistemes urbanístics no inclosos en cap àmbit de gestió. Es contemplen tant les actuacions d'adquisició de sòl, com les d'urbanització dels sistemes generals d'espais lliures.

Les actuacions que conté l'Agenda i avaluació econòmica i financera es refereixen a l'adquisició de sòl d'aquelles actuacions considerades extraordinàries i noves en el present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament. En concret, es contemplen dos actuacions expropiatòries (AE-1 i AE-2) destinades a l'adquisició de sòls en situació urbana per a la urbanització de zones verdes.

2. AGENDA DE LES ACTUACIONS

La previsió d'execució o desenvolupament de les actuacions proposades per la present modificació puntual es divideix en sexennis, a fi i efecte d'establir una lògica seqüencial en la seva construcció. No obstant, aquesta temporalització no pot tenir el valor que li correspondria al programa d'actuació urbanística municipal i té, tan sols, un valor indicatiu i de referència.

- L'**actuació expropiatòria 1 (AE-1)** es preveu per al primer sexenni, mentre que les **actuació expropiatòria 2 (AE-2)** es preveu que sigui executada durant el segon sexenni a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual.

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Introducció

L'avaluació econòmica i financera és el document que ha d'avaluar econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització, tal i com especifica en l'actual legislació vigent.

El contingut de l'avaluació econòmica i financera, pel que fa a la quantificació econòmica, respon als determinis d'aquest marc normatiu, tot i estimant la capacitat d'inversió de la Hisenda municipal; definint els criteris de valoració segons la vigent *Ley de suelo*, per a les adquisicions de sòl que corresponen a les diferents administracions, la valoració de les obres d'urbanització i instal·lació d'equipaments, infraestructures i serveis i, en darrer lloc, l'avaluació econòmica de les inversions, el finançament previst i la viabilitat econòmica d'aquesta modificació puntual.

La finalitat de l'avaluació econòmica de la modificació puntual ha de ser conèixer el grau d'implicació econòmica que es preveu per l'administració pública i, en primera instància, respecte el propi l'Ajuntament de la Garriga de tal manera que les determinacions incloses en aquesta modificació puntual puguin ser assumides per l'administració que el promou.

D'acord amb el que es determina a l'article 76.3 del RLU, l'avaluació econòmica i financera analitzarà la viabilitat financera de la modificació puntual tenint en compte l'estimació del cost de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions i les previsions de finançament públic.

Les actuacions que es proposen en la present *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí* impliquen l'adquisició de sòls per a la seva integració com a sistemes urbanístics. Per aquesta raó, no té sentit parlar de viabilitat financera ni de rendibilitat d'aquestes actuacions. En aquests casos, la present avaluació econòmica i financera es centra en estimar el cost al que haurà de fer front l'Ajuntament de la Garriga, derivat de l'adquisició de sòl i urbanització, així com l'increment del cost de manteniment anual dels espais lliures que haurà d'afegir-se als pressupostos municipals.

3.2. El context

L'actual context de crisi econòmica, fa que sigui necessari que el planejament tingui un control molt acurat de la viabilitat econòmica de les propostes realitzades.

L'avaluació econòmica i financera que es desenvolupa té com a finalitat l'estimació dels costos per portar a terme les propostes urbanístiques de la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la Garriga en el sector B5 Can Violí*.

Un cop fixats els valors de referència emprats en l'apartat 3.3, en els apartats 3.4 i 3.5, s'avalua la necessitat d'inversió per part de l'Ajuntament en relació a les actuacions expropiatòries delimitades per aquesta modificació puntual (AE-1 i AE-2). Per acabar, emprant la metodologia i els resultats dels apartats anteriors, en l'apartat 3.6 es fa una valoració conjunta d'ambdues actuacions per fer la previsió de finançament públic.

3.3. Valors de referència emprats

L'article 126.1.b del TRLUC estableix que la metodologia de valoració de les finques resultants serà:

- la que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística, o subsidiàriament, si no hi hagués acord,
- conforme els criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions que, en aquest cas, és el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana (d'ara endavant LS) i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei del sòl (d'ara endavant RLS).

D'acord amb el que determina l'article 37.1 de la LS, la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

Per al càlcul del valor bàsic de repercussió de sòl de cadascun dels usos s'aplica la metodologia residual estàtica recollida a l'article 22.2 del RLS que utilitza l'expressió:

VRS: $(Vv/K) - Vc$

Sent:

Vv: Valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (en €/m²st).

K: Coeficient que ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció.

Vc: Valor de la construcció del m² d'edificació de l'ús considerat (en €/m²st).

Els diferents valors estimats per a cadascun dels usos inclosos dintre de l'àmbit de la Modificació, així com la font d'informació avaluada per obtenir-los, són els que segueixen a continuació:

- Valors de venda Vv:

Per a la determinació del valor de venda de l'ús d'habitatge lliure s'ha portat a terme un estudi de mercat d'ofertes publicades en mitjans de comunicació del sector immobiliari.

En el procés homogeneïtzador de les mostres han estat tinguts en compte tots els condicionants d'equivalència relacionats a l'article 24.1 del RLS sota quatre coeficients bàsics de ponderació: tipologia, superfície, estat i situació.

Els criteris específics de ponderació aplicats han estat els següents:

- **Tipologia:** S’han ponderat les diferents ofertes en funció de les seves característiques tipològiques, tenint en compte factors com la tipologia i la qualitat de l’edificació o la tipologia urbanística.
- **Superfície:** S’homogeneïzen les mostres en funció de la seva superfície total. Es té en compte que habitualment mostres de major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície, a iguals característiques, repercuteixen valors majors.
- **Estat:** S’ha tingut en compte l’antiguitat i l’estat de conservació en el que es troba l’oferta comparativa, així com les reformes efectuades o el nivell objectiu d’habitabilitat.
- **Situació:** S’ha ponderat la localització de l’oferta en relació a la finca valorada, tant en funció a la distància física objectiva com en funció dels nivells relatius de connectivitat i serveis que li són propis.

Igualment, al prendre’s referents directes de mercat, la pràctica generalitzada en el procés de valoració per comparació aconsella aplicar un coeficient de depreciació que transformi el valor ofertat en un valor més aproximat al tancament de tracte final, tenint en compte les possibles rebaixes normals en el transcurs d’una negociació. En aquest sentit, s’ha aplicat un coeficient de minoració de 0,90.

El següent quadre resum recull les diferents mostres estudiades i les precisen mitjançant els criteris específics de ponderació descrits, fins a establir una mitja ponderada vàlida com a ràtio final de valoració de venda Vv:

dades de les mostres					ponderació					V. Mercat ponderat (€/m ² st)	
Nº	situació	superfície st. (m ² st)	preu (€)	V. Oferta (€/m ² st)	coef. ^	V. Mercat (€/m ² st)	Tipologia	Superfície	Estat edific.	Situació	
1	Andreu Dameson	360	780.000	2.166,67	0,90	1.950,00	1,000	1,100	1,200	1,000	2.574,00
2	Carrer Alzines	386	680.000	1.761,66	0,90	1.585,49	1,000	1,150	1,200	1,000	2.187,98
3	Av. Santa Margarida	261	505.000	1.934,87	0,90	1.741,38	1,000	1,050	1,200	1,000	2.194,14
4	Carrer Marinada	393	549.000	1.396,95	0,90	1.257,25	1,000	1,150	1,200	1,000	1.735,01
5	Av. Santa Margarida	385	645.000	1.675,32	0,90	1.507,79	1,000	1,150	1,200	1,000	2.080,75
6	Carrer Marinada	270	595.000	2.203,70	0,90	1.983,33	1,000	1,050	1,200	1,000	2.499,00
7	Carrer Marinada	386	680.000	1.761,66	0,90	1.585,49	1,000	1,100	1,200	1,000	2.092,85
8	Carrer Marinada	462	760.000	1.645,02	0,90	1.480,52	1,000	1,150	1,200	1,000	2.043,12
9	Carrer de les Alzines	375	645.000	1.720,00	0,90	1.548,00	1,000	1,150	1,100	1,000	1.958,22
Valor Mercat ponderat final (Vv)											2.151,67

*Font: Habitaclicia - desembre 2020

^coef. ajust valor oferta / valor mercat

- Valor de venda de l’habitatge de renda lliure

El valor de venda de l’habitatge de renda lliure s’expressa en €/m² de sostre construït (€/m² st). El valor mitjà de venda utilitzat en el desenvolupament del mètode residual estàtic, un cop oportunament ponderat, és 2.151,67 €/m² de sostre construït per al cas de l’habitatge de renda lliure (Vv).

- Valor de venda de l’edificació subjecte a alguna mesura de protecció

Els valors de venda de l’edificació subjecte a alguna mesura de protecció s’expressen en €/m² de sostre útil. Aquests valors es determinen normativament des de la Generalitat de Catalunya, en funció de la tipologia de protecció (en règim especial, general o de preu concertat) i de l’àmbit homogeni geogràfic on s’ubiquin. En el cas del municipi de la Garriga, que és zona B, el preu fixat és de 1.576,64 €/m². Per tal d’homogeneïtzar les diferents unitats de preus

de venda s'aplica un coeficient de conversió $m^2 \text{ st} / m^2 \text{ sostre útil}$. Per a aquest coeficient s'adopta el valor de referència 0,80, generalment acceptat en la pràctica de valoracions. Els valors de venda Vv emprats són:

- Ús d'habitatge de renda lliure: **2.151,67 €/m²st**
- Ús d'habitatge en règim de protecció oficial general (HPO gen): **1.261,31 €/m²st**

• Coeficient K:

Pel coeficient K de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció s'opta per adoptar el valor general de 1,40 per a l'ús d'habitatge de renda lliure. S'observa que existeix una gran diferència de valors de mercat entre l'habitatge lliure i l'habitatge de protecció oficial, per la qual cosa el coeficient de ponderació d'aquest es redueix a 1,15.

- Coeficient de ponderació per a l'ús d'habitatge de renda lliure: **1,40**
- Coeficient de ponderació per a l'ús d'habitatge en règim de protecció oficial general (HPO gen): **1,15**

• Valors de construcció Vc:

Per a la determinació dels valors de construcció de cadascun dels usos considerats s'ha pres com a referència l'estudi desenvolupat per la publicació especialitzada *Boletín Económico de la Construcción* (d'ara endavant, BEC) del 4rt trimestre del 2020. Els valors que es fixen en aquest butlletí inclouen el 20% de benefici industrial i despeses generals.

Per al valor de cost de construcció dels edificis de renda lliure, donada les tipologies d'habitatge admeses en el sector, s'ha pres com a referència la mitjana entre el valor fixat per a un xalet senzill i una unifamiliar senzilla entre mitgeres. Per a l'habitatge de protecció pública en regim general i/o especial s'ha pres com a referència el que es fixa per a un habitatge plurifamiliar social de PB+2.

xalet senzill	80 a 150 m ²	1.239,23
xalet normal	150 a 300 m ²	1.649,89
xalet luxe	> 300 m ²	2.099,21
pluri social	B+2	991,55
pluri social	B+4	1.014,27
apartaments	40 m ² st útil	1.173,06
unifamiliar senzilla	entre mitgeres	1.132,23
plurifamiliar normal	entre mitgeres	1.320,12
casa luxe		1.878,42
casa alt standing		2.456,82

La mitjana d'aquests dos valors és de 1.185,73 €/m²st.

Així doncs, els valors de construcció Vc emprats en aquesta avaluació econòmica són:

- Ús d'habitatge de renda lliure: **1.185,73 €/m²st**
- Ús d'habitatge en règim de protecció oficial general (HPO gen): **991,55 €/m²st**

- Valors bàsics de repercussió:

D'acord amb les dades anteriors i en aplicació de la fórmula per a l'obtenció del valor de repercussió bàsic del sòl per a cada ús pel mètode residual estàtic, el resultat és el que segueix a continuació.

Valors bàsics de repercussió del sòl **VRS** segons ús:

- Ús d'habitatge de renda lliure: **351,18 €/m²st**
- Ús d'habitatge en règim de protecció oficial general (HPO gen): **105,24 €/m²st**

Per tal d'establir el cost de les obres d'urbanització previstes per a complementar les condicions de sòl urbà s'han emprat els valors de referència següents:

Quadre de despeses d'urbanització		
		mòdul
		€/m²
Despeses de l'obra urbanitzadora del sector		
Urbanització interna de la vialitat		
	Nova vialitat tipus 1	110,00
	Nova vialitat tipus 2	90,00
Urbanització dels espais lliures i zones verdes		
	Espais lliures tipus 1 (parcs i jardins, entorn residencial)	50,00
	Espais lliures tipus 2 (urbanització tova)	30,00
	Espais lliures tipus 3 (desbrossada i acondicionament de superf.)	20,00
	Altres despeses de l'obra urbanitzadora (canon d'aigua, claveg.....)	hbtg 800,00

3.4. Actuació expropiatòria 1 (AE-1)

- Estimació del cost de les actuacions previstes:

L'estimació dels costos referents a aquesta actuació, consta de dos conceptes:

- 1) Despeses d'adquisició de sòl
- 2) Despeses d'urbanització

1) **Despeses d'adquisició de sòl.** Hi ha 2.832 m² de titularitat privada en situació de sòl urbà. El valor total d'adquisició del sòl s'estima segons l'annex III d'aquest document en un total de **189.329,11 €**.

2) **Despeses d'urbanització.** En base als valors de referència establerts en l'apartat 3.3 i a la superfície dels diferents sòls a urbanitzar que es determinen per a aquesta actuació, les despeses d'urbanització previstes són:

- Total despeses d'urbanització previstes: **84.960,00 €**

AE-1			
Quadre de despeses d'urbanització			
	Superfície	mòdul	Despesa total
	m ²	€/m ²	€
Despeses de l'obra urbanitzadora del sector			84.960,00
Urbanització dels espais lliures i zones verdes			84.960,00
Espais lliures tipus 2 (urbanització tova)	2.832	30,00	84.960
Total despeses d'urbanització			84.960,00

Despeses d'urbanització AE-1

El cost total previst per l'actuació expropiatòria 1 (AE-1) és de **274.289,11 €**.

- Determinació del caràcter públic o privat de les inversions:

En tant que es tracta d'una actuació expropiatòria, les inversions detallades a l'apartat anterior són totes a càrrec de l'Ajuntament de la Garriga.

3.5. Actuació expropiatòria 2 (AE-2)

- Estimació del cost de les actuacions previstes:

L'estimació dels costos referents a aquesta actuació, consta de dos conceptes:

- 1) Despeses d'adquisició de sòl
- 2) Despeses d'urbanització

1) Despeses d'adquisició de sòl. Hi ha 3.916 m² de titularitat privada en situació de sòl urbà. El valor total d'adquisició del sòl s'estima segons l'annex III d'aquest document en un total de **324.852,47 €**.

- **Despeses d'urbanització.** En base als valors de referència establerts en l'apartat 3.3 i a la superfície dels diferents sòls a urbanitzar que es determinen per a aquesta actuació, les despeses d'urbanització previstes són:

- Total despeses d'urbanització previstes: **117.480 €**

AE-2			
Quadre de despeses d'urbanització			
	Superfície	mòdul	Despesa total
	m ²	€/m ²	€
Despeses de l'obra urbanitzadora del sector			117.480,00
Urbanització dels espais lliures i zones verdes			117.480,00
Espais lliures tipus 2 (urbanització tova)	3.916	30,00	117.480
Total despeses d'urbanització			117.480,00

Despeses d'urbanització AE-2

El cost total previst per l'actuació expropiatòria 2 (AE-2) és de **442.332,47 €**.

- Determinació del caràcter públic o privat de les inversions:

En tant que es tracta d'una actuació expropiatòria, les inversions detallades a l'apartat anterior són totes a càrrec de l'Ajuntament de la Garriga.

3.6. Previsions de finançament públic

L'adquisició de sòl i la urbanització de les 2 actuacions expropiatòries (AE-1 i AE-2) impliquen una despesa total de **716.621,58 €** a costejar per l'administració.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Es fa una ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El Pressupost general de l'Ajuntament i de l'Organisme Autònom de Mitjans de Comunicació de la Garriga per a l'exercici de 2021, així com les corresponents plantilles de personal, que comprenen tots els llocs de treball de funcionaris i personal laboral, s'ha exposat al públic, segons es va anunciar en data 2 de desembre del 2020 en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, amb el número de registre CVE.2020035708 i al tauler electrònic d'anunci i edictes de la corporació (e-tauler), aprovant-se definitivament en data 24 de desembre de 2020.

Es fan públics els pressupostos, resumits per capítols i les seves plantilles orgàniques, la qual cosa es posa de manifest, en compliment de l'article 169.3 del reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora de les hisendes locals (en endavant, TRLRHL) i l'article 20.3 del reial decret 500/90, de 20 d'abril.

Capítols	Denominació	Ajuntament	OAMC	Ajustaments	Consolidació
C1	Despeses de personal	8.821.895,19 €	207.874,38 €	0,00 €	9.029.769,57 €
C2	Despeses en béns corrents i serveis	7.119.832,66 €	42.200,00 €	0,00 €	7.162.032,66 €
C3	Despeses financeres	20.343,52 €	0,00 €	0,00 €	20.343,52 €
C4	Transferències corrents	1.243.545,24 €	0,00 €	-250.074,38 €	993.470,86 €
C5	Fons de contingència i altres imprevistos	200.000,00 €	0,00 €		200.000,00 €
	Operacions corrents	17.405.616,61 €	250.074,38 €	-250.074,38 €	17.405.616,61 €
C6	Inversions reals	2.104.016,90 €	5.500,00 €	0,00 €	2.109.516,90 €
C7	Transferències de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Operacions de capital	2.104.016,90 €	5.500,00 €	0,00 €	2.109.516,90 €
C8	Actius financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C9	Passius financers	470.110,64 €	0,00 €	0,00 €	470.110,64 €
	Operacions financeres	470.110,64 €	0,00 €	0,00 €	470.110,64 €
	Total despeses	19.979.744,15 €	255.574,38 €	-250.074,38 €	19.985.244,15 €

Es pot comprovar que el pressupost destinat a inversions reals en l'exercici 2021 és de **2.109.516,90 €**.

La previsió d'execució d'aquestes intervencions és a dos sexennis. Això implica una despesa anual de **59.718,46 €**. Aquesta despesa suposaria un **2,83 %** dels pressupostos anuals que el municipi de La Garriga destina a inversions reals.

Es considera un cost que tindrà un impacte assumible en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment d'aquestes infraestructures.

VI. ANNEXOS

ANNEX I. INFORME DEL TRACTAMENT DELS INFORMES EMESOS PELS ORGANISMES AFECTATS PER RAÓ DE LLURS COMPETÈNCIES SECTORIALS

Durant el període d'informació pública de l'Avanç de la *Modificació puntual del PGOM de la Garriga en el sector B5 Can Violí* s'han rebut els informes emesos per 9 dels organismes sectorials consultats i 6 suggeriments presentats per persones físiques o jurídiques. En síntesi, el nombre d'escrits rebuts ha estat el següent:

Organismes	9
Entitats, empreses i particulars	6
Total	15

En el present annex es presenta el resum i la valoració dels informes emesos pels organismes sectorials consultats.

1.1. ORGANISMES

CODI	ORGANISME
------	-----------

O-01. Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

O-02. Direcció General de Qualitat Ambiental

O-03. Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació

O-04. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)

O-05. Departament de Cultura

O-06. Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

O-07. Administrador De Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

O-08. Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental

O-09. Coordinadora per la Salvaguarda del Montseny

O-01. Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

El 22 de juliol de 2020, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de emet un informe FAVORABLE, amb les CONDICIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- Caldrà que el document que s'aprovi inicialment aprofundeixi en els aspectes tant demogràfics com de nombre d'habitatges necessaris al municipi, tant lliures com HPO, i justifiqui que amb els creixements que resten al municipi, una vegada desclassificats tots els sectors que es troben a tràmit en els diversos avanços, són suficients per donar resposta a les necessitats municipals i de l'àmbit territorial en el qual es troba inserit el municipi i no alteren el model d'ordenació del planejament general, fet que suposaria la necessitat de la seva revisió, d'acord amb l'article 95.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Planteja la possibilitat de mantenir el sector com a sòl urbanitzable no delimitat i establir les condicions de delimitació i temporalització adequades a les previsions d'evolució del mercat de l'habitatge al municipi.
- Caldrà que el document per a l'aprovació inicial incorpori els mecanismes per al desenvolupament de l'àmbit, amb la delimitació dels corresponents àmbits de gestió que hauran d'estar equilibrats i s'haurà de justificar la seva viabilitat econòmica, a banda de la resta d'aspectes mínims legals, com les reserves per habitatges amb protecció oficial en relació amb el sostre residencial de nova implantació.
- Caldrà justificar la classificació dins el règim del sòl urbà consolidat de la parcel·la situada a l'oest del sector, al límit amb la via del ferrocarril. Donat que es troba inserida entre dues parcel·les urbanes i compta amb característiques similars a les parcel·les confrontats es considera apropiada la seva classificació com a sòl urbà. Tot i això, aparentment es troba pendent de cessions de vialitat i obres d'urbanització per poder-se edificar.
- Caldrà establir el mètode d'obtenció com a actuació aïllada i estimar els costos a l'avaluació econòmica i financera de les dues peces discontinues que es que afronten a vial urbanitzat.
- Caldrà aportar un plànol amb la determinació i delimitació dels espais oberts resultants de la modificació, d'acord amb l'article 2.4.3 de les Normes d'ordenació territorial.

Conclusió:

- L'Avanç del POUM de la Garriga feia una anàlisi de l'evolució de la població i les necessitats d'habitatge en l'horitzó de 20 anys. Aquesta anàlisi utilitzava com a base les projeccions de l'Idescat per la comarca del Vallès Oriental del 2013. Aquestes projeccions s'actualitzen cada 5 anys i actualment hi ha dades més recents, projeccions amb base 2018, que permeten ajustar amb major precisió aquesta evolució de la població i necessitats d'habitatge. Seguint el mateix mètode emprat en l'Avanç del POUM, s'ha pogut comprovar que una vegada desclassificats tots els sectors que es troben a tràmit, els creixements que resten al municipi són suficients per donar resposta a les necessitats d'habitatge.

Per esbossar els paràmetres d'escenaris demogràfics que permetin valorar actuacions a llarg termini, tenint en compte la tendència demogràfica dels darrers anys i els terminis temporals del planejament urbanístic, s'ha considerat el període 2020-2036.

Donat que no hi ha dades de projecció de població sobre el municipi, s'han utilitzat com a base les projeccions de l'Idescat per la comarca del Vallès Oriental (base 2018), partint de la població actual (2019) de La Garriga i aplicant el mètode de pesos, és a dir, una projecció del pes de La Garriga a la projecció de població de la comarca.

	Població									
	2019		2018		2017		2016		2015	
Catalunya	7.619.494		7.543.825		7.496.276		7.448.332		7.424.754	
Vallès Oriental	408.672		405.236		401.820		399.036		397.396	
La Garriga	16.514	4,04%	16.227	4,00%	15.984	3,98%	15.912	3,99%	15.740	3,96%

D'aquest mètode de pesos, s'extreu que el pes relatiu de la Garriga dins la comarca del Vallès Oriental, té una lleugera tendència a l'alça. S'adopta el 4,04% com a valor per a realitzar els càlculs, obtenint la següent projecció:

PERIODE	POBLACIÓ PROJECTADA (base 2018)								
	Catalunya			Vallès Oriental			La Garriga		
	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2036	7.511.041	8.232.656	8.859.763	417.462	458.628	494.315	16.865	18.529	19.970
2035	7.520.259	8.195.667	8.782.351	417.240	455.629	488.950	16.856	18.407	19.754
2034	7.528.682	8.158.245	8.704.993	416.946	452.581	483.563	16.845	18.284	19.536
2033	7.536.424	8.120.736	8.627.782	416.586	449.507	478.170	16.830	18.160	19.318
2032	7.543.488	8.083.303	8.551.091	416.147	446.408	472.783	16.812	18.035	19.100
2031	7.550.182	8.046.121	8.474.859	415.648	443.291	467.408	16.792	17.909	18.883
2030	7.556.435	8.009.428	8.399.704	415.088	440.182	462.054	16.770	17.783	18.667
2029	7.562.294	7.973.162	8.325.275	414.463	437.065	456.737	16.744	17.657	18.452
2028	7.567.711	7.937.393	8.251.829	413.788	433.950	451.447	16.717	17.532	18.238
2027	7.572.859	7.902.165	8.179.237	413.213	430.968	446.337	16.694	17.411	18.032
2026	7.577.402	7.867.127	8.107.589	412.727	428.111	441.395	16.674	17.296	17.832
2025	7.581.175	7.832.006	8.036.649	412.341	425.378	436.617	16.659	17.185	17.639
2024	7.583.781	7.796.332	7.966.371	411.878	422.726	431.944	16.640	17.078	17.451
2023	7.584.327	7.759.488	7.896.382	411.301	420.135	427.380	16.617	16.973	17.266
2022	7.582.373	7.720.700	7.826.548	410.562	417.459	422.890	16.587	16.865	17.085
2021	7.577.200	7.679.677	7.756.521	409.612	414.644	418.447	16.548	16.752	16.905
2020	7.569.130	7.636.113	7.686.061	408.440	411.671	414.046	16.501	16.632	16.727
2019	7.557.926	7.590.832	7.615.544	407.005	408.546	409.662	16.443	16.505	16.550
2018	7.543.825	7.543.825	7.543.825	405.236	405.236	405.236	16.372	16.372	16.372

Pel que fa a la projecció de les llars, s'ha aplicat la mitjana d'ocupació de 2,7 persones/llar estimada en el Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de la Garriga redactat l'any 2018, de manera que l'increment de llars previst és proporcional a l'increment de població. En aquest cas, no hi ha cap estudi posterior que avaluï una modificació d'aquesta mitjana d'ocupació i, per tant, es manté el mateix valor.

Donada l'evolució de la població entre 2013 i 2019, veiem que aquesta s'ajusta més a l'escenari alt, per tant, en aquest context socioeconòmic i demogràfic adoptarem aquest escenari més elevat.

En l'estimació dels habitatges totals necessaris considerem que es mantindrà el nivell d'ocupació actual (en que les llars representen el 87% del total d'habitatges existents) i que, per tant, caldrà 1.471 habitatges nous.

PERIODE	LLARS			HABITATGES		
	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2036	6.246	6.862	7.396	7.180	7.888	8.502
2035	6.243	6.818	7.316	7.176	7.836	8.409
2034	6.239	6.772	7.236	7.171	7.784	8.317
2033	6.233	6.726	7.155	7.165	7.731	8.224
2032	6.227	6.680	7.074	7.157	7.678	8.131
2031	6.219	6.633	6.994	7.149	7.624	8.039
2030	6.211	6.586	6.914	7.139	7.571	7.947
2029	6.202	6.540	6.834	7.128	7.517	7.855
2028	6.191	6.493	6.755	7.117	7.463	7.764
2027	6.183	6.449	6.679	7.107	7.412	7.676
2026	6.176	6.406	6.605	7.098	7.363	7.591
2025	6.170	6.365	6.533	7.092	7.316	7.509
2024	6.163	6.325	6.463	7.084	7.270	7.429
2023	6.154	6.286	6.395	7.074	7.226	7.350
2022	6.143	6.246	6.328	7.061	7.180	7.273
2021	6.129	6.204	6.261	7.045	7.131	7.197
2020	6.111	6.160	6.195	7.025	7.080	7.121
2019	6.090	6.113	6.130	7.000	7.027	7.046
2018	6.064	6.064	6.064	6.970	6.970	6.970
	Llars població actual (2019)			Habitatges població actual (2019)		
	6.116			7.030		
	Increment 2019 - 2036			Increment 2019 - 2036		
	130	746	1.280	150	858	1.471

El planejament vigent té una capacitat per a 10.691 habitatges, 3.973 habitatges dels quals són potencials en sectors de sòl urbanitzable (SUR) pendents de desenvolupar, àmbits inclosos en unitats d'actuació (UA) pendents d'executar, i solars edificables en sòl urbà consolidat (SUC). En aquestes dades no s'ha tingut en compte la transformació i densificació de tots els solars residencials (remuntes).

El sector B5 Can Violí té un potencial de 1.506 habitatges. La present Modificació puntual elimina aquest potencial.

D'altra banda, les altres dues modificacions puntuals que està tramitant l'ajuntament de la Garriga al sector B3 Can Vilanova (2020/071693/B) i al sector B4 Can Poi (2020/071377/B) redueixen els habitatges en 65 i 129 unitats, respectivament.

Per tant, podem concloure que la tramitació conjunta de la MPPGOM dels 3 sectors implicaria una reducció total de 1.700 habitatges.

	Habitatges P.Vigent	Habitatges MPPGOU	Reducció habitatges
B3 Can Vilanova	65	0	65
B4 Can Poi	135	6	129
B5 Can Violi	1.506	0	1.506
TOTAL	1.706	6	1.700

Un cop efectuada aquesta reducció sobre el total d'habitatges del planejament vigent, en resultaria un romanent total de 8.991 habitatges (7.822 llars), que podrien satisfer la demanda d'una població total de 21.120 habitants. Podem comprovar que, tot i les propostes de desclassificació d'aquests sectors, amb els romanents calculats queden garantides les necessitats dels 8.502 habitatges i 7.396 llars establertes per a l'escenari alt del 2036.

D'altra banda, s'ha fet un estudi sobre el ritme de creixement de La Garriga durant els darrers 30 anys, en base als habitatges de nova planta construïts segons dades obtingudes del Departament de Territori i Sostenibilitat.

PERIODE	POBLACIÓ				HABITATGES NOUS			HABITATGES / 1.000 HABITANTS		
	Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga		Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga	Catalunya	Vallès Oriental	La Garriga
1990	6.165.632	40.308	257.840	9.273	36.369	1.788	63	5,90	6,93	6,79
1991	6.059.494	-106.138	262.513	9.447	32.640	1.917	100	5,39	7,30	10,59
1992	6.082.050	22.556	267.296	9.592	30.938	1.687	85	5,09	6,31	8,86
1993	6.158.677	76.627	274.274	9.883	33.579	2.501	166	5,45	9,12	16,80
1994	6.208.581	49.904	280.130	10.060	32.814	2.492	76	5,29	8,90	7,55
1995	6.228.869	18.288	285.019	10.287	36.547	3.392	79	5,87	11,90	7,68
1996	6.090.040	-136.829	285.129	10.476	39.812	3.431	122	6,54	12,03	11,65
1997	6.118.825	28.785	290.264	10.703	40.490	3.299	190	6,62	11,37	17,75
1998	6.147.610	28.785	295.399	10.929	47.449	3.353	125	7,72	11,35	11,44
1999	6.207.533	59.923	302.170	11.274	49.875	3.175	94	8,03	10,51	8,34
Total 10 anys	82.209	59.923	49.798	2.214	380.513	27.035	1.100	6,19	9,57	10,74
2000	6.261.999	54.466	309.459	11.547	57.638	3.220	160	9,20	10,41	13,86
2001	6.361.365	99.366	318.434	11.953	65.556	3.530	139	10,31	11,09	11,63
2002	6.506.440	145.075	329.594	12.333	65.538	3.615	106	10,07	10,97	8,59
2003	6.704.146	197.706	340.546	12.634	68.798	3.551	216	10,26	10,43	17,10
2004	6.813.319	109.173	350.566	12.923	71.101	3.244	277	10,44	9,25	21,43
2005	6.995.206	181.887	361.319	13.472	78.403	4.079	315	11,21	11,29	23,38
2006	7.134.697	139.491	371.387	13.942	77.309	4.262	162	10,84	11,48	10,90
2007	7.210.508	75.811	377.198	14.183	79.580	4.390	263	11,04	11,64	18,54
2008	7.364.078	153.570	386.465	14.585	71.007	4.553	233	9,64	11,78	15,98
2009	7.475.420	111.342	394.061	14.991	37.871	1.986	107	5,07	5,04	7,14
Total 10 anys	1.267.887	51.419	91.891	3.717	672.801	36.430	1.968	9,81	10,34	14,86
2010	7.512.381	36.961	396.691	15.069	20.292	947	41	2,70	2,39	2,72
2011	7.539.618	27.237	399.900	15.236	18.704	503	3	2,48	1,26	0,20
2012	7.570.908	31.290	401.161	15.472	13.003	384	25	1,72	0,96	1,62
2013	7.553.650	-17.258	400.982	15.586	6.305	297	9	0,83	0,74	0,58
2014	7.518.903	-34.747	400.426	15.762	5.624	125	4	0,75	0,31	0,25
2015	7.508.106	-10.797	397.396	15.740	4.034	125	7	0,54	0,31	0,44
2016	7.448.332	-59.774	399.036	15.912	5.534	210	46	0,74	0,53	2,89
2017	7.496.276	47.944	401.820	15.984	6.892	156	5	0,92	0,39	0,31
2018	7.543.825	47.549	405.236	16.227	7.492	228	14	0,99	0,56	0,86
2019	7.619.494	75.669	408.672	16.514	8.831	654	27	1,16	1,60	1,63
Total 10 anys	144.074	-35.673	14.611	1.523	96.711	3.629	181	1,83	1,29	1,64
Total 30 anys	1.494.170	75.669	156.300	7.454	1.150.025	67.094	3.249	6,40	7,71	9,91

El nombre d'habitatges construïts a l'any per cada 1.000 habitants, ens dona un índex en funció de la població que permet comparar el ritme de construcció entre ciutats, pobles petits i qualsevol àmbit territorial, independentment del seu nombre d'habitants.

Es considera que un ritme bo de creixement, estaria situat a l'entorn de 4 o 5 habitatges construïts a l'any per cada 1.000 habitants. Aquest creixement es considera assumible, sense generar problemes de manca d'equipaments i serveis que no han estat redimensionats a les noves necessitats.

Es pot observar que aquest coeficient a La Garriga, ha estat de 1,64 en els últims 10 anys. Anteriorment, aquesta xifra era molt superior, fent que el coeficient de mitjana dels 30 últims anys s'elevi a 9,91 hbtg/1.000 hab i any.

Si considerem que el potencial d'habitatges del planejament, un cop desclassificats la totalitat dels sectors citats anteriorment, és de 8.991 i que actualment (dades del 2019) hi han 7.030 habitatges construïts, podem deduir que hi ha un romanent de 1.961 habitatges per construir.

En el termini temporal establert, fins l'any 2036, es podrien arribar a construir 115 habitatges cada any, que segons la projecció de l'escenari alt de població ens donaria un coeficient del 5,76 habitatges/1.000 habitants i any, el qual està per sobre del 4 o 5 recomanat.

Per tant, podem concloure, que la previsió d'habitatge del municipi un cop desclassificats els sectors inclosos a les modificacions puntuals sotmeses a tràmit, es considera suficient per donar resposta a les necessitats municipals i de l'àmbit territorial en el qual es troba inserit el municipi i no alteren el model d'ordenació del planejament general.

- Caldrà que el document per a l'aprovació inicial incorpori els mecanismes per al desenvolupament de l'àmbit, amb la delimitació dels corresponents àmbits de gestió que hauran d'estar equilibrats i s'haurà de justificar la seva viabilitat econòmica, a banda de la resta d'aspectes mínims legals.
- Caldrà establir el mètode d'obtenció com a actuació aïllada i estimar els costos a l'avaluació econòmica i financera de les dues peces discontinües que es que afronten a vial urbanitzat
- Els sòls que passen al règim de sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 2.22 de les Normes d'ordenació territorial, esdevindran espai de protecció especial donada la categoria que té l'àrea d'espai en que està integrat físicament. El plànol "O.03. *Planejament proposat. Qualificació del sòl*" recull aquesta reintegració del sòl al sistema d'espais oberts del PTMB afegint un asterisc (*) a la clau que regula aquests sòls.

O-02. Direcció General de Qualitat Ambiental

El 18 de juny de 2020, la Direcció General de Qualitat Ambiental emet un informe FAVORABLE en el que es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- *L'àmbit de l'avanç de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació al sector B5 (Can Violí) al terme municipal de La Garriga, correspon a la zona de qualitat de l'aire del Vallès-Baix Llobregat (ZQA 2). Atenent als valors d'immissió obtinguts i comparant-los amb tots els valors legiscats per cada contaminant, la capacitat del medi al municipi de La Garriga és alta per al diòxid de nitrogen (NO2) i moderada per a les partícules de diàmetre inferior a 10 micres (PM10). Per a la resta de contaminants mesurats, la capacitat del medi és alta.*

Conclusió:

No cal modificar cap contingut del document de l'avanç.

O-03. Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació

El 2 de juliol de 2020, el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emet un informe FAVORABLE, amb les CONDICIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- *L'estudi ambiental estratègic, pel que fa al medi agrari, haurà d'incloure les consideracions que es descriuen a continuació:*

Afectació de sòls i conreus:

1. Contaminació per residus.
2. Contaminació de sòls agraris per vessaments d'oli, etc.
3. Pèrdua de sòl agrari. Caldrà detallar el procediment que es durà a terme per preservar les capes de sòl vegetal per al seu posterior ús.
4. Problemes d'entollaments en els camps propers.
5. Impactes indirectes sobre la vegetació per ocupació de conreus abandonats com a zona d'ocupació temporal i/o permanents.
6. Pèrdua d'arbres productius.
7. Afectació dels sistemes de reg i pous de les explotacions.

Afectació a les explotacions ramaderes:

1. Afectació a granges incloses en l'àmbit.
2. Contaminacions sonores.

Afectació activitat socioeconòmica:

1. Pèrdua de connectivitat entre les parcel·les agrícoles i conseqüent fragmentació i reducció d'explotacions agràries.
2. Impacte sobre la qualitat de l'aire per un probable augment de les partícules en suspensió durant la fase d'execució i possible reducció en les rendibilitats de les explotacions agropecuàries.
3. Reducció de rendibilitat per l'acció de diversos factors com ara la generació de pols (interferint en les èpoques de fecundació).

Afectació infraestructures rurals:

1. Afectacions a les infraestructures agràries existents (camins, etc.). Bloqueig dels camins rurals d'accés a les parcel·les i explotacions situades en el sector.
2. Afectació directa a les construccions rurals de valor etnogràfic (sèquies, aljubs, parets de pedra seca,...).

Altament, en cas d'ésser afectat, també cal tenir en compte que:

1. Caldrà restablir la xarxa de rec i el drenatge agrícola.
2. Les zones de préstec definitius o temporals no es durà a terme en parcel·les agrícoles productives. Cal establir un equip multidisciplinari per a seleccionar les zones de préstec, abocadores i punts d'acopi.
3. L'òrgan promotor haurà de presentar propostes de mesures compensatòries per l'ocupació de sòl agrari.
4. Durant l'execució de les obres cal compatibilitzar les tasques del camp amb les d'execució del projecte per tal de minimitzar l'impacte en les activitats agràries (accés a parcel·les, granges...).
5. Cal fer inventari i destinació que se'n farà de totes les infraestructures d'ús agrari que quedaran afectades (dipòsits, rescloses de la sèquia, sistemes de bombament,...).
6. Propostes de restauració de les parets de pedra seca malmeses durant el programa d'execució de les obres.

7. El parc de maquinària no haurà d'establir-se en parcel·les agrícoles productives.

8. Finalment, caldrà establir Mesures correctores i dur a terme un PVA que controli els efectes sobre el medi agrari de tots els punts relacionats en aquest apartat.

Conclusió:

En optar per l'Alternativa 1 per al desenvolupament de la proposta en fase d'aprovació inicial, no es produirà cap afectació sobre els terrenys agraris. La desclassificació total del sector que preveu la proposta i la incorporació com a sòl agrícola dels sòls situats entre el bosc de Malhivern i el barri de Can Violí n'afavoreixen la seva conservació.

O-04. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)

El 26 de juny de 2020, l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) emet un informe FAVORABLE en el que es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- En relació al patrimoni geològic i com recull el Document ambiental, l'àmbit de la Modificació que es proposa no s'inclou en cap espai d'interès geològic, tal i com consten delimitats a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat. En conseqüència, no considerem necessària la definició de mesures específiques per a la seva protecció.

- En relació als riscos geològics, el Document ambiental fa referència a la informació que mostra el SITxell. El SITxell és el nom que rep el Sistema d'Informació Territorial de la Xarxa d'Espais Lliures de la Província de Barcelona. Una de les cobertures d'informació que ofereix és el "Risc geològic gravitatori potencial", i que segons descriuen les seves metadades té una escala d'aplicació de 1:50 000. A criteri d'aquest Institut aquesta escala és massa general per poder valorar la perillositat geològica al nivell de detall que requereix la planificació urbanística.

- Tal i com es recull a l'apartat d'Antecedents, l'àmbit de la Modificació que es proposa està inclòs en el full de la Garriga 73-28 (364-1-2) del Mapa per a la prevenció dels riscos geològics 1 :25 000 de Catalunya. A partir de la seva consulta s'ha pogut constatar que no s'ha determinat cap perillositat geològica per aquest àmbit. En conseqüència i tenint en compte l'objecte de la Modificació que es proposa, no considerem necessària l'elaboració d'un estudi complementari en relació als riscos geològics.

Un cop valorada la Documentació que ha pogut ser consultada per l'elaboració d'aquest Informe, i tenint en compte la sol·licitud que ens ha estat remesa, així com l'objecte de la Modificació que es proposa, no tenim consideracions a emetre en relació amb l'abast i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic.

Conclusió:

No cal modificar cap contingut del document de l'avanç.

O-05. Departament de Cultura

El 2 de juliol de 2020, el Departament de Cultura emet un informe FAVORABLE, amb les CONDICIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- Pel que fa al patrimoni arquitectònic d'acord el Pla Especial Protecció del Patrimoni de la Garriga en l'àmbit de la modificació no s'hi localitza cap element protegit. Així doncs l'Avanç de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector B5 Can Violí no té afectació en el patrimoni arquitectònic.

- Pel que fa al patrimoni arqueològic, una vegada fetes les corresponents comprovacions en l'IPAC-Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, s'ha palesat que no hi ha jaciments arqueològics ni paleontològics inventariats ni en l'àmbit proposat com a sòl urbà consolidat ni en l'àmbit proposat com a sòl urbà no consolidat. En canvi, l'espai proposat com a reserva de sòl per al traçat d'infraestructures viàries transcorre per una àrea d'expectativa arqueològica, determinada per l'existència de dos jaciments arqueològics inventariats:

- Can Figueres (IPAC, núm. 10.149), inclòs al PEPP amb el codi A08.

- Bòbila d'en Font (IPAC, núm. 1920), inclòs en el PEPP amb el codi A01.

- Pel que fa a la resta de sòl, en ser desclassificat 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, en principi no hauria de comprometre el patrimoni arqueològic ni paleontològic inventariat a l'IPAC. No obstant això, qualsevol actuació en sòl no urbanitzable que suposés remoció de terres en el subsòl haurà de comptar amb l'informe sectorial corresponent del Departament de Cultura.

Conclusió:

En optar per l'Alternativa 1 per al desenvolupament de la proposta en fase d'aprovació inicial, no es preveu un àmbit de reserva de sòl per al traçat d'infraestructures viàries. Tot i així, en compliment de la legislació vigent, qualsevol llicència d'obra que impliqui remocions de terres en el subsòl haurà de comptar amb l'informe previ del Departament de Cultura i/o amb la condició de realitzar, prèviament o en fase d'obra, una intervenció arqueològica preventiva de seguiment i control arqueològic de tots els moviments de terres que puguin afectar al subsòl de l'entorn protegit del jaciment, segons l'estipulat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

O-06. Agència Catalana de l'Aigua (ACA)

El 19 de juny de 2020, l'Agència Catalana de l'Aigua emet un informe FAVORABLE, amb les CONSIDERACIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- La llera pública més propera a l'àmbit del sector B5 Can Violí és la corresponent al torrent de Malhivern. El RDPH defineix uns marges als terrenys que limiten amb les lleres públiques i en regula les actuacions. En aquest cas, tant la zona de policia com la zona de domini públic hidràulic del torrent de Malhivern es troben dintre de l'àmbit del sector B5 Can Violí.

- El DIE estableix correctament que la desclassificació del sector proposada a la modificació puntual (alternativa 2) implicarà la no construcció dels sectors residencials i d'equipaments previstos i per tant es reduirà significativament l'increment potencial de la demanda d'aigua respecte el planejament vigent.

- De manera anàloga a l'apartat anterior, pel que fa al sanejament de les aigües residuals l'alternativa escollida per la modificació puntual comportarà una reducció notable en la producció de noves aigües residuals tal i com s'esmenta en l'apartat 7.1

- Des del punt de vista de la modificació dels processos d'evapotranspiració, infiltració, generació d'escorrentiu tant l'alternativa 1 com l'alternativa 2 són ambientalment més respectuoses que l'escenari proposat al planejament vigent on s'impermeabilitzarà bona part de l'àmbit. Es considera que a l'avaluació d'alternatives aquest fet es recull de manera apropiada amb la valoració que se'n fa de l'objectiu ambiental 1 a l'apartat 6.5 del DIE.

Pel que fa a la inundabilitat, les consideracions que se'n fan sobre l'objectiu ambiental número 3 a l'apartat 6.5 del DIE es consideren adequades.

A l'apartat 4.2.3 s'esmenta que el Reglament de Domini Públic Hidràulic no contempla les zones associades al torrent de Malhivern. Es vol matissar en el present informe que, donat que la llera de l'esmentat torrent és una llera pública, són d'aplicació totes les regulacions que s'estableixen al RDPH.

- A la matriu de caracterització ambiental de l'àmbit de la modificació puntual (apartat 4.1 del DIE) s'hauria d'indicar que l'àmbit del sector s'ubica sobre part de l'emplaçament de l'aqüífer detrític miocè del Vallès. Aquesta consideració, que no és especialment rellevant als efectes de l'ordenació proposada a la modificació puntual, també s'hauria d'indicar a l'apartat 4.2.3

En l'avaluació d'alternatives del DIE es considera que l'objectiu ambiental número 3 també hauria de tenir en compte els impactes que es produeixen sobre el cicle de l'aigua (increment de la demanda d'aigua i de la generació d'aigües residuals) i no únicament els riscos naturals associats a la inundabilitat.

-El sector B5 Can Violí de La Garriga es situa:

- FORA de les zones d'aqüífers protegits
- DINTRE de les zones declarades vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries
- FORA de la zona PEIN
- FORA de la xarxa Natura 2000
- FORA de les zones humides de l'inventari
- DINTRE de les zones d'interès faunístic i florístic

- Examinat l'expedient i de conformitat amb tot l'exposat, no s'identifiquen efectes significatius sobre el vector aigua, d'acord a les competències de l'ACA, i s'informa favorablement sobre l'abast i el grau d'especificació del Document Inicial Estratègic de l'Avanç de la MPPGOM al sector B5 Can Violí, (OTAABA20200005), del terme municipal de La Garriga. Tot i això es vol donar trasllat al peticionari de l'informe de la següent consideració:

- L'objectiu ambiental número 3 hauria de considerar també els impactes que es produeixen sobre el cicle de l'aigua (increment de la demanda d'aigua i de la generació d'aigües residuals) i no únicament els riscos naturals associats a la inundabilitat.

Conclusió:

L'Estudi Ambiental Estratègic del document que ha d'aprovar-se inicialment, recull tots els objectius i criteris establerts al Document d'abast. Pel que fa al requeriment d'aquest informe, ha suposat la modificació de l'objectiu ambiental número 3 (ara anomenat E) per incorporar la valoració dels impactes que es produeixen sobre el cicle de l'aigua.

O-07. Administrador De Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

El 18 de juny de 2020, ADIF emet un informe FAVORABLE, amb les CONDICIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

El ámbito discontinuo está situado de forma colindante, en su mayor parte por el lado derecho, al trazado ferroviario de la Línea de Red Convencional de Barcelona - Sant Joan de les Abadesses, entre los puntos kilométricos 037/959 al 038/068, del Índice cartográfico C-535.013 La Garriga.

Del solape realizado entre el ámbito urbanístico y los planos de Inventario del Catálogo de Bienes Inmuebles de ADIF, resulta una afectación de suelos con titularidad de ADIF, que supone una superficie total de 787,48 m².

Con fecha 11 de septiembre de 2008, la Dirección General de Ferrocarriles resolvió aprobar provisionalmente el "ESTUDIO INFORMATIVO DEL PROYECTO DE CERCANÍAS DE BARCELONA. LÍNEA R-3 TRAMO MONTCAD-VIC. DUPLICACIÓN DE VÍA" que tiene incidencia sobre el ámbito de la MPMO. Deberá tenerse en cuenta este estudio en el momento de trazar una variante de acceso a la carretera de Samalús a través de un nuevo paso bajo el ferrocarril (R3) en la calle Guifré.

En la Memoria y en las Normas Urbanísticas

- *Se debe recoger las limitaciones a la propiedad de la Zona de Dominio Público ferroviario, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF). Para ello se ha de tener en cuenta las LIMITACIONES A LA PROPIEDAD del Capítulo III.*

En los planos Informativos o de Ordenación

- *Se ha de representar con suficiente claridad el Sistema General Ferroviario, para cualquier clase de suelos, ya sea en Suelos Urbanos, Suelos Urbanizables y No Urbanizables. En los planos se debe figurar con una grafía lo suficientemente precisa, el Sistema General Ferroviario, las zonas de Dominio Público Ferroviario, las Zonas de Protección y las Líneas Límites de Edificación. Se establece como Sistema General ferroviario los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias, que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General. Se incluye la plataforma de la línea férrea, hasta las aristas*

exteriores de la explanación, considerándola como la superficie de terreno en la que se modifica la topografía natural de éste y sobre la que se sitúa la línea férrea, en el que se disponen sus elementos funcionales y se ubican las instalaciones de uso ferroviario. (ANEXO I de la LSF 38/2015- Definiciones, punto 9).

Conclusió:

- En la Memòria i normes urbanístiques del document que ha d'aprovar-se inicialment, es recull l'article de 44 i 45 de l'actual PGOU sobre el sistema ferroviari. Qualsevol actuació haurà de donar compliment a la legislació vigent.
- En els plans d'ordenació es recull la representació gràfica de la Zona de Protecció Ferroviària. També es grafia la Línia Límit d'Edificació a una distància de 50 metres lineals des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma ferroviària, mesurats horitzontalment a partir de l'esmentada aresta. (Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol). La Zona de Domini Públic es grafia com a línia de qualificació, donat que és coincident amb aquesta.
- Es donarà compliment al que es disposa en l'Art. 7.2 LSF ...“als casos en què s'acordi la redacció, revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic que afecti línies ferroviàries, a trams d'aquestes, a altres elements de la infraestructura ferroviària o a les zones de servei previstes en l'article 9, l'òrgan amb facultats per a acordar la seva aprovació inicial haurà d'enviar, amb anterioritat a aquesta, el contingut del projecte al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en el termini d'un mes computat des de la data de la seva recepció i amb caràcter vinculant quant a les matèries de la seva competència, informe comprensiu de les observacions que, en el seu cas, estimi convenients”.

O-08. Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental (OTAAA)

El 22 de juliol de 2020, l' OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL emet un informe FAVORABLE amb les CONDICIONS següents (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

Caldrà que l'estudi ambiental estratègic (EAE, en endavant) reculli les següents consideracions, objectius i criteris ambientals, tot garantint la seva integració en la proposta final d'ordenació. Així mateix, s'hauran de calcular els indicadors ambientals proposats, els quals permetran verificar el compliment dels mencionats objectius i criteris ambientals.

Relació amb altres plans i programes

- *Pla Territorial Metropolità de Barcelona:*

Segons el model de connectivitat per la fauna de l'annex II de l'informe de sostenibilitat ambiental del PTMB, el sector es troba en un àmbit amb connectivitat mitjana, tot i que segons el plànol informatiu del PTMB de connectivitat ecològica (I.V.2) es tracta d'un àmbit de valor connector, com un espai d'especial interès per a la connectivitat ecològica com a gran àrea nucli. Alhora, el plànol de patrimoni natural (I.V.1), li dona un valor del patrimoni natural associat a espais agrícoles.

- *Catàleg del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona:*

L'àmbit d'estudi s'inclou en la unitat de paisatge de la Plana del Vallès. Els principals valors del paisatge són el relleu ondulat, la successió de franques de careners i vall i el mosaic agro-forestal vallesà. Entre els objectius, hi ha l'establiment d'assentaments ordenats que no comprometin els valors i els elements que defineixen el paisatge de la Plana de Vallès, obert, rural, agro-forestal i de morfologia ondulada; i un sistema d'urbanitzacions compactes i integrat en el territori, ben relacionat amb l'entorn forestal i agrícola, que prioritzi el manteniment dels connectors ecològics i paisatgístics existents. Entre els criteris, hi ha els de vetllar per una protecció urbanística i territorial dels terrenys agraris i dels mosaics agro-forestals, estudiar la conveniència de compactació i augment de les densitats dels teixits residencials construïts i dels polígons industrials existents, limitar el creixement de baixa densitat, evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat i avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i, si escau, relligar-les als nuclis urbans propers per afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes.

- *Avanç del nou Pla d'ordenació urbanística municipal:*

El document d'abast valorà favorablement la proposta de suprimir de gran part dels sectors de sòl urbanitzable previstos pel planejament vigent. No obstant, respecte el present àmbit d'actuació, es requeri adoptar l'alternativa que representava una major desclassificació de sòl urbanitzable, una afectació menor sobre el sòl rústic i sobre els hàbitats d'interès comunitari presents, el manteniment del sòl agrícola d'alt valor, així com una reducció de les emissions de CO₂.

- *Resolució del director dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 19 de desembre de 2013:*

Determinà que el Pla parcial urbanístic del sector B-5 can Violí, al terme municipal de la Garriga, s'havia de sotmetre a avaluació ambiental atès que tenia efectes significatius sobre el medi ambient.

Identificació dels elements ambientalment rellevants en l'àmbit del Pla

- *Medi físic, context territorial i ocupació del sòl*

a) D'acord amb l'informe dels Serveis Territorials del Departament de Cultura, de 2 de juliol de 2020, caldrà incloure l'afectació per l'existència d'una àrea d'expectativa arqueològica en la fitxa de l'àmbit de reserva de sòl per al traçat d'infraestructures viàries, on s'haurà de fer constar aquest fet, així com el precepte normatiu que qualsevol llicència d'obra que impliqui remocions de terres en el subsòl haurà de comptar amb l'informe previ del Departament de Cultura i/o amb la condició de realitzar, prèviament o en fase d'obra, una intervenció arqueològica preventiva de seguiment i control arqueològic de tots els moviments de terres que puguin afectar al subsòl de l'entorn protegit del jaciment, segons l'estipulat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

b) L'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 26 de juny de 2020, rebut en resposta a les consultes efectuades, constata que no s'ha determinat cap perillositat geològica en aquest àmbit, i que la informació que inclou el DIE és suficient i no és necessària l'aportació d'informació complementària.

c) L'informe d'ADIF, de 18 de juny de 2020, es constata que hi ha una afectació de 787,48 m² de sòl amb titularitat d'ADIF, de manera que requereix recollir a la memòria, la normativa i els plànols d'ordenació les limitacions a la propietat de la zona de domini públic ferroviari, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la legislació sectorial ferroviària vigent, així com incorporar les consideracions que es puguin emetre en l'informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- *Medi hídic i cicle de l'aigua*

L'àmbit no es troba en aqüífers protegits si bé es troba en zona vulnerable per contaminació de nitrats d'origen agrari. El document ambiental destaca que a l'àmbit hi ha un curs d'aigua que ocupa l'espai sud del sector, el torrent de Malhivern.

- *Medi natural, biodiversitat i connectivitat ecològica*

a) Cal recordar el requeriment de l'article 46 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, segons el qual en el marc de les polítiques mediambientals i d'ordenació territorial, i amb la finalitat de millorar la coherència ecològica i la connectivitat de la xarxa Natura 2000, es fomentarà la conservació de corredors ecològics que resultin essencials o requereixin primordial importància per la migració, la distribució geogràfica i l'intercanvi genètic entre poblacions d'espècies de fauna i flora silvestres.

*b) Cal destacar la possible presència a l'àmbit de diverses espècies de rat-penats i d'amfibis, atesa la presència del torrent de Malhivern, que requereixen una protecció estricta al figurar a l'annex IV de la Directiva 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, com són el tòtil (*Alytes obstetricans*), el gripau corredor (*Bufo calamita*), el gripau d'esperons (*Pelobates cultripipes*), la reineta (*Hyla meridionalis*) i el tritó verd (*Triturus marmoratus*), pel que fa als amfibis.*

- *Paisatge*

El DIE té en compte el Catàleg del paisatge de la Regió metropolitana de Barcelona. En aquest sentit, l'àmbit d'estudi s'inclou dins la unitat de paisatge de la Plana del Vallès, en les fitxes de les quals es defineixen una sèrie d'objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions. El document destaca alguns dels objectius d'aquestes dues unitats.

- *Atmosfera i activitats*

a) *L'informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic pel que fa al vector aire, de 18 de juny de 2020, fa constar que la capacitat del medi receptor al municipi de la Garriga és moderada per les partícules PM10, mentre que per la resta de contaminants atmosfèrics la capacitat del medi és alta.*

b) *En quant a la contaminació lumínica, l'àmbit d'estudi es correspon a una zona de protecció moderada E3, d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament.*

c) *No es consideren impactes acústics significatius derivats de la xarxa viària en aquest punt. El municipi de la Garriga disposa de Mapa de capacitat acústica des de l'any 2014 i d'Ordenança reguladora de sorolls i vibracions.*

Objectius, criteris i indicadors ambientals per a l'elaboració del Pla

A. Garantir la preservació del sòl agrari com espai multifuncional ambientalment i social.

- 1. Preservació de les zones amb pendent superior al 20%.*
- 2. Evitar la dispersió de zones residencials, amb ordenacions compactes i no lineals.*
- 3. Evitar ocupacions d'espais d'interès agrícola, patrimonial o arqueològic.*
- 4. Incorporar una xarxa de vianants, carrils per a bicicletes i un transport públic col·lectiu.*

B. Potenciar la permeabilitat ecològica del territori, sobretot a l'entorn del Bosc de Malhivern, i camps agrícoles propers, a través d'una ordenació que tingui en compte els espais naturals de valor.

- 1. Preservar i potenciar els entorns del torrent del Bosc de Malhivern com a element natural, i establir connexions i corredors en aquest espai.*
- 2. Evitar l'afectació dels hàbitats presents, especialment els catalogats com d'interès comunitari.*
- 2. Preservar els elements d'interès ambiental reconeguts o catalogats segons el planejament territorial, urbanístic i sectorial.*
- 3. Protecció de la fauna existent i potencial a través de la conservació dels hàbitats i els espais oberts vinculats.*
- 4. Garantir la connectivitat i la permeabilitat ecològica del conjunt de la matriu territorial.*
- 5. Manteniment de conreus agrícoles i zones obertes.*

C. Reduir els impactes de la urbanització sobre la qualitat paisatgística de l'espai i sobre els elements del patrimoni cultural existent.

- 1. Seguir els criteris i actuacions del Catàleg del Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.*
- 2. Manteniment de l'arbrat existent de l'hàbitat natural com a millor mesura d'integració.*
- 3. Evitar l'afectació i la intercepció visual per preservar els elements paisatgístics i patrimonials arqueològics.*
- 4. Manteniment de la topografia existent i la morfologia agrícola del terreny.*

D. 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.

- 1. Establir mesures per tal de minimitzar l'emissió de gasos amb efecte hivernacle associats al consum energètic, i d'autosuficiència energètica.*
- 2. Potenciar una mobilitat sostenible a l'àmbit.*
- 3. Garantir la implantació d'energies renovables en les edificacions.*

E. Cicle de l'aigua i prevenció 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.

1. *Minimització de les necessitats d'aigua.*

2. *Prioritzar la utilització d'aigua procedent de fonts alternatives a la potable per abastar els serveis municipals de reg de les zones verdes i de neteja viària i de clavegueram.*

3. *Manteniment i millora de les xarxes de sanejament actuals i separació de les aigües residuals domèstiques de les aigües pluvials.*

F. Limitar les immissions i fonts contaminants que es puguin generar, analitzant els nivells acústics per tal de que no sobrepassin, en cap cas, la legislació vigent, i limitar la il·luminació exterior dels carrers.

1. *La immissió sonora haurà de complir amb els nivells sonors establerts per la normativa vigent, tot tenint en compte les zones de més sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica municipal.*

2. *La il·luminació exterior de les zones públiques donaran compliment a la Llei 6/2001, de 21 de maig, així com el Decret 82/2005, de 3 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn*

G. Garantir una correcta gestió dels residus d'acord amb la legislació sectorial vigent, fomentant la durabilitat, la reutilització i el reciclatge dels materials utilitzats en el desenvolupament de l'activitat constructiva.

Amb l'objecte d'avaluar la sostenibilitat ambiental i l'assoliment dels objectius i criteris ambientals establerts, es proposen els indicadors ambientals següents:

- *Superfície d'espais intersticials de valor d'espai obert.*
- *Grau de protecció de l'hàbitat natural.*
- *Grau de protecció de conreus.*
- *Vialitat per a vianants, de bicicletes i de transport públic (punts o m lineals).*

Determinacions per al seu desenvolupament

a) En primer lloc, cal valorar positivament la proposta de la Modificació puntual de classificar gairebé la totalitat del sector de can Violí com a sòl no urbanitzable, evitant així la dispersió i creixement de la urbanització existent, garantint la preservació dels espais agrícoles de valor, la vegetació, la fauna i el paisatge associat a aquest gran espai, i comportant una important disminució en el consum de sòl i energètic, les demandes de mobilitat i les emissions de GEH.

b) En el cas que es consideri necessària la previsió d'un nou vial per resoldre els actuals problemes de mobilitat que presenta el municipi en aquest àmbit, caldrà replantejar la present proposta en el sentit d'ajustar el seu traçat al màxim possible a la trama urbana ja consolidada, i adequant-la als valors ambientals, paisatgístics, productius i arqueològics presents en l'àmbit.

c) En quant a la proposta de classificar part de l'àmbit de sòl urbà consolidat i de sòl urbà no consolidat, es considera adequada en el sentit que, per una banda, suposa el reconeixement de la realitat existent, i per altra banda, permet finalitzar el límit sud d'aquest àmbit del municipi amb una ordenació adequada a les característiques presents. Tot i així, respecte la peça d'equipaments públics prevista en el sòl urbà no consolidat, de 6.339 m² de superfície, cal dir que, si bé suposa en gran part el reconeixement d'edificacions existents, les possibles noves implantacions hauran de preveure un tractament dels seus espais lliures ordenat, per tal d'assolir una adequada transició amb el sòl no urbanitzable.

d) Caldrà garantir que l'alternativa finalment seleccionada no suposi una afectació sobre els espais oberts i els hàbitats de la fauna vinculada, així com tampoc sobre la connectivitat de l'àmbit i els valors del paisatge, ajustant i completant, si escau, la justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa proposada. En aquest sentit, es destaca la necessitat d'introduir els requeriments faunístics de l'àmbit d'actuació, valorant els efectes sobre la diversitat faunística

e) Caldrà introduir les mesures necessàries per assegurar la màxima eficiència energètica dels edificis amb la finalitat de no comprometre el compliment dels objectius ambientals marcats per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis existents.

f) Caldrà incorporar les consideracions mencionades en els apartats anteriors relatives als informes d'ADIF, de 18 de juny de 2020, i dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, de 2 de juliol de 2020.

g) Cal palesar que, segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 19 de juny de 2020, no s'identifiquen efectes significatius sobre el vector aigua, atès que la proposta presentada comportarà una menor impermeabilització del sòl i, per tant, una menor alteració del procés natural d'infiltració i generació d'escorrentius superficials, així com una reducció del risc d'inundabilitat. Així mateix, es considera ambientalment positiu a nivell d'abastament i sanejament, si bé determina que l'objectiu ambiental núm. 3 hauria de considerar també els impactes que es produeixen sobre el cicle de l'aigua (increment de la demanda d'aigua i de la generació d'aigües residuals) i no únicament els riscos naturals associats a la inundabilitat.

Conclusió:

Malgrat a l'Avanç es va escollir l'Alternativa 2, un cop rebuts i analitzats els informes presentats pels organismes competents, es considera que seria més adient optar per l'Alternativa 1. Es considera que l'alternativa 1 és la més coherent amb els criteris i objectius generals i ambientals de la present modificació ja que preserva una àrea d'alt valor ambiental i paisatgístic, a la vegada que adequa el creixement del planejament vigent a les necessitats reals.

El document que ha d'aprovar-se inicialment tindrà en consideració els aspectes assenyalats en el document d'abast:

- L'Estudi Ambiental Estratègic incorporarà les consideracions efectuades en relació a altres plans i programes, i sobre la identificació dels elements ambientalment rellevants en l'àmbit del Pla, així com els objectius i criteris ambientals definits. Així mateix, s'hauran de calcular els indicadors ambientals proposats, els quals permetran verificar el compliment dels mencionats objectius i criteris ambientals. L'Alternativa plantejada considerarà allò exposat a la validació d'anàlisis d'alternatives i determinacions per al seu desenvolupament.
- La present modificació elimina la reserva viària pel traçat d'una variant. s'ha comprovat que la variant d'accés a la carretera de Samalús no és necessària, segons justifica l'Estudi de trànsit i simulació a la Garriga elaborat per la Diputació de Barcelona de Juny de 2016.
- Es preveuen impactes positius derivats de la desclassificació del sector sobre el manteniment dels hàbitats forestals així com per al manteniment de zones agrícoles que constitueixen espais de campeig per a algunes espècies de la fauna protegides, com l'àguila cuabarrada. Pel què fa a la permeabilitat ecològica del territori, la desclassificació d'aquest sector també contribueix positivament al seu manteniment.
- No es preveu construcció de nous edificis. Tot i així, en compliment de la legislació vigent, qualsevol edifici de nova construcció atindrà als criteris ambientals i d'ecoeficiència establerts en el Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.
- La documentació que ha d'aprovar-se inicialment incorporarà les consideracions mencionades als informes d'ADIF, de 19 de juny de 2020, i dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, de 2 de juliol de 2020.
- L'Estudi Ambiental Estratègic del document que ha d'aprovar-se inicialment, recull tots els objectius i criteris establerts al Document d'abast. Pel que fa al requeriment d'aquest informe, ha suposat la modificació de l'objectiu ambiental número 3 (ara anomenat E) per incorporar la valoració dels impactes que es produeixen sobre el cicle de l'aigua.

O-09. Coordinadora per la Salvaguarda del Montseny

El 15 de juliol de 2020, ADIF emet un informe en el que es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- *L'alternativa 2 no pot acomplir els objectius ambientals que han estat adjudicats a aquesta MP, entre altres motius ja ressenyats, perquè suposen «...una clara fragmentació del mosaic agroforestal, un increment de les molèsties a la fauna que habita els entorns, sobretot per la seva proximitat al torrent de Malhivern, a més d'un increment dels atropellaments.»*
- *A banda de l'anterior, la construcció del vial considerat comportaria una clara limitació a la connectivitat ecològica, no tant sols a nivell local, sinó a més pel que fa al corredor biològic que connecta aquesta zona amb el massís del Montseny.*
- *Atès que la suposada necessitat de mobilitat és la que motiva la defensa de l'alternativa 2, resulta inadmissible que el projecte no incorpori, en aquesta mateixa fase de tramitació, un estudi de mobilitat obligada, que pugui ser pres en consideració prèvia.*
- *Considerem que en cas que tal estudi existís, i es demostrés aquesta necessitat, hi ha possibilitats de trobar alternatives per aquesta via, de manera que es garanteixi la preservació de la totalitat de l'espai agrícola i forestal, com faria l'alternativa 1, tot preservant els valors ambientals, paisatgístics i productius d'aquest sector, però permetent també que se sigui coherent amb la situació d'emergència climàtica i de crisi ecològica que ens ha tocat viure.*
- *D'acord amb el que s'ha descrit més amunt, considerem que la Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent al sector B5 Can Violí, al terme municipal de La Garriga, ha de ser sotmesa a una Avaluació Estratègica Ordinària que integri un estudi de biodiversitat de la zona i un estudi de mobilitat obligada, entre els documents definitoris del mateix.*

Conclusió:

Aquest informe forma part dels informes sol·licitats per l'Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental per redactar el seu Document d'Abast. L'informe 8 d'aquest apartat justifica el seu compliment.

ANNEX II. INFORME DELS ESCRITS DE SUGGERIMENTS PRESENTATS PER PERSONES FÍSQUES O JURÍDIQUES

Durant el període d'informació pública de l'Avanç de la Modificació puntual del PGOM de la Garriga en el sector B5 Can Violí s'han rebut els informes emesos per 9 dels organismes sectorials consultats i 6 suggeriments presentats per persones físiques o jurídiques. En síntesi, el nombre d'escrits rebuts ha estat el següent:

Organismes	9
Entitats, empreses i particulars	6
Total	15

En el present annex es recullen els 6 escrits de suggeriments presentats per persones físiques i jurídiques.

2.2. ENTITATS I PARTICULARS

CODI	NOM	REPRESENTANT A
A.001	Patricia Diaz Infantes	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.
A.002	Domenec Forns Casacuberta	Junta de compensació B5 Can Violí Enebe La Garriga S.L. Subespais S.L. Inips 70 S.L.
A.003	Laura Bergua Gomez	Gramina Homes S.L.
A.004	Jose Luis Tamayo Fernández	GT Tamayo S.A.
A.005	Joan Olle Bufi	Arrendaments del Vallès S.A.
A.006	Carles Riba Anto	Oldfield S.A.

A-01_Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 1) *Aquesta modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal de la Garriga hauria de tramitar-se com a una revisió d'aquest PGOM, donat que s'adopten nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica i sobre el model d'ordenació i contempla una nova classificació del sòl respecte del que consigna el vigent PGOM.*
- 2) *La modificació puntual es tramita com si s'hagués aprovat prèviament una revisió de Pla General, que es troba en procés d'avanç. Les previsions que contingui l'Avanç del POUM sense la seva aprovació definitiva, no poden servir de fonament ni justificar les determinacions de la modificació puntual que s'està tramitant.*
- 3) *Es completament intempestiva la tramitació d'aquesta modificació puntual, que incorre en desviació de poder. Aquesta modificació puntual es vol tramitar just abans d'una revisió que es troba en tràmit, la suspensió de llicències de la qual finalitza pròximament. El planejament ha d'exercitar-se amb els fins previstos com a primaris per la norma i no a evitar el legítim dret dels propietaris a promoure la transformació urbanística dels seus terrenys.*
- 4) *Les raons que es donen per a justificar la desclassificació no es consideren vàlides.*

4.a) "El desenvolupament d'aquest sector implicaria un creixement que sobrepassa les limitacions del PTMB"

Els valors que assigna el PTMB han de ser complerts a nivell global al Municipi. No s'ha estudiat (perquè aquest instrument no ho requereix, no ho permet) si el sòl que ha de ser desclassificar pertany a aquest sector o a un altre part del municipi.

4.b) "Es considera que l'actual previsió de sòl urbanitzable és totalment desproporcionada amb les previsions de creixement"

Aquest instrument no és adequat per determinar si es desproporcionada o no la previsió de creixement del Municipi en la seva totalitat, ni en quins sectors ha de produir-se. Aquesta modificació puntual es recolza en la revisió del PGOM que no té validesa per no estar aprovada definitivament.

4.c) "El model d'urbanització residencial en forma d'habitatge unifamiliar que proposa el PGOM estaria en desacord amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible (art. 3 del TRLU)".

Ni el principi de creixement sostenible, no el model de ciutat compacta, suposen l'erradicació no la prohibició de l'habitatge unifamiliar. La tipologia edificatòria no és un valor absolut i ha de ser estudiada juntament amb altres valors i condicionants.

4.d) "Mantenir la previsió del desenvolupament urbà en un àmbit d'alt valor agrícola i paisatgístic, com és el cas de Can Violí, no es considera gens adequat"

En vista del Document Estratègic Inicial, el territori no presenta "alts" valors agrícoles i paisatgístics, inclús forestals, que motivin la desclassificació del sector. En la revisió del PGOM al 2008 es va ordenar aquest sòl com a urbanitzable, fet que suposa la negació de d'aquest valors. La denegació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector B5 Can Violí, que es va produir al 2014, no es va atribuir a l'existència de valors agrícoles, sinó a la falta de viabilitat econòmica del sector i a la possible existència de restes arqueològiques. Argumenten arbitrarietat i falta d'aplicació del principi de proporcionalitat.

- 5) *Es posicionen en contra de la inexistència de responsabilitat administrativa per un canvi d'ordenació urbanística, que segons manifesta la present modificació puntual, no és imputable a l'Administració, ni existeix responsabilitat patrimonial ni lesió indemnitzable quan ja han transcorregut els referits terminis.*

A-02_ Junta de compensació B5 Can Violí / Enebe La Garriga S.L. / Subespais S.L. / Inips 70 S.L

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 1) *Argumenten que la decisió municipal de tramitar una Modificació puntual del PGOM dins l'àmbit del Sector de Can Violí quan només feia dos mesos que les societats compareixents s'havien posat d'acord per endegar el seu procés de desenvolupament d'acord amb les determinacions que, al respecte, preveia el PGOM de 2.001; l'acord de suspensió de llicències adoptat per tramitar aquella Modificació puntual del PGOM; l'antijurídica decisió municipal de negar que l'aprovació inicial del Pla Parcial presentat per la iniciativa privada –que desenvolupava les determinacions del PGOM de 2.001– s'havia produït el 19 de juny de 2.018 per efectes del silenci administratiu; l'obstinació municipal per evitar que el Pla Parcial es tramités d'acord amb les condicions que li va reconèixer el PGOM de 2.001 i que va empènyer a l'Ajuntament a recórrer en cassació la Sentència del TSJCat que havia declarat la seva aprovació inicial per silenci administratiu positiu; els greus efectes que la crisi econòmica iniciada l'any 2.007 va produir sobre la demanda de sòl residencial i, conseqüentment, sobre la viabilitat econòmica d'aquest pla parcial residencial; juntament amb el caràcter estricte i extremadament rigorós dels requeriments imposats pels informes tècnics municipals emesos després del reiteradament citat acord del Ple de 27 de maig de 2.013, van acabar situant el procés de desenvolupament urbanístic de l'àmbit en un moment poc propici des del punt de vista de la viabilitat econòmica de l'actuació.*

Amb aquell escenari, la Junta de Compensació Provisional del Sector va presentar al tràmit d'aprovació provisional el Text refós del Pla Parcial que havia estat requerit per l'acord municipal de 27 de maig de 2.013. Malauradament, malgrat la ferma determinació que en tot moment han tingut les societats compareixents per tal de realitzar el desenvolupament urbanístic del Sector B-5, Can Violí, el cert és que totes les circumstàncies concurrents (relacionades a l'anterior paràgraf) van determinar que l'Avaluació Econòmica i Viabilitat integrant del Text refós del Pla Parcial presentat al tràmit d'aprovació provisional concloués que no es podia justificar la viabilitat econòmica de la promoció, constatant la impossibilitat tècnica de donar compliment al requisit que els articles 66.1.d) TRLU 1/2.010 i 83.1 RLU 305/2.006 imposen als plans parcials urbanístics.

Conseqüentment, el Ple de l'Ajuntament de La Garriga, a la sessió celebrada el 28 de maig de 2.014, va denegar l'aprovació provisional del Text Refós del Pla Parcial del Sector B-5 "Can Violí", d'aquest municipi, en virtut del defecte ineludible consistent en la impossibilitat tècnica de justificar la viabilitat econòmica de l'actuació.

Els Serveis Tècnics municipals van constatar que, amb la conjuntura econòmica existent en el moment en què es va permetre als promotors presentar a tràmit el Text Refós del Pla Parcial per a la seva aprovació provisional, la relació entre les càrregues urbanístiques imposades pel planejament general, juntament amb les prescripcions dels informes dels Serveis Tècnics municipals emesos durant la seva tramitació, amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, reflectia un resultat negatiu de la promoció, determinant la seva inviabilitat econòmica.

Segons el que ha estat exposat anteriorment, les persones que signen l'escrit es manifesten en contra a la determinació que fa la present modificació puntual en relació a que aquesta no genera responsabilitat patrimonial a l'Ajuntament, ja que els terminis fixats pel seu desenvolupament ja han transcorregut.

- 2) *A l'efecte d'evitar que desapareguin totalment les expectatives que aquests propietaris tenien sobre els seus terrenys i, a la vegada, de posar a disposició de la col·lectivitat una reserva de sòl amb l'entitat suficient com per cobrir les futures necessitats municipals, proposen a com a alternativa a la total desclassificació del sector de referència, la classificació d'una part del sòl que integra el Sector de Can Violí de sòl urbanitzable no delimitat (SNUD). Adjunten un plànol d'aquesta proposta.*

A-03_ Gramina Homes S.L.

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 3) *Increment de població superior a les previsions de creixement previstes pel planejament*
- 4) *Necessitat de mantenir, almenys, una part del sector b5 ca violí en atenció al major creixement de la població.*
- 5) *Falta de motivació: arbitrarietat.*
- 6) *Abús de dret i irregularitat en el procediment: nul·litat de ple dret de la present modificació puntual.*

A-04_ GT Tamayo S.A.

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 1) *Manifesta que, assabentat que la Junta de compensació provisional del Pla parcial del sector B5 Can Violí de la Garriga, i les mercantils Enebe La Garriga S.L.U, Subespais S.L. i Inips 70 S.L, han comparegut dins del precitat tràmit d'informació pública a l'efecte de presentar suggeriments, i considerant que les determinacions de l'instrument de planejament general en tràmit també resulten perjudicials pels seus interessos, mitjançant aquest escrit comunica formalment a l'administració que, dins del termini conferit a l'efecte, s'adhereix expressament als escrits de suggeriments presentats per aquelles entitats. (A-02).*

A-05_ Arrendaments del Vallès S.A.

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 1) *Manifesta que, assabentat que la Junta de compensació provisional del Pla parcial del sector B5 Can Violí de la Garriga, i les mercantils Enebe La Garriga S.L.U, Subespais S.L. i Inips 70 S.L, han comparegut dins del precitat tràmit d'informació pública a l'efecte de presentar suggeriments, i considerant que les determinacions de l'instrument de planejament general en tràmit també resulten perjudicials pels seus interessos, mitjançant aquest escrit comunica formalment a l'administració que, dins del termini conferit a l'efecte, s'adhereix expressament als escrits de suggeriments presentats per aquelles entitats. (A-02).*

A-06_ Oldfield S.A.

En el suggeriment presentat es manifesta, de forma resumida, el següent (veure la literalitat en l'expedient corresponent):

- 1) *Manifesta que, assabentat que la Junta de compensació provisional del Pla parcial del sector B5 Can Violí de la Garriga, i les mercantils Enebe La Garriga S.L.U, Subespais S.L. i Inips 70 S.L, han comparegut dins del precitat tràmit d'informació pública a l'efecte de presentar suggeriments, i considerant que les determinacions de l'instrument de planejament general en tràmit també resulten perjudicials pels seus interessos, mitjançant aquest escrit comunica formalment a l'administració que, dins del termini conferit a l'efecte, s'adhereix expressament als escrits de suggeriments presentats per aquelles entitats. (A-02).*

ANNEX III. VALORACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES EN LES ACTUACIONS EXPROPIATÒRIES PREVISTES

Amb l'objectiu d'estimar els costos referents a les actuacions expropiatòries previstes a la present modificació, es fa una valoració de les despeses d'adquisició del sòl.

1. MÈTODE DE VALORACIÓ

1.1 Procediment i mètodes

Donat el context en que es troben inserides les peces de sòl a expropiar i la classificació proposada, aquestes es valoraran com a sòl urbà.

Per establir el valor d'adquisició del sòl, s'estableixen dos mètodes:

- **Càlcul del valor del sòl i l'edificació en el seu estat actual**, mitjançant una comparativa amb el mercat. Per obtenir el valor compartiu, es fa un estudi de mercat de les finques o construccions similars a la que s'expropia.
- **Càlcul del valor residual del sòl** aplicant l'estat de planejament anterior al que motiva l'expropiació. En aquest cas, correspon al valor potencial de les finques segons l'aprofitament del sector urbanitzable en el que estaven incloses.

Un cop determinats els valors d'adquisició del sòl mitjançant ambdós procediments, s'establirà com a valor d'adquisició del sòl, el que en resulti superior.

En compensació al dany afectiu o sentimental del propietari, que deguda la naturalesa d'expropiació forçosa no en conserva l'ús o gaudi, es compensa amb el premi d'afecció, incrementant un 5% l'import final del preu just dels béns expropiats.

1.2 Càlcul del valor del sòl i l'edificació en el seu estat actual

En l'apartat 3.3. Valors de referència emprats de l'Avaluació econòmica financera (Apartat V) es realitza un estudi de mercat per determinar el valor de venda de l'habitatge lliure de nova edificació que en resultaria de l'execució del sector. En aquest cas, hem de determinar el valor de venda de l'habitatge existent en l'AE-2. El procés homogeneïtzador de les mostres, en aquest cas ha d'establir uns coeficients bàsics de ponderació diferents.

El següent quadre resum recull les diferents mostres estudiades i les precisen mitjançant els criteris específics de ponderació, fins a establir una mitja ponderada vàlida com a ràtio final de valoració de venda Vv de l'edificació existent:

dades de les mostres					ponderació						V. Mercat ponderat (€/m²st)
Nº	situació	superfície st. (m² st)	preu (€)	V. Oferta (€/m²st)	coef. ^	V. Mercat (€/m²st)	Tipologia	Superfície	Estat edific.	Situació	
1	Andreu Dameson	360	780.000	2.166,67	0,90	1.950,00	1,000	1,050	1,000	1,000	2.047,50
2	Carrer Alzines	386	680.000	1.761,66	0,90	1.585,49	1,000	1,100	1,000	1,000	1.744,04
3	Av. Santa Margarida	261	505.000	1.934,87	0,90	1.741,38	1,000	1,000	1,000	1,000	1.741,38
4	Carrer Marinada	393	549.000	1.396,95	0,90	1.257,25	1,000	1,100	1,000	1,000	1.382,98
5	Av. Santa Margarida	385	645.000	1.675,32	0,90	1.507,79	1,000	1,100	1,000	1,000	1.658,57
6	Carrer Marinada	270	595.000	2.203,70	0,90	1.983,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1.983,33
7	Carrer Marinada	386	680.000	1.761,66	0,90	1.585,49	1,000	1,050	1,000	1,000	1.664,77
8	Carrer Marinada	462	760.000	1.645,02	0,90	1.480,52	1,000	1,100	1,000	1,000	1.628,57
9	Carrer de les Alzines	375	645.000	1.720,00	0,90	1.548,00	1,000	1,100	0,900	1,000	1.532,52
Valor Mercat ponderat final (Vv)											1.709,30

*Font: Habitacía - desembre 2020

^coef. ajust valor oferta / valor mercat

S'estableix com a valor de venda de l'edificació existent a l'AE-2, un preu de **1.709,30 €/m²** de sostre construït.

1.3 Càlcul del valor residual del sòl

Per calcular el valor residual del sòl, en primer lloc caldrà quantificar el valor de l'**aprofitament total del sector**.

En l'apartat **3.3. Valors de referència emprats** de l'Avaluació econòmica financera (Apartat V) es calcula i defineix el valor bàsic de repercussió de sòl (VRS) del sector mitjançant la metodologia residual estàtica recollida a l'article 22.2 del RLS.

L'estudi realitzat determina que els valors bàsics de repercussió del sòl **VRS** segons ús són:

- Ús d'habitatge de renda lliure: **351,18 €/m²st**
- Ús d'habitatge en règim de protecció oficial general (HPO gen): **105,24 €/m²st**

El sector de sòl urbanitzable B5 Can Violí, qualifica una superfície de 228.917 m² com a zona A3, A4 i A6. El sostre total del sector és de **189.105 m²**.

D'acord amb el que estableix l'article 1 del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla de la Garriga de 2008, el desenvolupament del sector hauria de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial.

El següent quadre estableix el valor de l'aprofitament el sòl segons la tipologia:

Quantificació valor aprofitament:			
VRS lliure	351,18 €/m²st		
VRS prot general	105,24 €/m²st		
Cessió aprofitament	15		
	%	m²	Valor aprofitament
St lliure	70	132.373,50	46.486.925,73 €
St prot general	30	56.731,50	5.970.423,06 €
Total valor aprof			52.457.348,79 €
Total valor aprof (desc cessions)			44.588.746,47 €

Es calcula que el valor d'aprofitament total del sector és de 52.457.348,79 €. D'acord amb el que estableix l'article 45 del TRLU, els propietaris de sol urbanitzable delimitat, tenen el deure de cedir a l'administració actuant, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament.

Per tant, un cop descomptada aquesta cessió, el valor de l'aprofitament del sector és de **44.588.746,47 €**.

D'altra banda, caldrà quantificar el valor total de les despeses d'urbanització.

En l'apartat 3.3. Valors de referència emprats de l'Avaluació econòmica financera (Apartat V) es defineixen la relació de preus emprada per quantificar el valor de les despeses d'urbanització.

Quantificació valor despeses:		
	€/m ²	
Nova vialitat 1	110	
Nova vialitat 2	90	
Espais lliures tipus 1	50	
Espais lliures tipus 2	30	
Espais lliures tipus 3	20	
Obra urbanitzadora	800	hab
Nova vialitat 1	8.758.530,00	€
Espais lliures tipus 1	916.400,00	€
Espais lliures tipus 3	2.818.380,00	€
Obra urbanitzadora	796.000,00	€
Total obra urbanitzadora	13.289.310,00	€
Despeses gestió (8%)	1.461.824,10	
Total despeses	14.751.134,10	€

El valor total de les despeses d'urbanització del sector és de **14.751.134,10 €**.

Per tant, podem deduir que el valor residual del sòl un cop fetes les cessions i descomptades les despeses d'urbanització és de **29.837.612,37 €**.

El sector té 497.646 m², dels quals, 29.011 m² pertanyen a camins o a porcions de sòl no computable, ja que no generen aprofitament. El total del de sòl computable del sector és de **468.635 m²**.

Per concloure, si repercutim el total del valor residual del sòl entre la superfície de sòl computable, obtenim que el valor per unitat de sòl aportat computable és de **63,67 €/m²**.

2. ACTUACIÓ EXPROPIATÒRIA 1 (AE-1)

2.1 Valor del sòl i l'edificació en el seu estat actual

Donat que el sòl subjecte a expropiació de l'AE-1 no presenta cap edificació, el valor d'adquisició del sòl és calcularà únicament mitjançant el mètode del valor residual del sòl.

2.2 Valor residual del sòl

La superfície total subjecte a expropiació de l'AE-1 és de 2.832 m². Donat el valor unitari de 63,67 €/m², podem estimar que el valor residual del sòl de l'AE-1 és de 180.313,44 €.

Com s'ha exposat anteriorment, cal incrementar un 5% aquest import en concepte de premi d'afecció.

El valor final d'adquisició del sòl serà de **189.329,11 €**.

2. ACTUACIÓ EXPROPIATÒRIA 2 (AE-2)

2.1 Càlcul del valor del sòl i l'edificació en el seu estat actual

L'estudi de mercat realitzat determina que el preu de mercat, ponderat en relació a aquest producte, és de 1.709,30 €/m²st.

Segons dades cadastrals, en aquesta porció de sòl hi ha una edificació de 181 m² construïts. Segons el valor de mercat calculat, s'estima un valor total del sòl i l'edificació existents de **309.383,51 €**.

Com s'ha exposat anteriorment, cal incrementar un 5% aquest import en concepte de premi d'afecció.

El valor final d'adquisició del sòl serà de **324.852,47 €**.

2.2 Valor residual del sòl

La superfície total subjecte a expropiació de l'AE-2 és de 3.916 m². Donat el valor unitari de 63,67 €/m², podem estimar que el valor residual del sòl de l'AE-2 és de 249.331,72 €.

Com s'ha exposat anteriorment, cal incrementar un 5% aquest import en concepte de premi d'afecció.

El valor final d'adquisició del sòl serà de **261.798,31 €**.

Un cop determinats els valors d'adquisició del sòl mitjançant ambdós procediments, s'estableix com a valor d'adquisició del sòl de l'actuació expropiatòria 2 un total de **324.852,47 €**, donat que és el resultat superior.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

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

Míriam Ruiz Lopez

arquitecta

la Garriga - Barcelona, maig de 2021

Joan Enric Pastor Fernández, arquitecte

en representació de JORNET-LLOP-PASTOR, arquitectes