



# AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

URBANISME

258



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **31 MAIG 2007**  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de **27 MARÇ 2008**

La secretària

**Mercè Albiol i Núñez**

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL AL SECTOR B-5 "CAN VIOLÍ".

TEXT REFÓS

FEBRER DE 2008



# AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

## ÀREA D'URBANISME

259

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

### EN L'ÀMBIT DEL SECTOR B-5, CAN VIOLÍ



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**

### MEMÒRIA

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **31 MAIG 2007**  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de **27 MARÇ 2008**

#### 1- Antecedents

La secretària

**Mercè Albiol i Núñez**

En data 7 de febrer de 2006, el Ple de l'Ajuntament de La Garriga va acordar la suspensió, per un termini màxim d'un any, de:

- a) la tramitació de plans urbanístics derivats concrets
- b) la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització
- c) l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, de rehabilitació i d'enderroc de construccions
- d) l'atorgament de les llicències d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets
- e) l'atorgament de qualsevol altra autorització municipal connexa establerta per la legislació sectorial.

L'àmbit de suspensió estava format pel sector B-5, Can Violí, i les zones verdes que formen part del sòl urbà i estan situades a la plaça Narcisa Freixa.

Segons constava en la memòria de l'acord, "és convenient estudiar una possible modificació del planejament del sector B-5 abans que aquest es desenvolupi."

L'acord de suspensió fou publicat al DOGC núm. 4579, de 23 de febrer de 2006.



## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

En conseqüència s'ha redactat la següent modificació puntual de Pla General.

### 2- Oportunitat i conveniència

L'article 94.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), diu "*les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.*"

El sector B-5, can Violí, objecte d'aquesta Modificació, està situat al sud-est del terme, separat del centre urbà per la via del tren.

La revisió del Pla General aprovada definitivament el 2001 va classificar aquests terrenys com a sòl urbanitzable, amb un àmbit de 469.566 m<sup>2</sup>. El bosc de Malhivern va quedar incorporat al sector com a parc urbà.

Malgrat això no s'hi van incloure tres zones verdes situades al voltant de la plaça Narcisa Freixa. En conseqüència, aquestes tres zones verdes s'havien d'adquirir mitjançant actuació expropiatòria. (article 34.8 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

Interessa a l'administració municipal:

a) -que les zones verdes situades al voltant de la plaça Narcisa Freixa i properes al sector passin a ser de titularitat pública el més aviat possible, perquè s'estan realitzant els treballs d'urbanització d'aquesta plaça.

b) -que s'inclouï dins del sector la xarxa viària de connexió amb el sòl urbà consolidat, en compliment de l'article 18 de la Llei 6/1998, de règim del sòl i de valoracions:





## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

260

### **Artículo 18.** *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable*

*La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:*

3. *Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.*

c) - que, degut que es tracta d'un sector residencial de baixa densitat, en cas necessari sigui possible incrementar la mateixa només per a l'habitatge de protecció pública.

### 3- Descripció de la proposta

#### A) MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT PER INCLUSIÓ DE MÉS ZONES VERDES

Es modifica l'àmbit del sector B-5 can Violí, de forma que inclogui també les tres zones verdes següents:

1- Una zona verda de 6.047,11 m<sup>2</sup> situada a nord-est de la rotonda de l'Avda. Jacint Verdaguer. Aquesta zona verda comprèn la bassa de can Terrers i el Molí de can Terrers, construccions que formen part del patrimoni arquitectònic.

2- Una zona verda de 12.330 m<sup>2</sup> situada entre la part posterior de les cases de la plaça Narcisa Freixa i la via fèrria.





## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

3- Una zona verda de 2.830 m<sup>2</sup> situada a l'est de la carretera de Ribes, entre la rotonda de l'Avda. Jacint Verdaguer i la rotonda del carrer Guifré.

Per tant, els parcs i jardins urbans inclosos en el sector B5 incrementen la seva superfície en **21.207,11** m<sup>2</sup> i passen de 136.174 m<sup>2</sup> a **157.381,11** m<sup>2</sup>.

### B) MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT PER INCLUSIÓ DE VIALITAT

Es modifica l'àmbit del sector per incloure-hi també la vialitat següent:

1- La meitat de la rotonda situada en el vial de connexió del carrer Guifré amb la carretera de Samalús. Aquesta meitat té una superfície de 1.128 m<sup>2</sup>.

L'altra meitat de la rotonda ja formava part del sector.

2- El vial perimetral, de 5.745 m<sup>2</sup>, que va de la rotonda anterior a la carretera de Samalús.

La xarxa viària incrementa la seva superfície en **6.873** m<sup>2</sup> i passa doncs de 75.131 m<sup>2</sup> a **82.004** m<sup>2</sup>.

### c) CÀRREGUES EXTERNES

Es fixen unes càrregues externes al sector B-5, que són les següents:

- Execució de les obres del pas per vehicles i vianants sota la via del tren, a l'altura del c/Guifré.



## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

261

- Execució de les obres del pas per vehicles i vianants sota la via del tren, a l'altura del c/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 Guifré.
- 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.

#### 4- Nous paràmetres del sector segons àmbit modificat

La inclusió dels nous sistemes urbanístics en el sector B5 es regirà per l'article 35 del TRLUC:

##### *Article 35*

##### *Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació*

1. *El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.*

2. *Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals fan referència els apartats 5 i 7 de l'article 58 s'apliquen a la superfície total de cada sector.*

El nou àmbit del sector és de **497.646,11** m<sup>2</sup>, el que suposa un augment del **5,98%**.

Es manté l'edificabilitat bruta del sector, de 0,38 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, i la densitat de 20 habitatges/hectàrea.

El sostre màxim passa de 178.175 m<sup>2</sup> a **189.105** m<sup>2</sup>.

El nombre màxim d'habitatges passa de 938 a **995**.



## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA

### 4- Modificació del text normatiu

El text normatiu es concreta en la fitxa número B-5 de la normativa del Pla General d'Ordenació.

S'afegeixen els següents articles:

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 del sector,

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.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



## AJUNTAMENT DE LA GARRIGA


Article 2:

262

Es podrà incrementar la densitat de la següent manera:

1. La densitat inicial fixada pel Pla general aplicada al sostre residencial ens dóna un estàndard de sostre per habitatge.
2. Aquest estàndard s'aplica sobre el sostre de renda lliure. (s'obté un nombre d'habitatges màxim de renda lliure).
3. Pel sostre destinat a habitatge de protecció pública, amb l'únic objecte de facilitar i propiciar una oferta més àmplia d'habitatge en règim de protecció, el nombre màxim d'habitatges serà el resultant d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació (sempre que no s'efectuï un increment d'espai lliure addicional).

La Garriga, 11 de febrer de 2008

  
Esther Lara i Suriñach  
Arquitecta Municipal







2003

**AJUNTAMENT DE LA GARRIGA**

**ÀREA D'URBANISME**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL  
AL SECTOR B-5 "CAN VIOLÍ".**

**TEXT REFÓS**

**FITXA, PLA GENERAL APROVACIÓ ANY 2001 I FITXA, SEGONS MODIFICACIÓ**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

SECTOR DE SÒL URBANITZABLE:

NÚM. B-5

204

Localització: CAN VIOLÍ

Plànol 1/2000: FULLS

Classificació del sòl: sòl urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUP. DE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		SOSTRE MÁX. m <sup>2</sup> RESIDENCIAL
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
ZONES	230.087	49					
Zona A3, A4 i A6	230.087	49					178.175
SISTEMES	239.479	51					
Parcs i jardins urbans	136.174	29	136.174	29	136.174	29	
Equipaments	28.174	6	28.174	6			
Xarxa viària i aparc.	75.131	16	75.131	16	75.131	16	
TOTAL	469.566	100	239.479	51	211.305	45	178.175

ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA:	0,78	m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA:	0,38	m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:	20	h/ha
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:	938	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 polígons d'actuació definits a partir de l'elaboració d'un Avanç de Pla Parcial. El sector incorpora una zona destinada a verd públic situada a l'altra banda de la via del tren, entre el Passeig i el c/ del Bosc.

### 2. Condicions d'ordenació i d'ús:

L'ordenació es realitzarà segons les directrius indicatives grafiades en el plànol adjunt i es desenvoluparà amb les següents condicions:

- Les condicions d'edificació seran les de les zones A3.1, A4 i A6.
- Les condicions d'ús seran les de les zones A3, A4 i A6.
- L'accés amb el casc urbà es farà a partir d'un pas subterrani en el c/Guifré.
- El Bosc de Malhivern s'urbanitzarà segons els criteris definits pels Parcs (J2).

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 l'estudi del pas subterrani en el c/Guifré, fins la carretera, amb evaluació de costos.

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

### 3. Sistema d'actuació:

Compensació