



**R19/17.3 Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga
al sector B4 (Can Poi)**

Gener 2020

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

INDEX

1. Àmbit i objecte de la modificació.....	2
2. Descripció de l'àmbit objecte de modificació	2
3. Planejament vigent	3
4. Condicionants del planejament territorial	5
5. Consideracions sobre la conjuntura actual	5
6. La proposta de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).....	6
7. Estructura de la propietat	7
8. Proposta de modificació.....	8
9. Marc legal.....	10
10. Justificació i conveniència en relació interessos públics i privats	11
11. Normativa	13

LLISTAT PLÀNOLS

00. Situació	DinA3 E. 1:10.000
01. Alternativa 0	DinA3 E. 1:2.500
02. Alternativa 1	DinA3 E. 1:2.500
03. Alternativa 2	DinA3 E. 1:2.500

1. Àmbit i objecte de la modificació

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

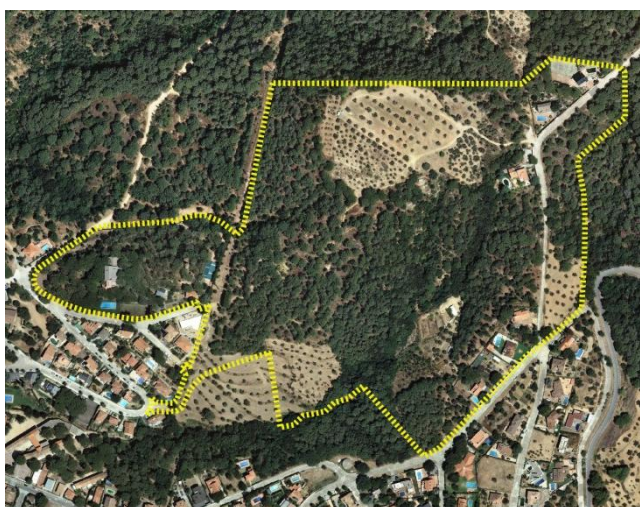
L'Ajuntament de La Garriga va acordar un període de suspensió de llicències d'un any, publicat al BOPB de 18/03/2019, que inclou els àmbits dels sectors de sòl urbanitzable que l'Avanç de pla proposa desclassificar. Donat que la suspensió de llicències té una durada d'un any i no es preveu aprovar inicialment el POUM en aquest període, es redacten un seguit de modificacions puntuals del PGOU per tal de desclassificar aquests sectors i mantenir la protecció el sòl.

La present modificació té com objecte la desclassificació del sector de sòl urbanitzable B4 Can Poi, i l'àmbit de la modificació coincideix amb el límit del sector.

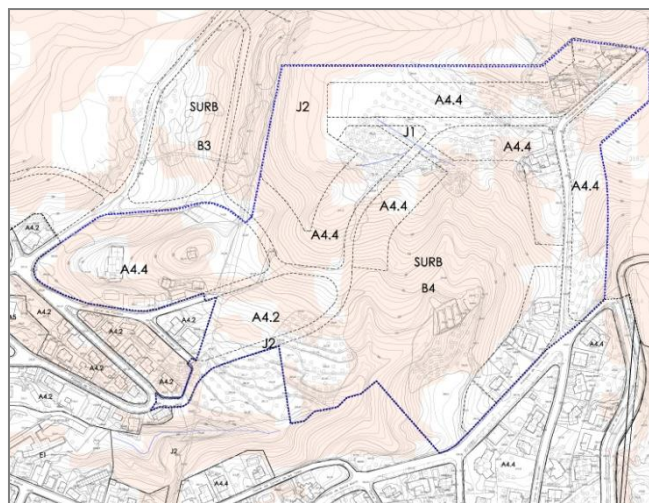
2. Descripció de l'àmbit objecte de modificació

L'àmbit objecte de modificació és el sector B4 Can Poi, situat a l'est del barri residencial de Can Poi. L'àmbit té una superfície 181.012 m²s. mesurada sobre plànol topogràfic.

Els terrenys presenten pendents superiors al 20% en gran part de l'àmbit (veure gràfic pendents ICGC), així com masses forestals de pi pinyer. La part est es més planera i es troba parcialment consolidada gràcies al camí prolongació de l'Av Santa Margarida.

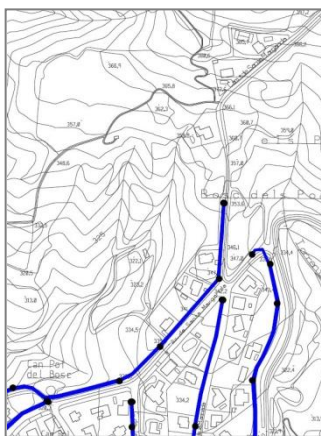


Àmbit sobre ortofotoplànol

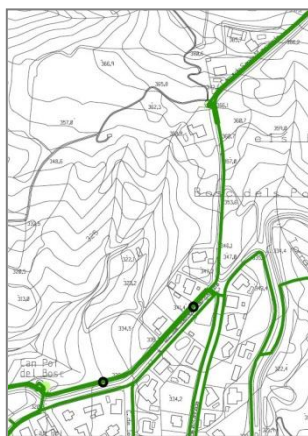


Àmbit sobre topogràfic i pendents superior 20% Font: ICGC

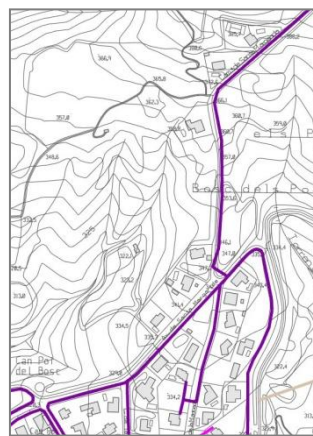
Observant les característiques naturals de l'àmbit es dedueix que aquest no s'adequa al desenvolupament urbà, exceptuant la zona de l'Av Santa Margarida parcialment consolidada, que compta amb front edificat donant front a un vial urbanitzat i amb accés a les xarxes de serveis.



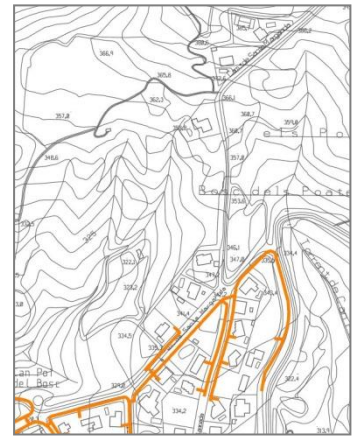
Clavegueram



Aigua potable



Xarxa elèctrica



Xarxa de gas



Vistes dels habitatges existents a l'Av. Santa Margarida

3. Planejament vigent

El planejament vigent a la Garriga és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de 1984, aprovada definitivament el 23 de maig de 2001, i publicada el 19 de setembre del mateix any (a partir d'ara PGOU 2001).

El PGOU classifica la superfície del municipi, de **2.028,25 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%)

La classificació del sòl posa en evidència que la previsió d'una ampliació del 50% de l'àrea urbana actual és una desproporció i que no s'adequa ni a les previsions del PTMB (veure punt següent) ni a les necessitats de creixement detectades a l'Avanç de POUM.

Segons el programa d'actuació del PGOU 2001 el desenvolupament del sector B4 Can Poi es preveia al segon quadrienni (2005-2009), per tant es troba fa anys fora de termini.

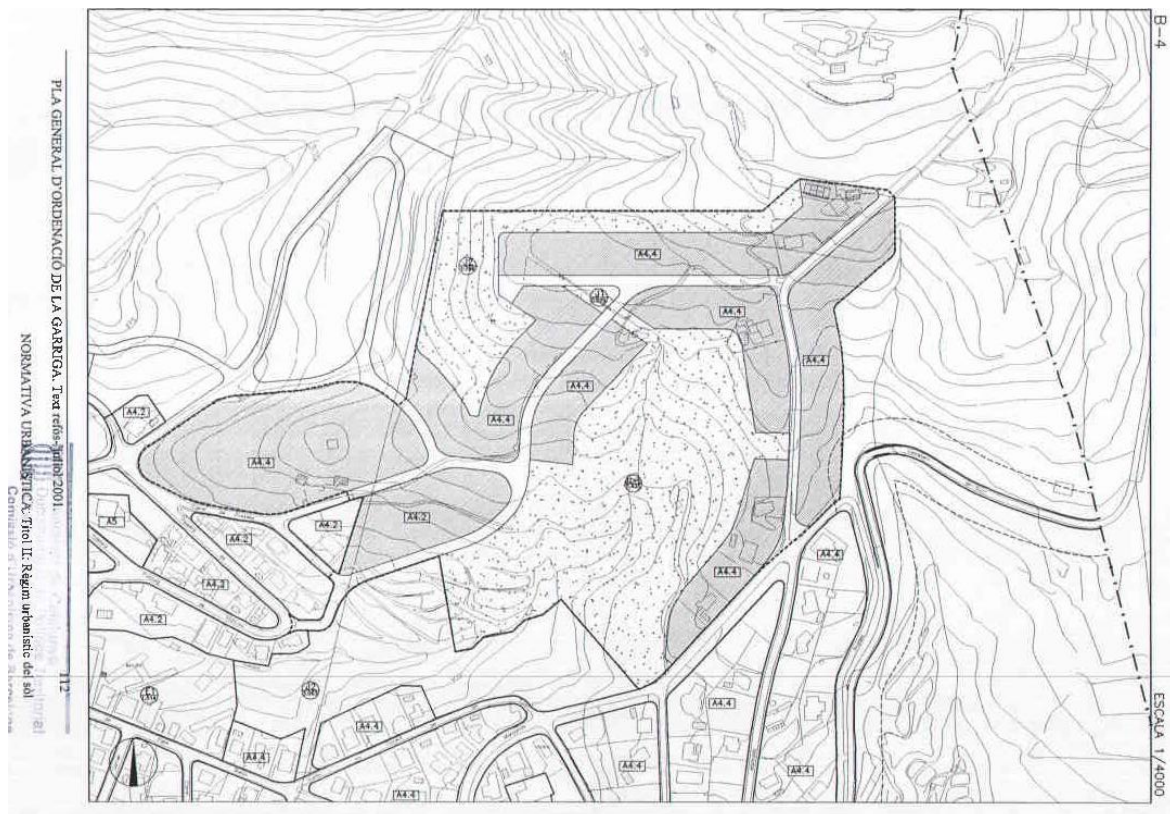
L'àmbit objecte de modificació és el sector B4 Can Poi, el qual es regula mitjançant la fitxa següent:

SECTOR DE SÒL URBANITZABLE:				NÚM. B-4			
Localització: CAN POI				Plànol 1/2000: FULLS D-F			
Classificació del sòl: sòl urbanitzable							
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFICIE		SUP. DE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		SOSTRE MAX. m² RESIDENCIAL
	m²	%	m²	%	m²	%	
ZONES Total	94.260	62					49.199
Zona A4.2	90.63	5					
Zona A4.4	65.197	47					49.199
SISTEMES Total	87.010	48					
Zona verda	65.257	36	65.257	36	65.257	36	
Equipaments (E)	7.251	4	7.251	4			
Xarxa viària aparq.	14.502	8	14.502	8	14.502	8	
TOTAL	181.270	100	87.010	48	79.769	44	

INDEX D'EDIFICABILITAT NETA:	0,52	m² sostre/m²sòl
INDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA:	0,27	m² sostre/m²sòl

DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:	7	h/ha
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:	135	UT

- 1. Objectius:**
Aquest sector, juntament amb Can Vilanova, acaba la trama urbana en el nord-oest del sòl urbà, preservant la zona del Torrent de Can Mesquida com espai lliure, amb continuïtat amb el verd existent.
- 2. Condicions d'ordenació i d'ús:**
L'ordenació es realitzarà segons les directrius indicatives grafades en el plànol adjunt i es desenvoluparà amb les següents condicions:
a) Els habitatges seran unifamiliars segons la zona A4.4.
b) La zona verda s'urbanitzarà segons els criteris definits pels Parcs Urbans (J2).
El Pla Parcial haurà de respectar la vialitat assenyalada com estructura general en els plànols 2A i 2B.
El Pla Parcial tindrà en compte la protecció hidrològica i de ribera del Torrent de la Mesquida.
- 3. Sistema d'actuació:**
Compensació



La proposta per al sector de sòl urbanitzable és un creixement de baixa densitat, al llarg de l'Av. Santa Margarida i un nou vial d'enllaç amb el c. de Portells, deixant una gran peça per a espai lliure al centre. Els espais lliures suposen un 36% de l'àmbit. La densitat d'habitatges és molt baixa, només 7 htg/Ha.

4. Condicionants del planejament territorial

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

El municipi de la Garriga pertany a l'àmbit metropolità de Barcelona i com a tal queda inclòs en el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010. El Pla articula les propostes en base als tres sistemes bàsics del territori: espais oberts, assentaments i infraestructures de mobilitat.

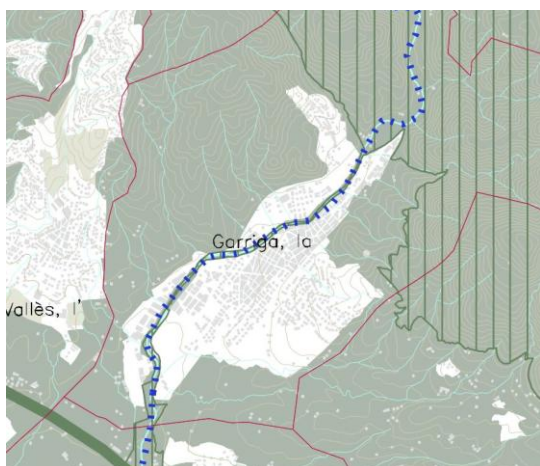
El PTMB es va redactar posteriorment al PGOU de la Garriga i per tant recull els sectors previstos al planejament local. El sector B4 Can Poi es marca com a àrees especialitzades residencials.

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

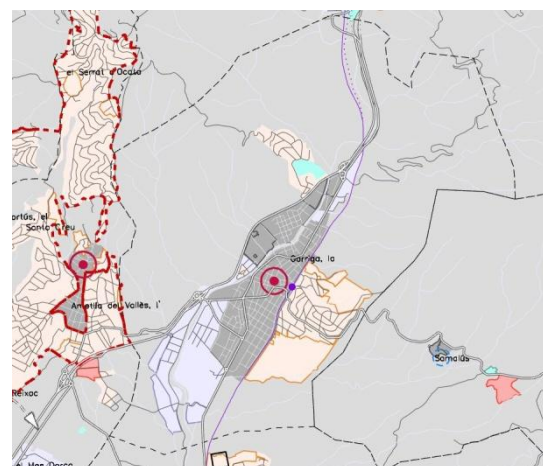
$$E (\text{creixement màxim}) = 30 \times A \times f / 100 \quad (A = \text{Superfície l'àrea urbana existent. } f = 1 \text{ per àrees superiors 50Ha})$$

$$E = 30 \times 188,75 \times 1 / 100 = 56,52 \text{ Ha}$$

Segons aquest càlcul, inclòs a l'Avanç de pla, obtenim una creixement màxim de 56,52 Ha. Per tant el creixement previst i pendent de desenvolupar al PGOU supera en més de 60 Ha el creixement màxim admissible al planejament territorial.



PTMB Espais oberts



PTMB Estructura nodal territori

5. Consideracions sobre la conjuntura actual

A la memòria de l'Avanç es realitza una anàlisi de la situació econòmica i l'evolució de la població. Si ens fixem en les llicències concedides des del 2009 al 2017, només s'han construït 75 nous habitatges (una mitja de 9,3 htg/any), i tot i que es pugui insinuar una lleugera pujada de l'activitat constructiva sembla difícil que es torni al nivell previ a la crisi immobiliària. Per tant la previsió del PGOU d'admetre 2.306 nous habitatges en sòl urbanitzable és totalment desproporcionada.

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

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

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

En canvi la previsió actual de nous habitatges al PGOU 2001, considerant el potencial en sectors de sòl urbanitzable, unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat i solars buits, és:

Sòl urbanitzable:	2.306 htg
Unitats d'actuació (SUNC):	1.333 htg
Solars en sòl urbà consolidat*:	334 htg
	<u>3.973 htg</u>

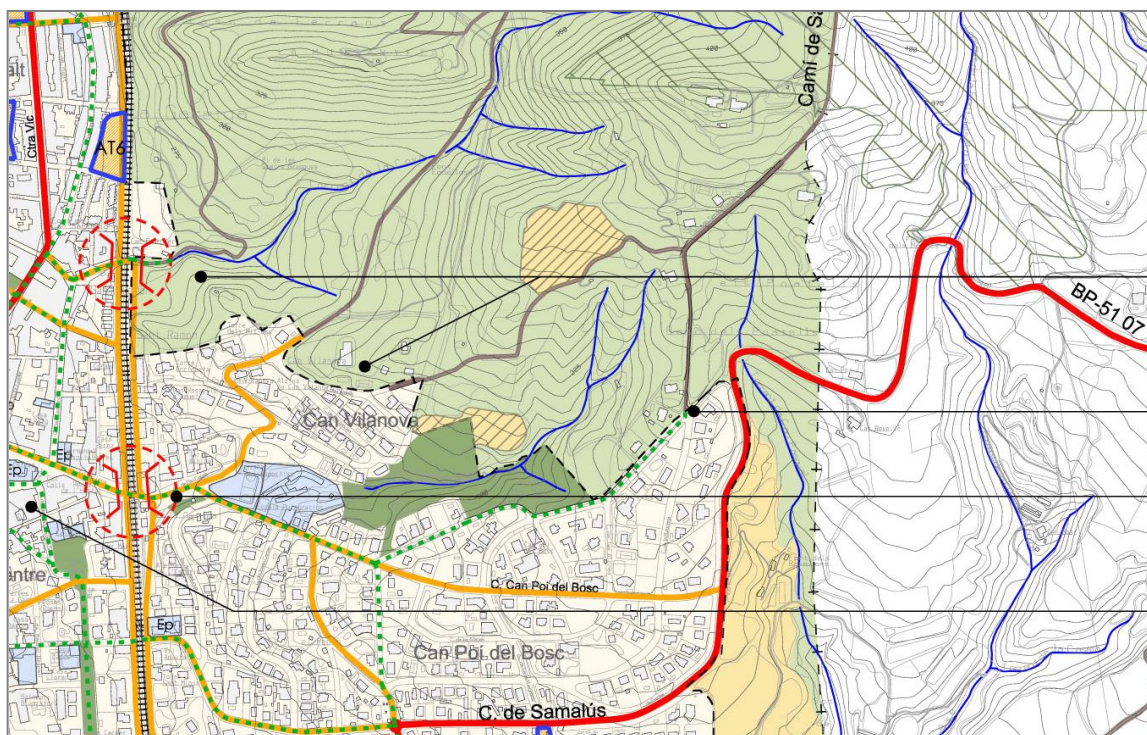
Per tant el nombre de nous habitatges previstos al PGOU és molt superior (+2.827 htg) a les necessitats segons les projeccions demogràfiques, i és necessària una revisió de les previsions de creixement del planejament actual per ajustar-les a la conjuntura actual.

6. La proposta de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

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

Tal com s'ha explicat anteriorment la proposta de l'Avanç 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 s'adeqüen amb la modificació proposada, tal com es pot veure a la imatge següent:



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

L'informe de la **Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental** a l'Avanç de Pla de La Garriga, del 24/07/2019, destaca aspectes importants pel que fa als sectors de creixement.

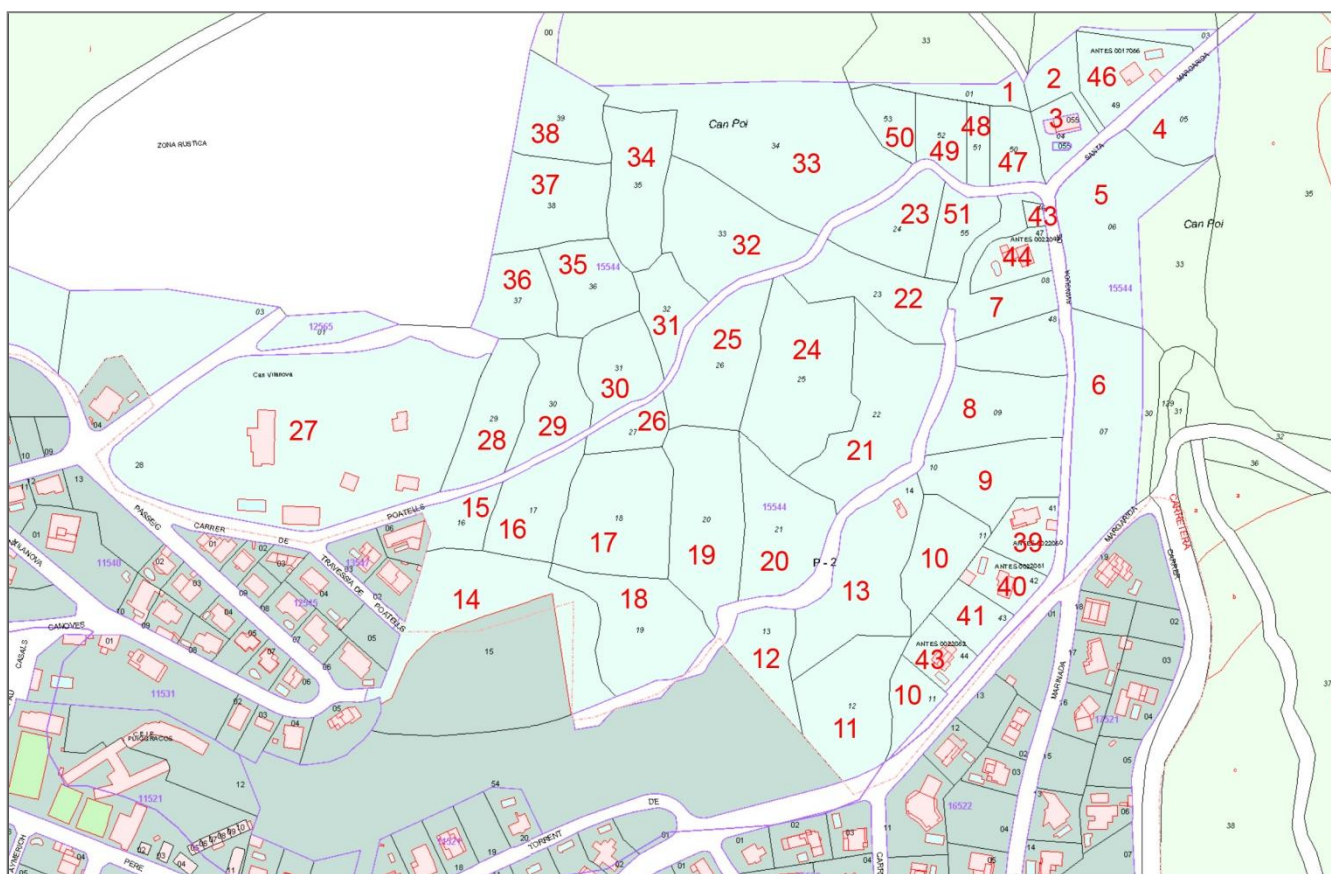
Pel que fa a la validació de l'anàlisi d'alternatives, la valoració ambiental és més favorable en l'alternativa 1 i es reconeix que els efectes ambientals són més significatius en l'alternativa 2. Així, el DIE reconeix que l'alternativa 1 representa una major desclassificació de sòl urbanitzable, una 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.

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.

Si bé la proposta suposa una reducció significativa d'aquests àmbits respecte el planejament vigent, 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 B-4 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 B-5 Can Violí, de 19 de desembre de 2013, de subjecció a aquest procediment.

7. Estructura de la propietat

L'àmbit de la modificació presenta una estructura de la propietat força complexa, ja que no hi ha grans finques de propietaris principals si no una important fragmentació amb quasi quaranta propietaris diferents. Es tracta en la seva majoria de particulars, exceptuant les deu finques propietat de TERRA 3000 S.L. i les dues de FERGEXPA 07 SL.



Font: Sede Electrónica del Catastro

1	1554401DG4115S	ESPAÑA LOPEZ MARIA DEL CARMEN	24	1554425DG4115S	FERGEXPA 07 SL	39	1554441DG4115S	CATALA VILAR ROSALIA
	1554401DG4115S	RAMOS ESPAÑA VALENTIN	25	1554426DG4115S	LLORENS SALVANS JOSEFA		1554441DG4115S	CATALA VILAR ROSALIA
2	1554403DG4115S	CAN POI 2020 SOCIEDAD LIMITADA		1554427DG4115S	ALZURIA COSTA CARMEN		1554442DG4115S	ALMENARA NAVERO PEDRO
3	1554404DG4115S	GONZALEZ CANO PEDRO	26	1554427DG4115S	TORRENTS ALZURIA FRANCESC XAVIER	40	1554442DG4115S	GARCIA GARCIA MARIA
	1554405DG4115S	NIUBO FONOLLOSA MARIA TERESA		1554427DG4115S	TORRENTS ALZURIA GEMMA		1554442DG4115S	ALMENARA NAVERO PEDRO
4	1554405DG4115S	CRUSAT NIUBO ANNA		1554427DG4115S	TORRENTS ALZURIA ENRIQUE		1554442DG4115S	GARCIA GARCIA MARIA
	1554405DG4115S	CRUSAT NIUBO JORDI		1554428DG4115S	PUNTER BLANQUE RAFAEL	41	1554443DG4115S	ALMENARA NAVERO PEDRO
	1554405DG4115S	CRUSAT NIUBO SILVIA		1554428DG4115S	PUNTER CASTAÑEDA ANDRES		1554443DG4115S	GARCIA GARCIA MARIA
5	1554406DG4115S	TERRA 3000,S.L.	27	1554428DG4115S	PUNTER CASTAÑEDA RAFAEL	42	1554444DG4115S	MARTINEZ-GALOFRE SIMAL MARIA OLGA
6	1554407DG4115S	MONELLS MAIMIR JOAN		1554428DG4115S	PUNTER BLANQUE RAFAEL		1554444DG4115S	MARTINEZ-GALOFRE SIMAL MARIA OLGA
7	1554408DG4115S	TERRA 3000,S.L.		1554428DG4115S	PUNTER CASTAÑEDA ANDRES		1554446DG4115S	NAVARRO TORRES ALBERTINA
8	1554409DG4115S	SENTI PIERA JOAQUIN		1554428DG4115S	PUNTER CASTAÑEDA ANDRES		1554446DG4115S	SANCHEZ LOPEZ ANDRES
9	1554410DG4115S	TERRA 3000,S.L.	28	1554429DG4115S	SUQUET SOLDEVILA ESTEBAN	43	1554447DG4115S	NAVARRO TORRES ALBERTINA
10	1554411DG4115S	TERRA 3000,S.L.		1554430DG4115S	ALZURIA COSTA CARMEN		1554447DG4115S	SANCHEZ LOPEZ ANDRES
11	1554412DG4115S	TERRA 3000,S.L.		1554430DG4115S	TORRENTS ALZURIA FRANCESC XAVIER	44	1554447DG4115S	NAVARRO TORRES ALBERTINA
12	1554413DG4115S	TERRA 3000,S.L.	29	1554430DG4115S	TORRENTS ALZURIA GEMMA		1554447DG4115S	SANCHEZ LOPEZ ANDRES
	1554414DG4115S	BUEN MERCADAL MANUEL DE		1554430DG4115S	TORRENTS ALZURIA ENRIQUE	45	1554448DG4115S	FONT LLORET ELISABETH
13	1554414DG4115S	BUEN MERCADAL MANUEL DE		1554431DG4115S	ALZURIA COSTA CARMEN		1554449DG4115S	RODORERA CAPDEVILA NURIA
	1554415DG4115S	GESA BOTE MIGUEL	30	1554431DG4115S	TORRENTS ALZURIA FRANCESC XAVIER	46	1554449DG4115S	FEENSTRA KLAAS
14	1554415DG4115S	GESA BOTE LLUIS		1554431DG4115S	TORRENTS ALZURIA GEMMA		1554449DG4115S	RODORERA CAPDEVILA NURIA
	1554415DG4115S	GESA BOTE MIGUEL		1554431DG4115S	TORRENTS ALZURIA ENRIQUE		1554449DG4115S	FEENSTRA KLAAS
	1554415DG4115S	GESA BOTE LLUIS	31	1554432DG4115S	SOLE RODRIGUEZ JOSEP	47	1554450DG4115S	ARGELES MUNERA JUAN
15	1554416DG4115S	SUQUET SOLDEVILA ESTEBAN		1554432DG4115S	SOLE RODRIGUEZ ANNA VIRTUDES	48	1554451DG4115S	ARGELES MUNERA JUAN
	1554417DG4115S	ALZURIA COSTA CARMEN	32	1554433DG4115S	PARCERISAS CASTELLSAGUE FRANCISCO	49	1554452DG4115S	TERRA 3000,S.L.
16	1554417DG4115S	TORRENTS ALZURIA FRANCESC XAVIER		1554434DG4115S	TERRA 3000,S.L.	50	1554453DG4115S	LLORENS SALVANS JOSEFA
	1554417DG4115S	TORRENTS ALZURIA GEMMA	33	1554435DG4115S	COROMINAS PRAT MIGUEL		1554453DG4115S	SERRA OLIVERAS JOSE
	1554417DG4115S	TORRENTS ALZURIA ENRIQUE	34	1554435DG4115S	GESA SOLA MATILDE	51	1554455DG4115S	SANCHEZ LOPEZ ANDRES
17	1554418DG4115S	TERRA 3000,S.L.	35	1554436DG4115S	GESA SOLA MATILDE			
18	1554419DG4115S	GARRIGA OLIVERAS MARIA ROSA	36	1554437DG4115S	MIRO BOATELLA MARIA DE LA SALUD			
19	1554420DG4115S	TERRA 3000,S.L.		1554438DG4115S	OLIVERAS OLIVERAS MARIA ROSA			
20	1554421DG4115S	TERRA 3000,S.L.	37	1554438DG4115S	OLIVE OLIVERAS MARIA ASUNCION			
21	1554422DG4115S	BRUY GUILLERA NURIA		1554438DG4115S	OLIVE OLIVERAS MARIA TERESA			
22	1554423DG4115S	FERGEXPA 07 SL	38	1554439DG4115S	BALLARA PORQUERES MARIA			
23	1554424DG4115S	LLORENS SALVANS JOSEFA						

8. Proposta de modificació

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

Es plantegen tres alternatives:

Alternativa 0

Mantenir el planejament vigent, és a dir, el sector de sòl urbanitzable B4 Can Poi, que comporta l'ocupació d'uns terrenys de caràcter principalment forestal amb majoria de sòl amb pendent superior al 20%. Per tant es tracta d'un àmbit poc apte per al desenvolupament urbà, que reproduceix un model d'ocupació del sòl de baixa densitat que té un impacte ecològic negatiu, i que sobrepassa els límits de creixement marcats pel PTMB.

Alternativa 1

L'alternativa consisteix en classificar l'àmbit del sector B4 Can Poi que dona front a l'Av. Santa Margarida com a sòl urbà, incloent les parcel·les ja edificades i que tenen condició de solar, i deixar la resta de l'àmbit com a sòl no urbanitzable. D'aquesta manera es preserven els sòl de valor forestal i paisatgístic i es resol la situació de les edificacions existents.

Alternativa 2

Desclassificar la totalitat del sector de sòl urbanitzable qualificant-lo com a sòl no urbanitzable C2 sòl de valor forestal. Aquesta alternativa permet mantenir els valors ambientals de l'àmbit i adequar el creixement a les limitacions i previsions actuals, però no resol la situació de les parcel·les existents dins de l'àmbit que tenen condició de sòl urbà consolidat.

Comparatiu alternatives

	<i>Alternativa 0</i>	<i>Alternativa 1</i>	<i>Alternativa 2</i>
<i>Classificació sòl</i>			
Sòl urbanitzable	181.012 m ² s		
Sòl no urbanitzable		176.119 m ² s	181.012 m ² s
Sòl urbà		4.893 m ² s	
<i>Qualificacions</i>		181.012 m ² s	
Zona A4.4		4.893 m ² s	
C2 zona forestal		176.119 m ² s	181.012 m ² s
		181.012 m ² s	181.012 m ² s

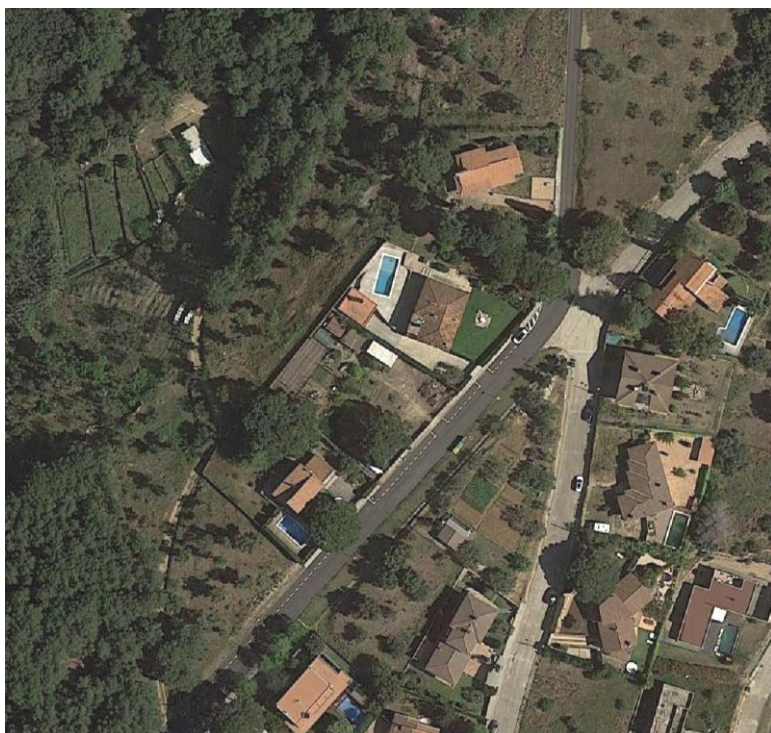
Justificació de l'alternativa escollida i concreció de la proposta d'ordenació

Un cop plantejades les tres alternatives es considera que l'alternativa més adequada per resoldre l'objecte d'aquesta modificació és l'alternativa 1. Aquesta alternativa permet preservar uns terrenys forestals amb fort pendent que no es consideren aptes per al desenvolupament urbà, ajustant el creixement previst al planejament vigent a les necessitats actuals i a les limitacions del PTMB i reconèixer el front consolidat de l'Av. Santa Margarida. Es resol la incoherència de la classificació com a sòl urbanitzable de les parcel·les existents amb front a l'Av. Santa Margarida, ja que compten amb característiques de sòl urbà consolidat, accés a vial urbanitzat i accés als serveis bàsics.

Tal com indica l'article 2.22 del PTMB el sòl que resulta classificat com a no urbanitzable i qualificat amb la clau C2 protecció forestal tindrà, al Pla Territorial, la categoria de protecció especial.

Al quadre es mostra el resum de superfícies de la modificació:

Classificació	Nom zona	Superfície
Sòl no urbanitzable	C2 zona forestal	176.119 m ² s
Sòl urbà	A4.4 Ciutat Jardí	4.893 m ² s
		181.012 m²s



Ortofoto dels habitatges Av. Santa Margarida

9. Marc legal

El Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, defineix les modificacions de Pla 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.

Per la seva banda, la Llei d'Urbanisme vigent estableix:

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

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**. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

9.1 Innecessarietat de redacció d'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada

Respecte la necessitat de redactar **Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada**, basats en el que estipula el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, **no es considera necessari incorporar EAMG** a aquesta modificació ja que no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Article 3 Decret 344/2006

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

9.2 Innecessarietat de realitzar avaluació de la viabilitat econòmica de la modificació

No és necessari realitzar avaluació de la viabilitat econòmica ni informe de sostenibilitat econòmica de la modificació puntual ja que **no es preveuen nous usos o activitats**, si no que es reconeix la situació existent.

10. Justificació i conveniència en relació interessos públics i privats

- **Segons art. 97 TRLU les propostes han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats.**

La present modificació 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, potenciant el desenvolupament dels buits urbans. Així mateix la modificació suposa una millora per al respecte i preservació de l'entorn natural, evitant l'urbanització d'un espai forestal proper al nucli.

Respecte als interessos dels propietaris de l'àmbit cal recordar que el PGOU 2001 ha sigut vigent durant 18 anys i que el Programa d'Actuació incloïa al sector B4 als àmbits a desenvolupar al segon quadrienni (2005-2008), i per tant s'ha esgotat el termini fixat al PGOU.

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 programa actuació PGOU.

Consideracions sobre possibles responsabilitats patrimonials de l'Ajuntament derivades de la desclassificació

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 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (en endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

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 Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant TRLSRH), 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 incurrida en dicha situación durante su vida útil.(...)

I l'article 7.4 del mateix TRLSRH, estableix:

*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.

11. Normativa

Articles modificats de la normativa del PGOU

Article 144 Determinacions del sector

S'eliminen les pàgines 111 i 112 on es regula el sector B4

Articles recollits de la normativa del PGOU

Secció 6. CIUTAT JARDÍ (clau A4)

Art. 76. Definició

Compren el sol urbà en que l'edificació, per habitatges unifamiliars, esta voltada de jardí .

Art. 77. Subzones S'estableixen quatre subzones que responen a una intensitat d'edificació i parcel·lació diferent. Aquestes subzones són:

- Habitatge unifamiliar en parcel·la de 200 m² clau A4.1
- Habitatge unifamiliar en parcel·la de 400 m² clau A4.2
- Habitatge unifamiliar en parcel·la de 500 m² clau A4.3
- Habitatge unifamiliar en parcel·la de 800 m² clau A4.4

Art. 78. Tipus d'ordenació

Toles les subzones responen al tipus d'edificació per edificació aïllada

Art. 79. Condicions de parcel·lació.

1. Parcel·lació

- a) La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana al carrer es defineixen per a cada subzona a la taula que s'adjunta
- b) En aquelles parcel·les que tinguin una superfície equivalent a 2 vegades la corresponent superfície mínima establerta per a cada subzona s'admetrà l'ús de dos habitatges adossats resolent-se en un projecte unitari i llicència única.
- c) També en el cas de dues parcel·les contigües s'admetrà l'ús de dos habitatges adossats, resolent-se en un projecte unitari i llicència única.
- d) En aquests casos, la façana mínima es podrà reduir en la mida de separació a veí per a cada una de les dues parcel·les.

SUB-ZONES	PARCEL·L. MÍNIMA	
	Façana m	Superfície. m ²
A4.1	10	200
A4.2	15	400
A4.3	12	500
A4.4	20/17*	800

* Urbanització els Tremolencs

Art. 80. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació són les següents:

SUB-ZONES	TIPUS D'ORDENACIÓ	EDIFICAB. NETA m²/m²	OCUPACIÓ %	EDIF. AUX. Ocupació %	ALÇADA EDIFICACIÓ		SEPARACIONS		
					Nº plantes	ARM	carrer m	lateral m	fons m
A4.1	Edif. Aïllada	1,00	40	-	PB+1P	6,30m	3	2	2
A4.2	Edif. Aïllada	0,75	30	5			6	3	3
A4.3	Edif. Aïllada	0,40	20	5			6	3	6
A4.4	Edif. Aïllada	0,50	20	5			10	5	5

2. Les edificacions auxiliars tindran una alçada màxima de 3 m des del nivell del terreny definitiu fins el punt d'arrencada de la coberta, i es cobrirà amb coberta inclinada (màxim al 30%), o bé plana no transitable.

Art. 81. Coodicions d'ús

Ús global: Habitatge
 Ús dominant: Habitatge unifamiliar Usos compatibles: Sanitari assistencial
 Hotel·er
 Restauració

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

Secció 4ª. FORESTAL (Clau C2)

Art. 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.

Art. 162. Objectius

Les actuacions en aquest tipus de sol tenen com objectiu:

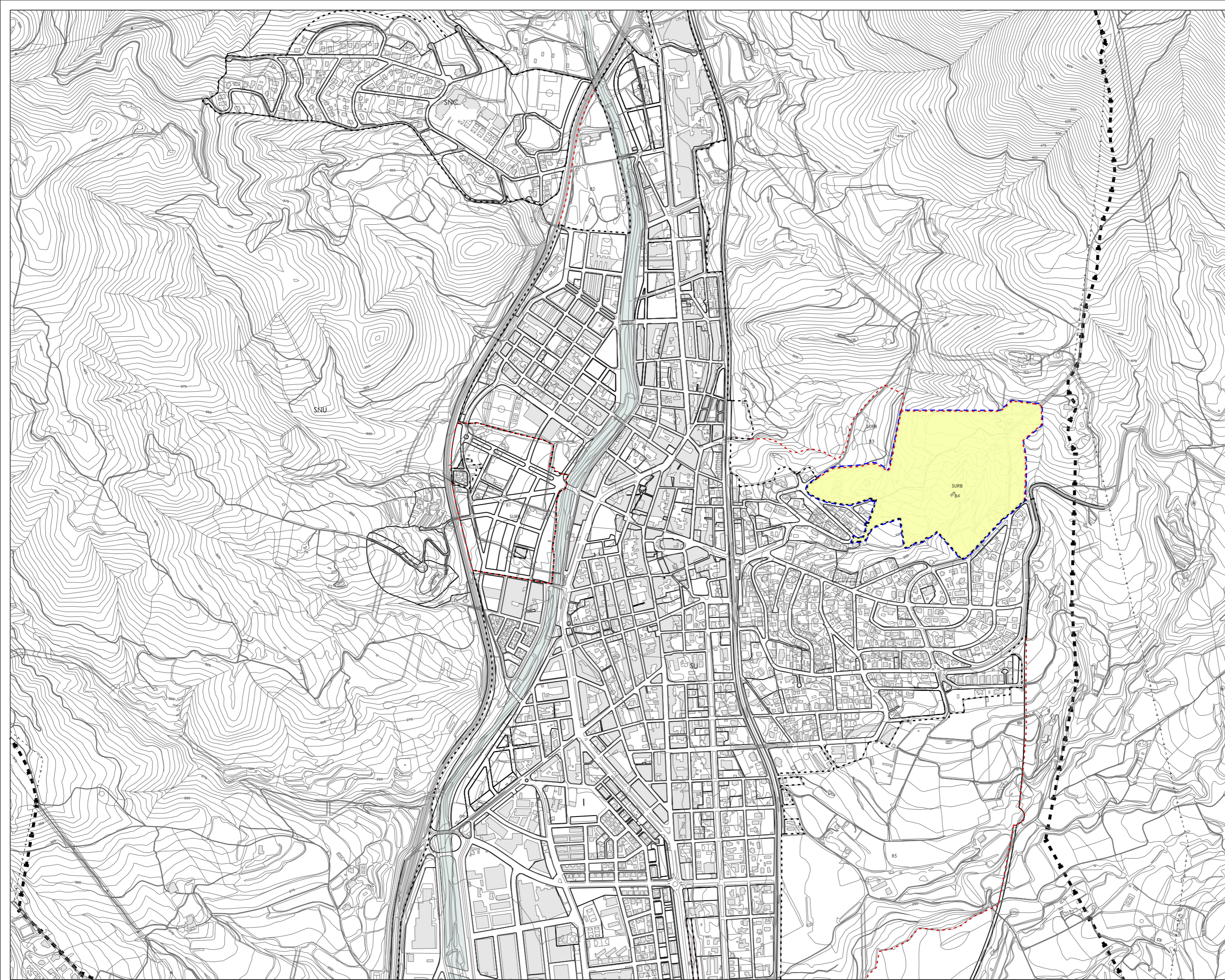
1. La protecció dels seus valors paisatgístics, ambientals i forestals d'aquest territori
2. Evitar noves construccions, amb l'excepció de les necessàries per l'explotació forestal

Art. 164. Condicions d'edificació

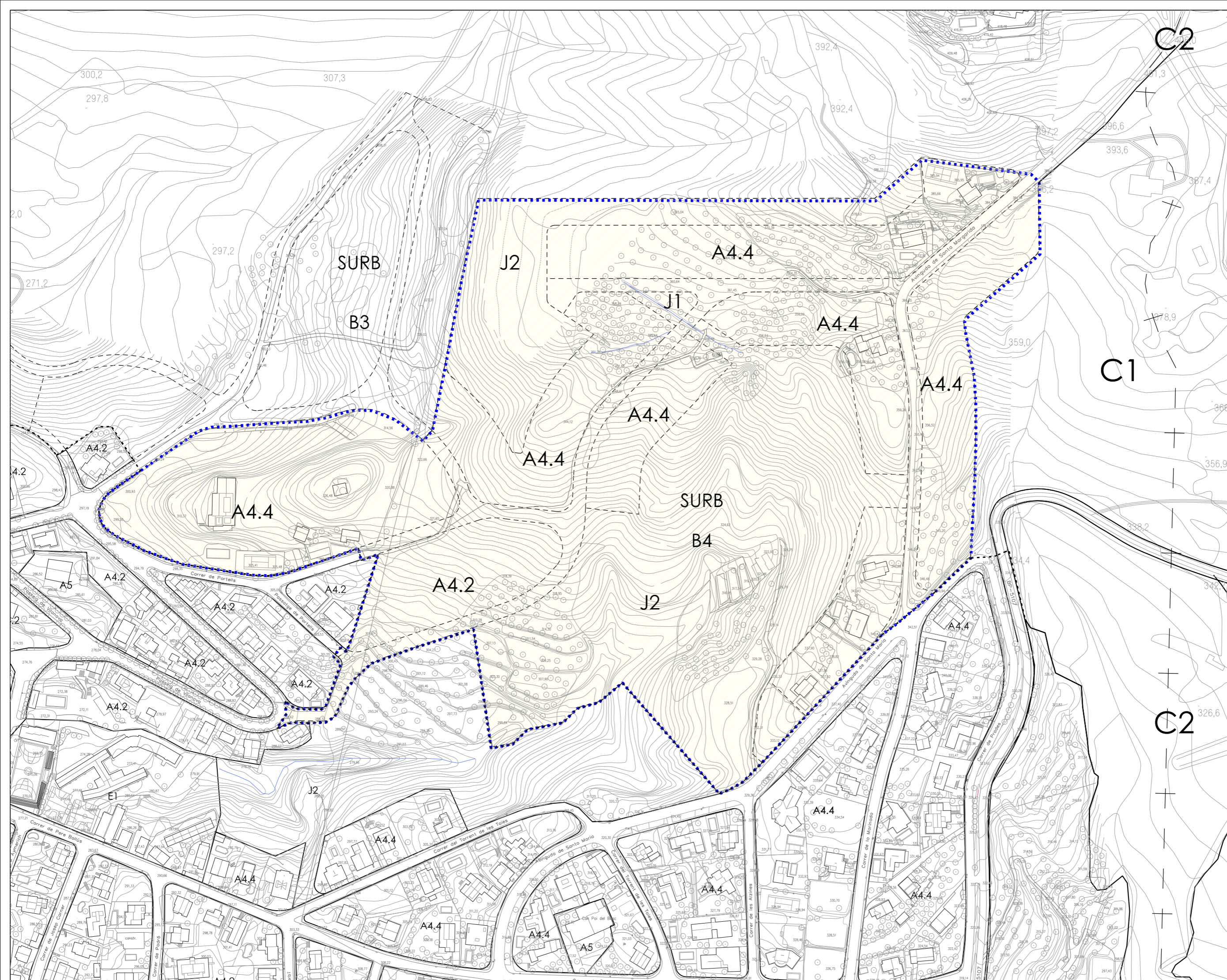
1. No es permeten noves edificacions, a excepció de petites edificacions vinculades a l'explotació forestal.
2. Per les edificacions existents en l'aprovació d'aquest pla es permet la conservació de les seves característiques actuals (ocupació, alçada i sostre total).
3. Per mitja d'un Pla Especial, 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+I, 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.

Art. 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
 - Hotelers
 - 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



- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT SECTORS SUR
- LÍMIT SÒL URBÀ



- ÀMBIT MODIFICACIÓ
 - -- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
 - LÍMIT DE SISTEMA O DE ZONA
 - LÍMIT SECTORS
 - LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBANITZABLE B
- SÒL NO URBANITZABLE C
- C1 ZONES AGRÍCOLES
 - C2 SÒL DE VALOR FORESTAL
 - MASIES
- SISTEMES
- XARXA VIÀRIA PRINCIPAL
 - PARCS I JARDINS
 - EQUIPAMENTS PÚBLICS
 - EQUIPAMENTS PRIVATS
 - SERVEIS TÈCNICS
 - SISTEMA HIDROLÒGIC
 - SISTEMA FERROVIARI


 Ajuntament de la Garriga

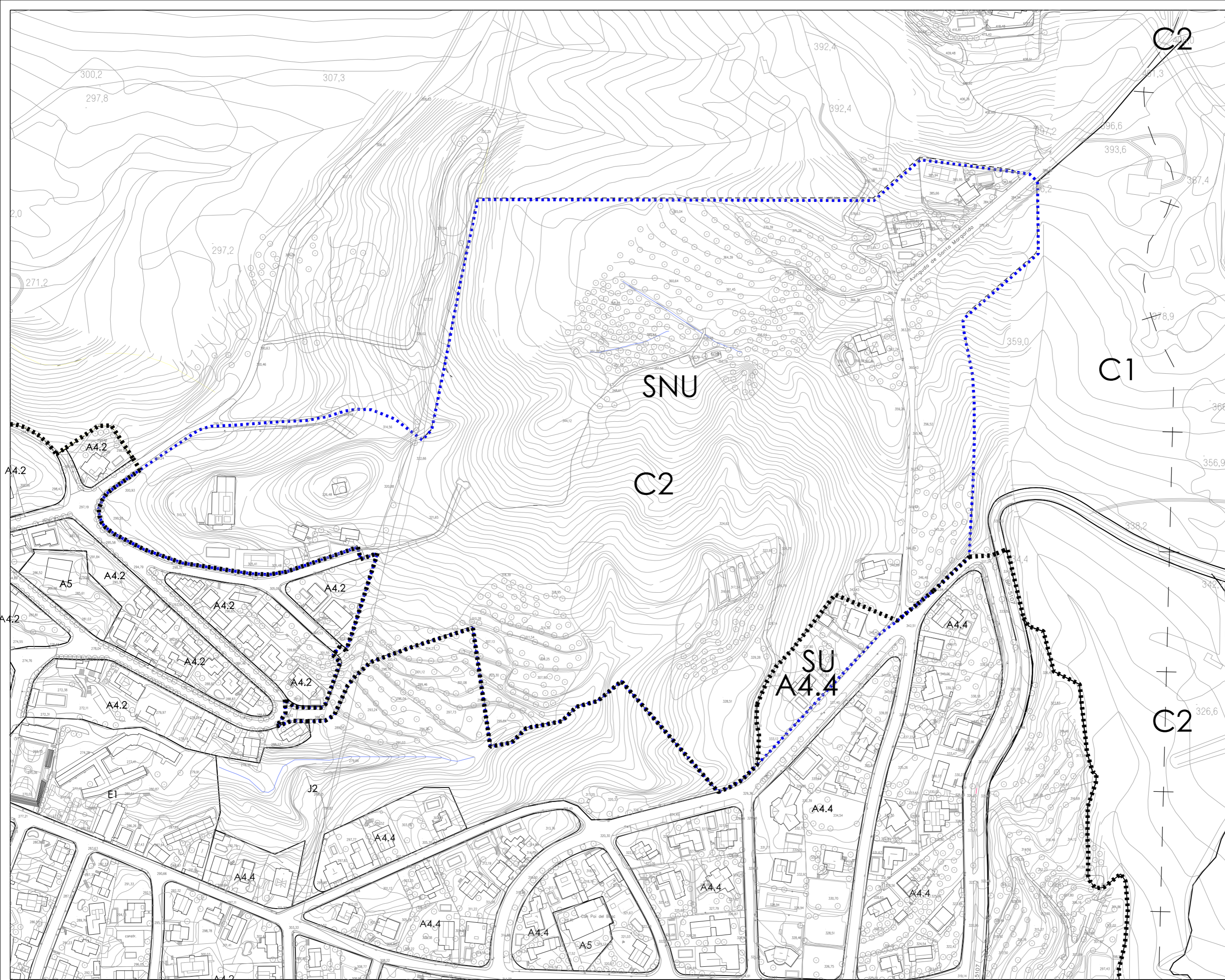
R19/17.3
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
 D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B4

01	ALTERNATIVA 0
----	---------------

Data: Gener 2020 Escala: A3 E: 1:2.500 / A1 E: 1:1.250



Equip redactor:
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE




- ■ ■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ
- - - - LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT DE SISTEMA O DE ZONA
- - - - LÍMIT SECTORS
- ■ ■ ■ LÍMIT SÒL URBÀ

- SÒL URBANITZABLE B
-

- SÒL NO URBANITZABLE C
- C1 ZONES AGRÍCOLES
- C2 SÒL DE VALOR FORESTAL
- MASIES

- SÒL URBÀ
- A4 CIUTAT JARDÍ

- SISTEMES
- XARXA VIÀRIA PRINCIPAL
- PARCS I JARDINS
- EQUIPAMENTS PÚBLICS
- EQUIPAMENTS PRIVATS
- SERVEIS TÈCNICS
- SISTEMA HIDROLÒGIC
- SISTEMA FERROVIARI

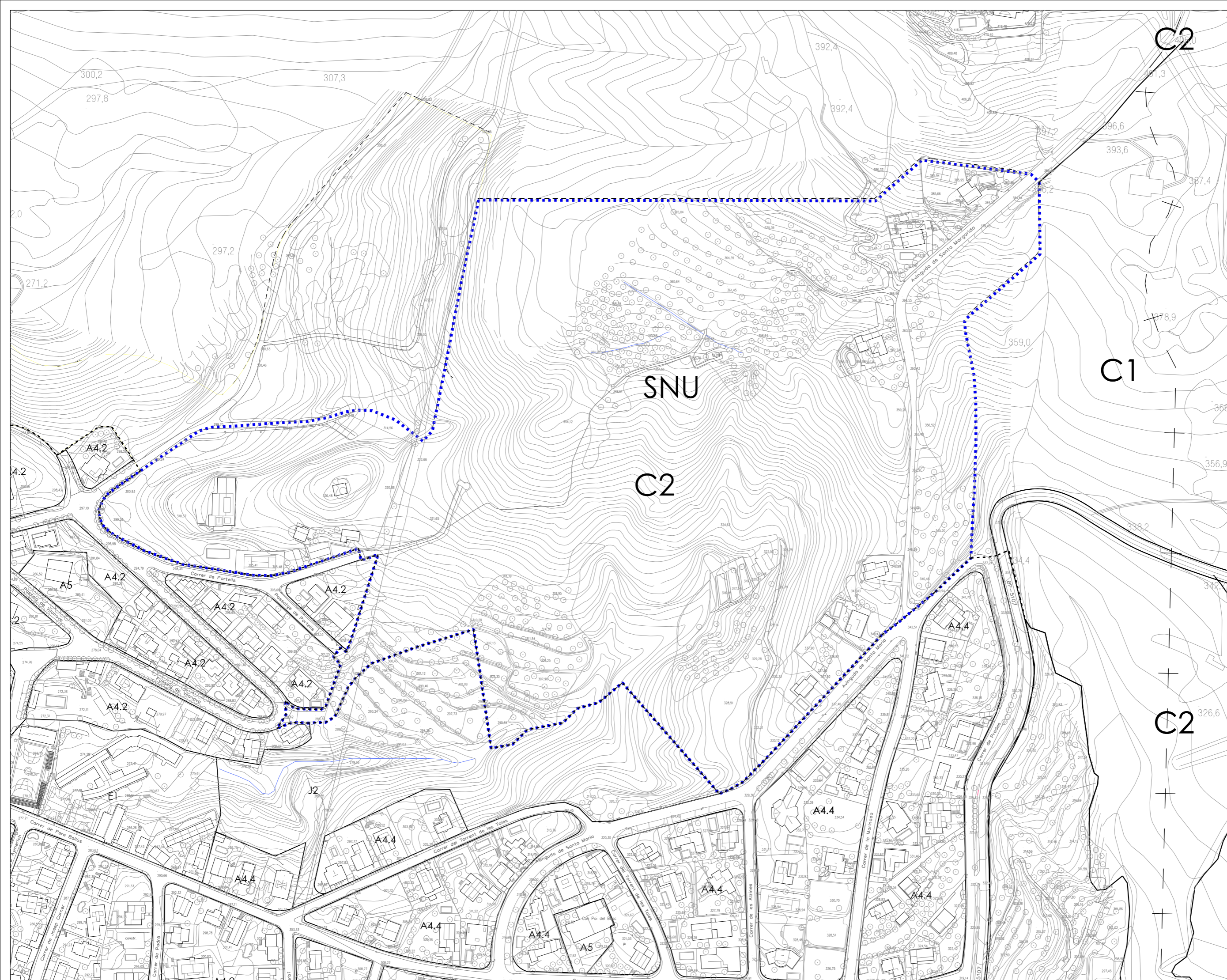

 Ajuntament de la Garriga

R19/17.3
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
 D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B4

02	ALTERNATIVA 1
-----------	---------------

Data: Gener 2020 Escala: A3 E: 1:2.500 / A1 E: 1:5.000

Equip redactor: FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE



- ■ ■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ
- - - - LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT DE SISTEMA O DE ZONA
- ■ ■ ■ LÍMIT SECTORS
- ■ ■ ■ LÍMIT SÒL URBÀ

- SÒL URBANITZABLE B
-

- SÒL NO URBANITZABLE C
- C1 ZONES AGRÍCOLES
- C2 SÒL DE VALOR FORESTAL
- MASIES

- SISTEMES
- XARXA VIÀRIA PRINCIPAL
- PARCS I JARDINS
- EQUIPAMENTS PÚBLICS
- EQUIPAMENTS PRIVATS
- SERVEIS TÈCNICS
- SISTEMA HIDROLÒGIC
- SISTEMA FERROVIARI


Ajuntament de la Garriga

R19/17.3
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B4

03

ALTERNATIVA 2

Data: Gener 2020 Escala: A3 E: 1:2.500 / A1 E: 1:1.250



Equip redactor:
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE