



**R19/17.2 Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga
al sector B3 (Can Vilanova)**

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	2
4. Condicionants del planejament territorial	4
5. Consideracions sobre la conjuntura actual	4
6. La proposta de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).....	5
7. Estructura de la propietat	7
8. Proposta de modificació.....	8
9. Justificació de l'alternativa escollida i concreció de la proposta d'ordenació	8
10. Marc legal.....	9
11. Justificació i conveniència en relació interessos públics i privats	11
12. 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 experimentat 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 del sòl.

La present modificació té com objecte la desclassificació del sector de sòl urbanitzable B3 Can Vilanova, i l'àmbit de la modificació coincideix amb el límit del sector.

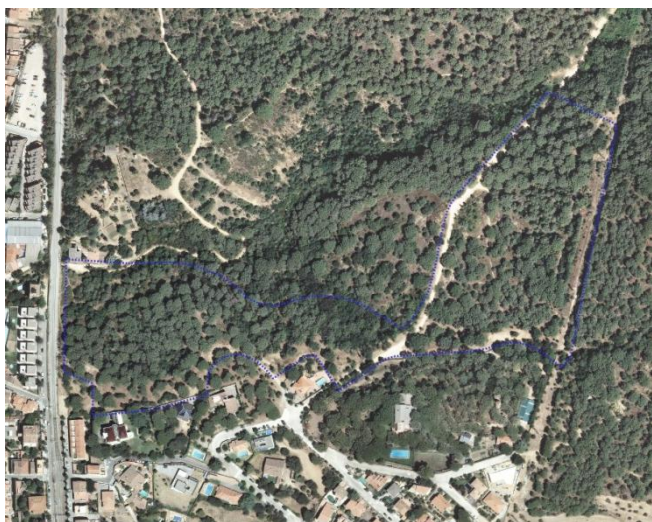
2. Descripció de l'àmbit objecte de modificació

L'àmbit objecte de modificació és el sector B3 Can Vilanova, situat al límit nord del barri residencial de Can Poi. L'àmbit té una superfície 59.361 m².

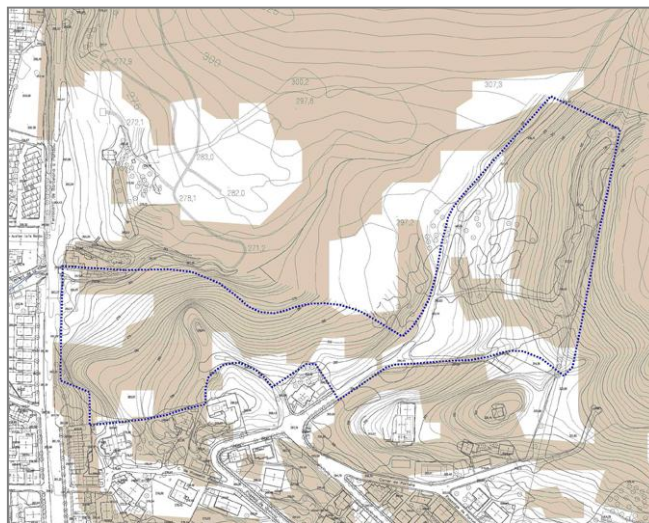
Tot el sector està situat sobre sòl amb pendent molt elevat, en la major part superior al 20% tal com es pot veure a la imatge sobre el mapa de pendents del ICGC.

Les característiques actuals del sòl són forestals, ocupat amb pineda de pi pinyer. Els sòls mantenen la seva naturalesa rústica i únicament existeix un camí que és la continuació del Passeig de Vilanova.

Per les seves característiques els terrenys inclosos al sector B3 no semblen gaire adequats per al desenvolupament urbà, sobretot pel que fa als forts pendents i a la important massa forestal afectada.



Àmbit sobre ortofotoplànol



Àmbit sobre topogràfic i pendents superior 20% Font: ICGC

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 **2.025,84 ha**, de la següent manera:

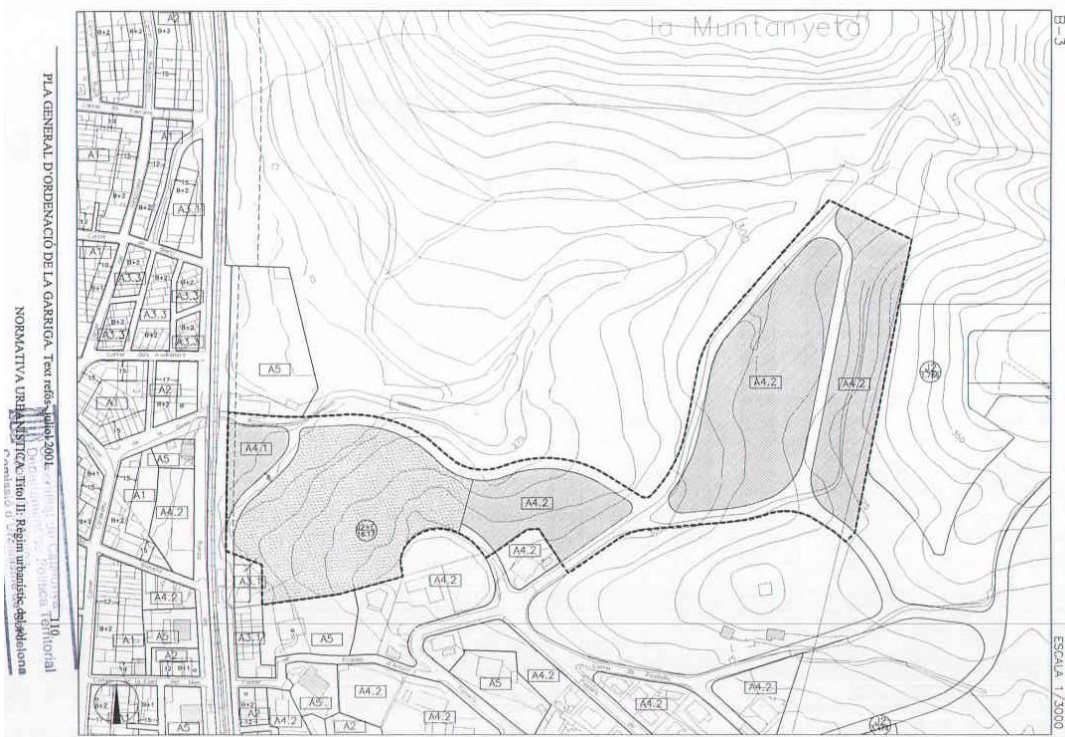
- Sòl urbà: 324,20 ha (16%)
- Sòl urbanitzable: 150,52 ha (7,13%)
- Sòl no urbanitzable: 1.553,53 ha (76,87%)

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.

L'àmbit objecte de modificació és el sector B3 Can Vilanova, el qual segons el Programa d'Actuació del PGOU 2001 s'incloua en el primer quadrienni (2001-2004), i es regula mitjançant la fitxa següent:

SECTOR DE SÒL URBANITZABLE:				NÚM. B-3			
Localització: CAN VILANOVA				Plànol 1/2000: FULLS			
Classificació del sòl: sòl urbanitzable							
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE m²	%	SUP. DE CESSIÓ m²	%	SUP. A URBANITZAR m²	%	SOSTRE MAX. m² RESIDENCIAL
ZONES Total	32055	84					17.600
Zona A4.1	2.018	3					2.000
Zona A4.2	30.037	51					15.600
SISTEMES Total	27.306	46					
Zona verda	13.653	23	13.653	23	13.653	23	
Equipaments (E)	2.374	4	2.374	4			
Xarxa viària i aparc.	11.279	19	11.279	19	11.279	19	
TOTAL	59.361	100	27.306	46	24.932	42	
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA:			0,52		m² sostre/m²sòl		
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA:			0,30		m² sostre/m²sòl		
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES:			11		h/ha		
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:			5/60		Ut.		

- 1. Objectius:**
Aquest sector, juntament amb Can Poi, acaba la trama urbana en el nord-est del sòl urba, i preserva el torrent de la Cova com zona verda.
- 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:
a) Els habitatges seran unifamiliars segons la zona A4.2 i A4.1
b) La zona verda s'urbanitzarà segons els criteris definits per J2. Parc.
El Pla Parcial haurà de respectar la vialitat assenyalada com estructura general en els plànols 2A i 2B. Aquesta s'haurà d'adaptar als camins existents per respectar el bosc.
El Pla Parcial tindrà en compte la protecció hidrològica i de ribera del Torrent de la Cova.
- 3. Sistema d'actuació:**
Compensació



El PGOU 2001 preveu una ordenació en edificació unifamiliar aïllada de baixa densitat, completant la xarxa viària al nord i preveient l'enllaç amb el pas del Torrent de la Cova, davant la Fournier. Els espais lliures i equipaments se situen a la zona més propera de la via del tren, amb una doble qualificació J2 i E. Sembla difícil que uns terrenys amb aquests pendents siguin aptes per al seu ús i gaudi com a espai lliure.

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.

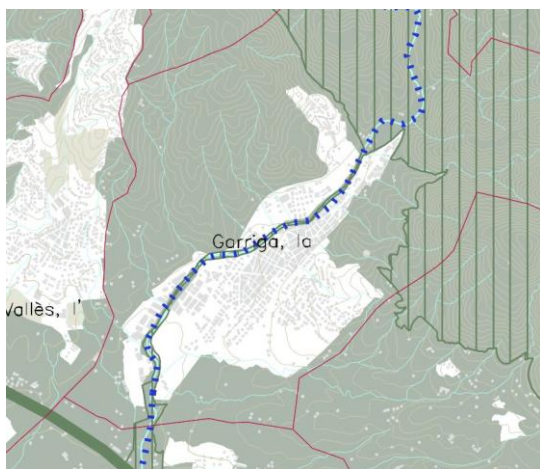
El PTMB es va redactar posteriorment al PGOU de la Garriga i per tant recull els sectors previstos al planejament local. El sector B3 Can Vilanova es marca com a àrees especialitzades residencials.

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:

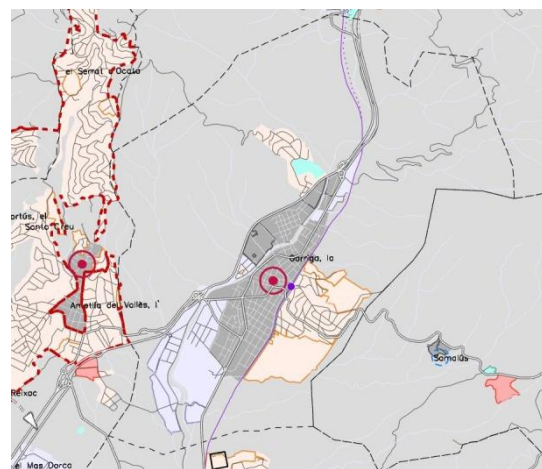
$$E \text{ (creixement màxim)} = 30 \times A \times f / 100 \quad (A = \text{Superfície l'Àrea urbana existent. } f = 1 \text{ per àrees superiors 50Ha})$$

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

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 hgt./any), i tot i que es pugui insinuar una lleugera pujada de l'activitat constructiva sembla difícil que es torni al nivell previ a la crisi immobiliària. Per tant la previsió del PGOU d'admetre 2.306 nous habitatges en sòl urbanitzable era totalment desproporcionada.

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

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

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

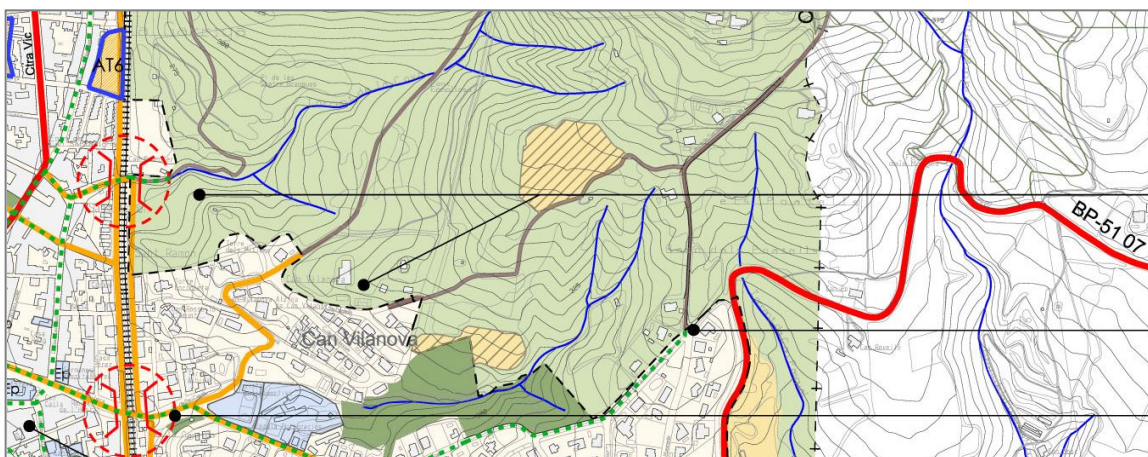
Entenent que part d'aquests habitatges es construïran als solars i àmbits d'actuació del sòl urbà, és necessària una revisió de les previsions de creixement del planejament actual per ajustar-les a la conjuntura actual.

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

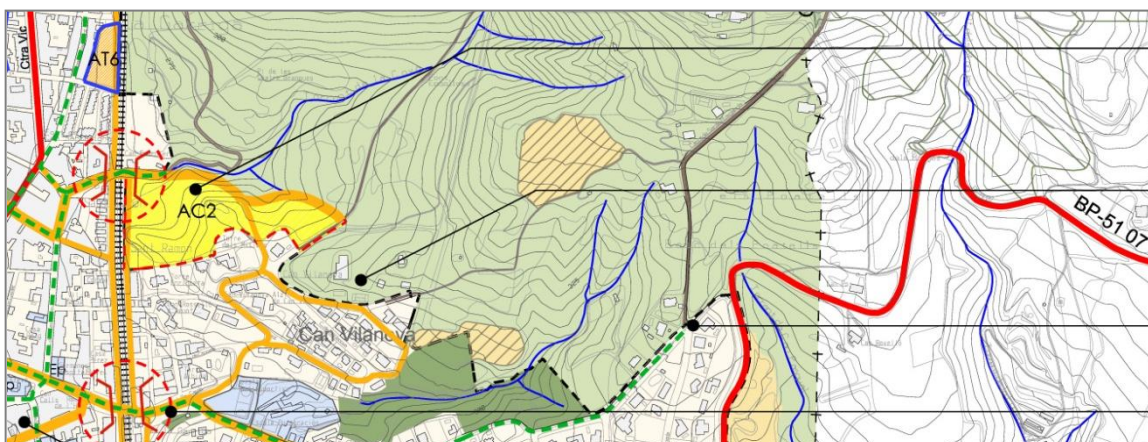
El ple de l'Ajuntament de La Garriga del 27 de febrer del 2019 adoptà l'acord d'inici del període d'informació pública de l'Avanç del POUM, que es va sotmetre a 30 dies hàbils a partir de la publicació al DOGC el 5 de març de 2019. Durant aquest període es van recollir un total de 66 suggeriments de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



Fragment del plànol P.02 Alternativa 2 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.

Alhora, constata 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 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.

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

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 l'incompliment de les normes d'ordenació territorial, cal replantejar la idoneïtat de mantenir els sectors de sòl urbanitzable previstos al PGOU 2001 i seguint l'estratègia proposada a l'Avanç de POUM desclassificar gran part del sòl urbanitzable.

Es plantegen tres alternatives:

Alternativa 0

Mantenir el planejament vigent a l'àmbit de la modificació, és a dir, el sector de sòl urbanitzable B3. 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 ocupat majoritàriament per pendents superior al 20% i àrees forestals no es considera gens adequat.

Alternativa 1

Alternativa que preveu desclassificar el sector de sòl urbanitzable tot i mantenint la reserva viària que permetrà la connexió entre la ronda carril i el carrer del Torrent de la Cova, qualificant aquesta reserva com a sistema general viari.

Alternativa 2

Atenent a les condicions actuals dels terrenys, l'alt valor natural i paisatgístic i el fort pendent, es considera desclassificar la totalitat de l'àmbit de sòl urbanitzable, classificant el sòl com a sòl no urbanitzable clau C2 zones forestals.

Comparatiu alternatives

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
<i>Classificació sòl</i>			
Sòl urbanitzable	59.361		
Sòl no urbanitzable		59.361	59.361
	59.361	59.361	59.361
<i>Qualificacions</i>			
Sistema Viari		1.213 m ² s	
C2 zona forestal		58.148 m ² s	59.361 m ² s
		59.361 m ² s	59.361 m ² s

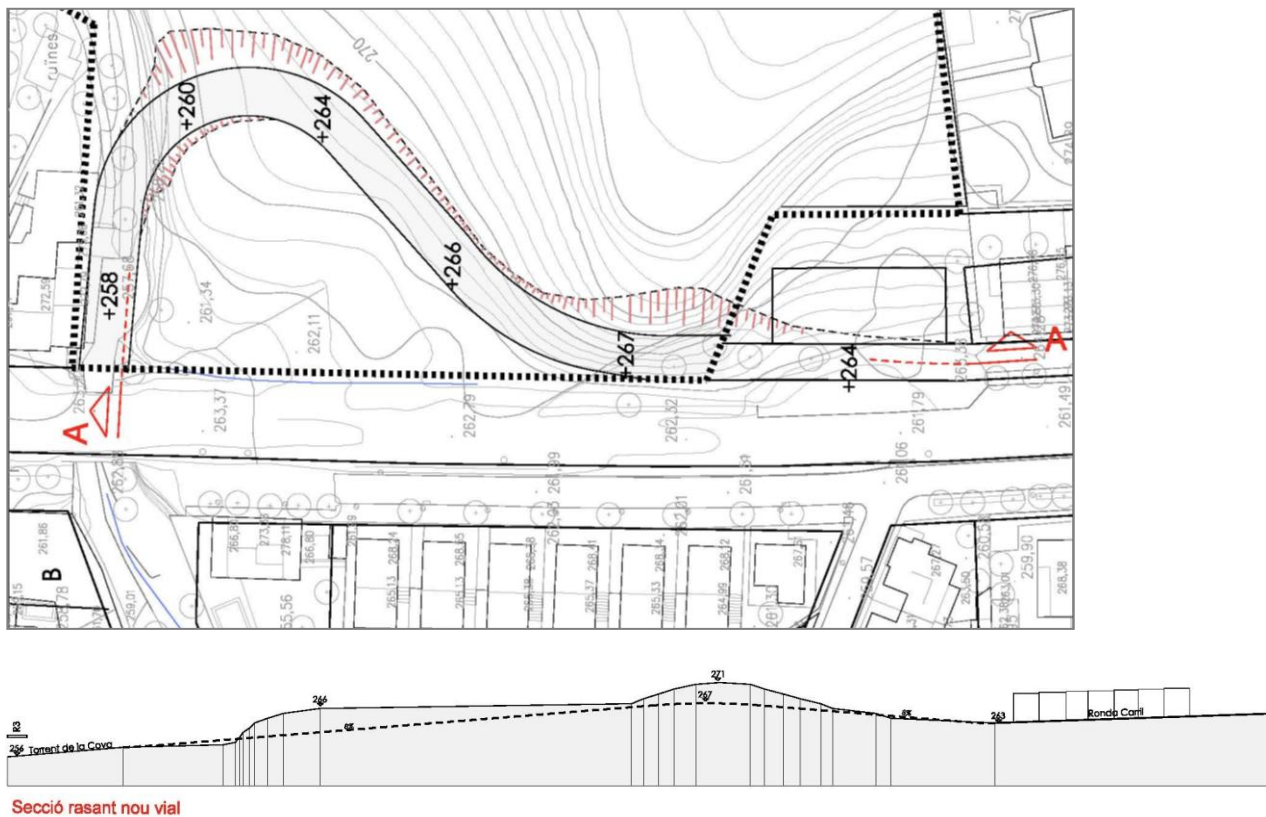
9. Justificació de l'alternativa escollida i concreció de la proposta d'ordenació

Un cop plantejades les tres alternatives es considera que l'alternativa més adequada per als interessos públics i privats és l'alternativa 2, que permet preservar del creixement una àrea d'alt valor ambiental i paisatgístic, a la vegada que adequa el creixement del planejament vigent a les necessitats reals. Així mateix aquesta alternativa deixa oberta la possibilitat que la revisió del PGOU defineixi un sistema general viari que permeti completar l'estructura al nord del barri de Can Poi enllaçant la ronda carril amb el pas sota les vies del carrer del Torrent de la Cova.

Així mateix l'alternativa 2 s'adequa a l'informe de la OTAAA que es decantava per l'alternativa 1 plantejada a l'Avanç de POUM consistent en desclassificar la totalitat de l'àmbit. El resum de la superfícies de la proposta es resumeixen al quadre següent:

Classificació	Nom zona	Superfície
Sòl no urbanitzable	Zona C2	59.361
		59.361

Com sigui que aquesta modificació se centra en el canvi de règim del sector B3 i que l'alternativa seleccionada no preveu la reserva viària, s'ha estudiat la viabilitat de la connexió entre la Ronda Carril i el pas sota el ferrocarril del c. Torrent de la Cova prevista a l'alternativa 1, que podrà ser concretada i definida com a sistema general viari a la revisió del PGOU. S'adjunten la planta i secció longitudinal del traçat estudiat



Secció rasant nou vial

10. 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:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.**
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- 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.

10.1 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**.

10.2 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**, ni es preveu nova edificabilitat.

11. 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 tot i que el Programa d'Actuació inclou al sector B3 als àmbits prioritaris a desenvolupar al primer quadrienni (2001-2004), tot i així no s'ha completat la seva tramitació i per tant s'ha esgotat el termini fixat al PGOU.

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

Font: Quadre programa actuació PGOU.

El sector disposa de PPU aprovat inicialment el 2 d'abril de 2012, amb informes desfavorables del Ministeri de Foment i d'ADIF. El 13 de desembre de 2014, l'OTAA declara la subjecció del PPU a avaluació ambiental i requereix al promotor la presentació del preceptiu informe de sostenibilitat ambiental. El 28 de maig de 2014, el Ple de l'Ajuntament denega l'aprovació del text refós del PPU, segons informació facilitada pel propi Ajuntament.

Consideracions sobre possibles responsabilitats patrimonials de l'Ajuntament derivada 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 incurra 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 indemnizatoris 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.

12. Normativa

Articles modificats de la normativa del PGOU

Article 144 Determinacions del sector

S'eliminen les pàgines 109 i 110 on es regula el sector B3

Articles recollits de la normativa del PGOU

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

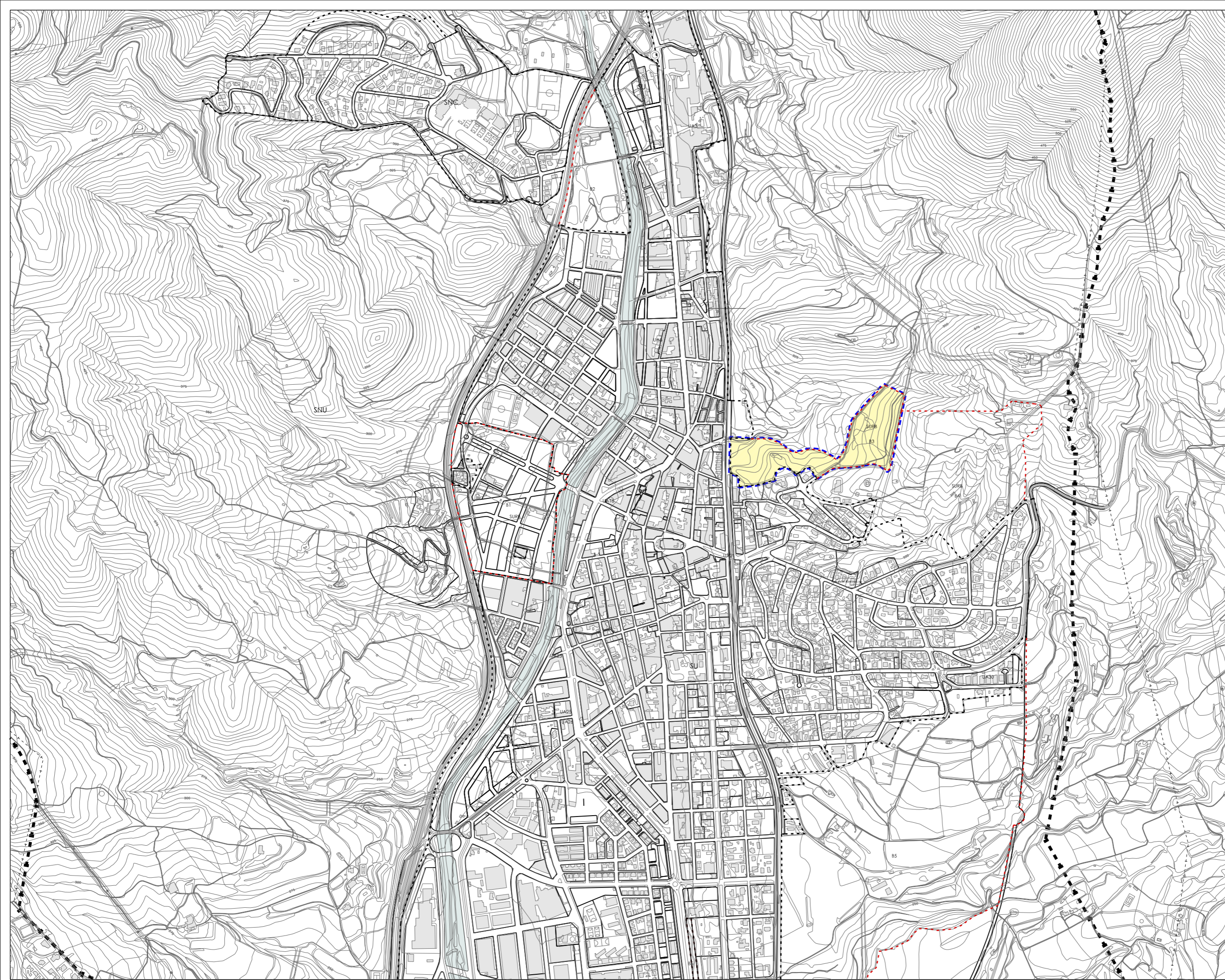
Art. 164. Condicions d'edificació

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

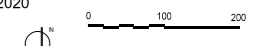


- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
- LÍMIT SECTORS SUR
- LÍMIT SÒL URBÀ

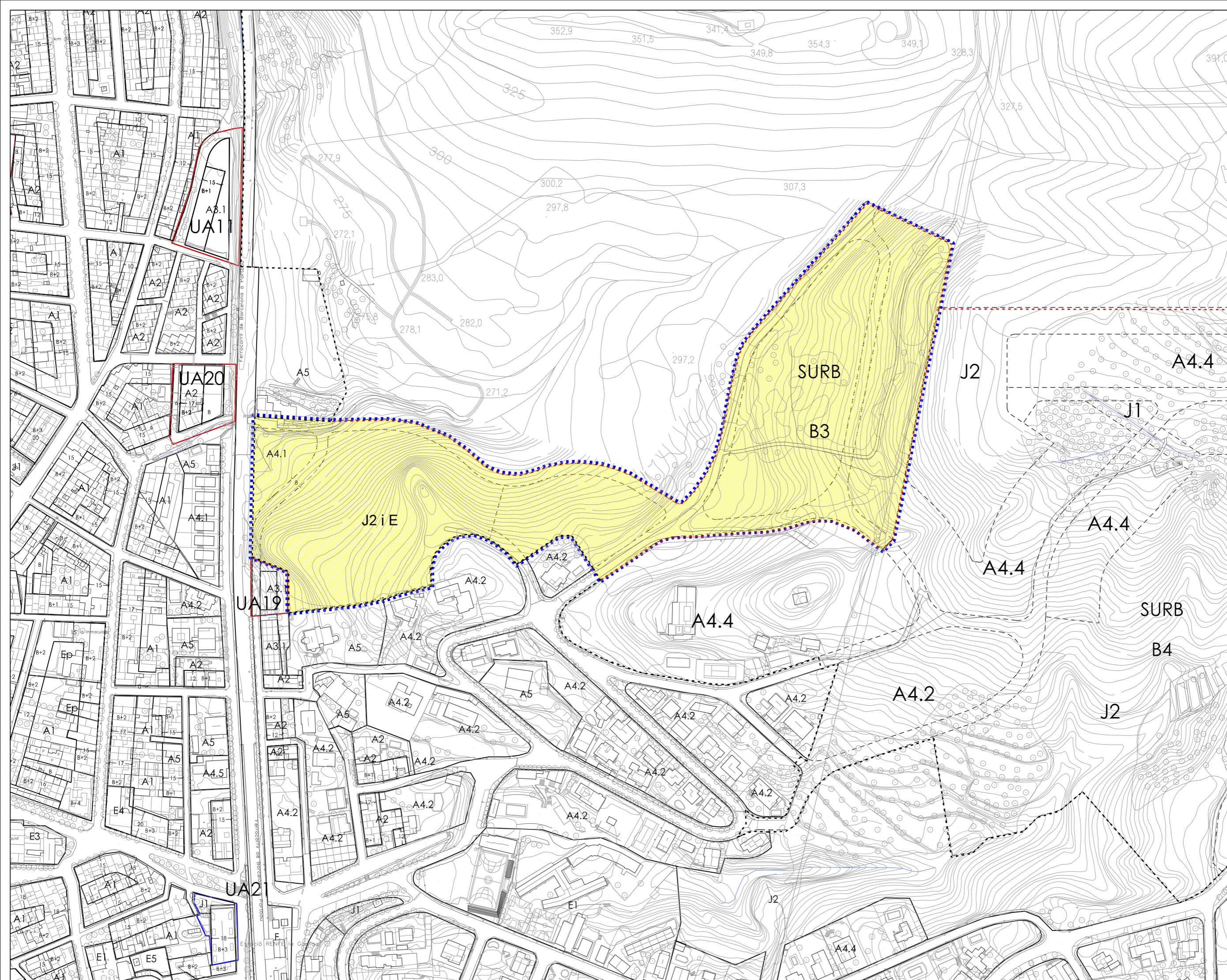
 Ajuntament de la Garriga

R19/17.2
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B3


00 SITUACIÓ

Data: Gener 2020
Escala: A3 E. 1:10.000
A1 E. 1:5.000


Equip redactor:
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE

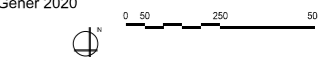


- ÀMBIT MODIFICACIÓ
 - - - - - LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
 - LÍMIT DE SISTEMA O DE ZONA
 - LÍMIT SECTORS
 - LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBANITZABLE B**
-
- SÒL NO URBANITZABLE C**
- C1 ZONES AGRÍCOLES
 - C2 SÒL DE VALOR FORESTAL
 - MASIES
- SISTEMES**
- XARXA VIÀRIA PRINCIPAL
 - PARCS I JARDINS
 - EQUIPAMENTS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

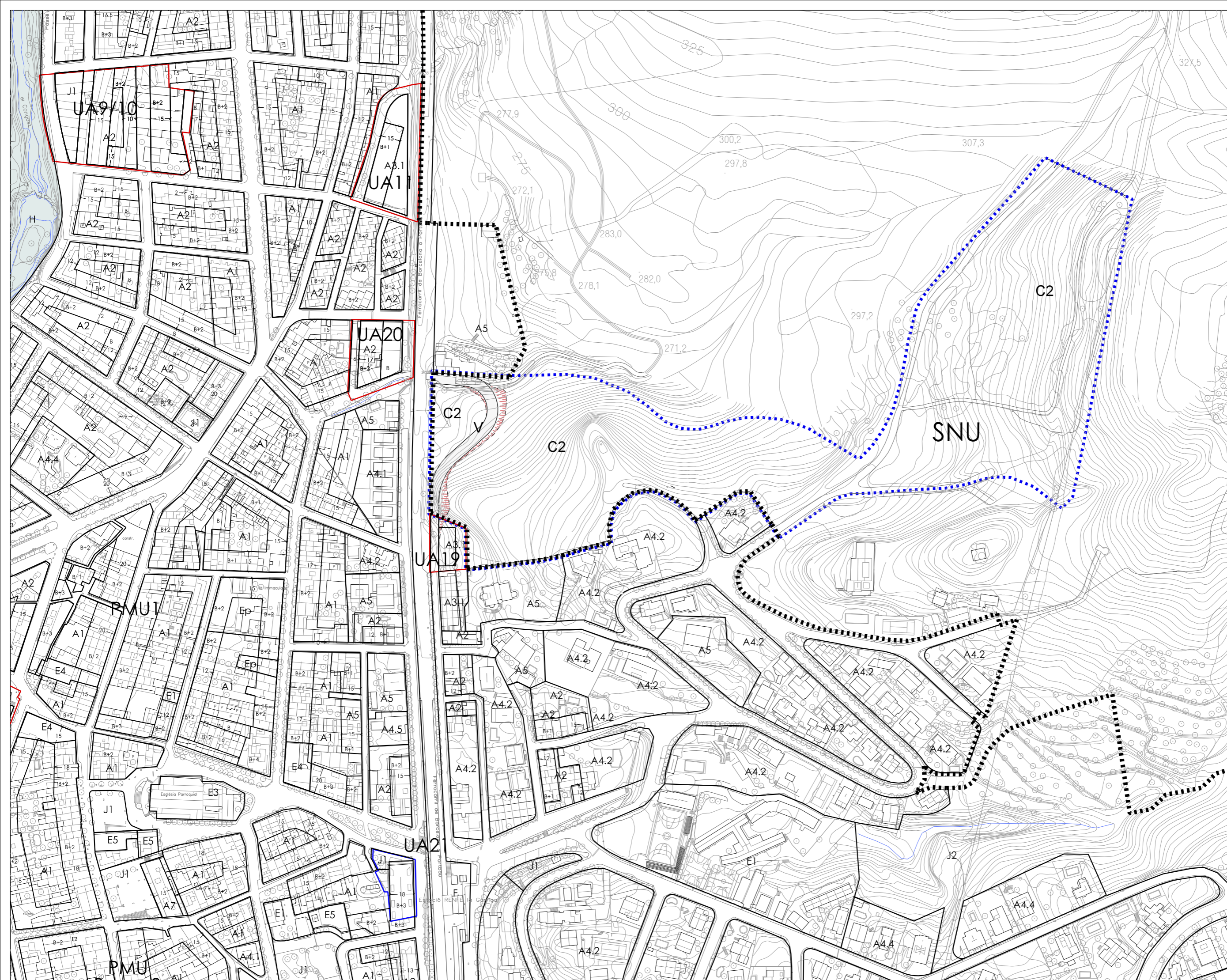

 Ajuntament de la Garriga

R19/17.1
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
 D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B2

01 PLANEJAMENT VIGENT

Data: Gener 2020 Escala: A3 E: 1:2500 A1 E: 1:250


Equip redactor:
FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE



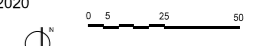
- ÀMBIT MODIFICACIÓ
 - - - - - LÍMIT DE TERME MUNICIPAL
 - — — — — LÍMIT DE SISTEMA O DE ZONA
 - LÍMIT SECTORS
 - ■ ■ ■ ■ LÍMIT SÒL URBÀ
- SÒL URBANITZABLE B**
-
- SÒL NO URBANITZABLE C**
- C1 ZONES AGRÍCOLES
 - C2 SÒL DE VALOR FORESTAL
 - MASIES
- SISTEMES**
- XARXA VIÀRIA PRINCIPAL
 - PARCS I JARDINS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


Ajuntament de la Garriga

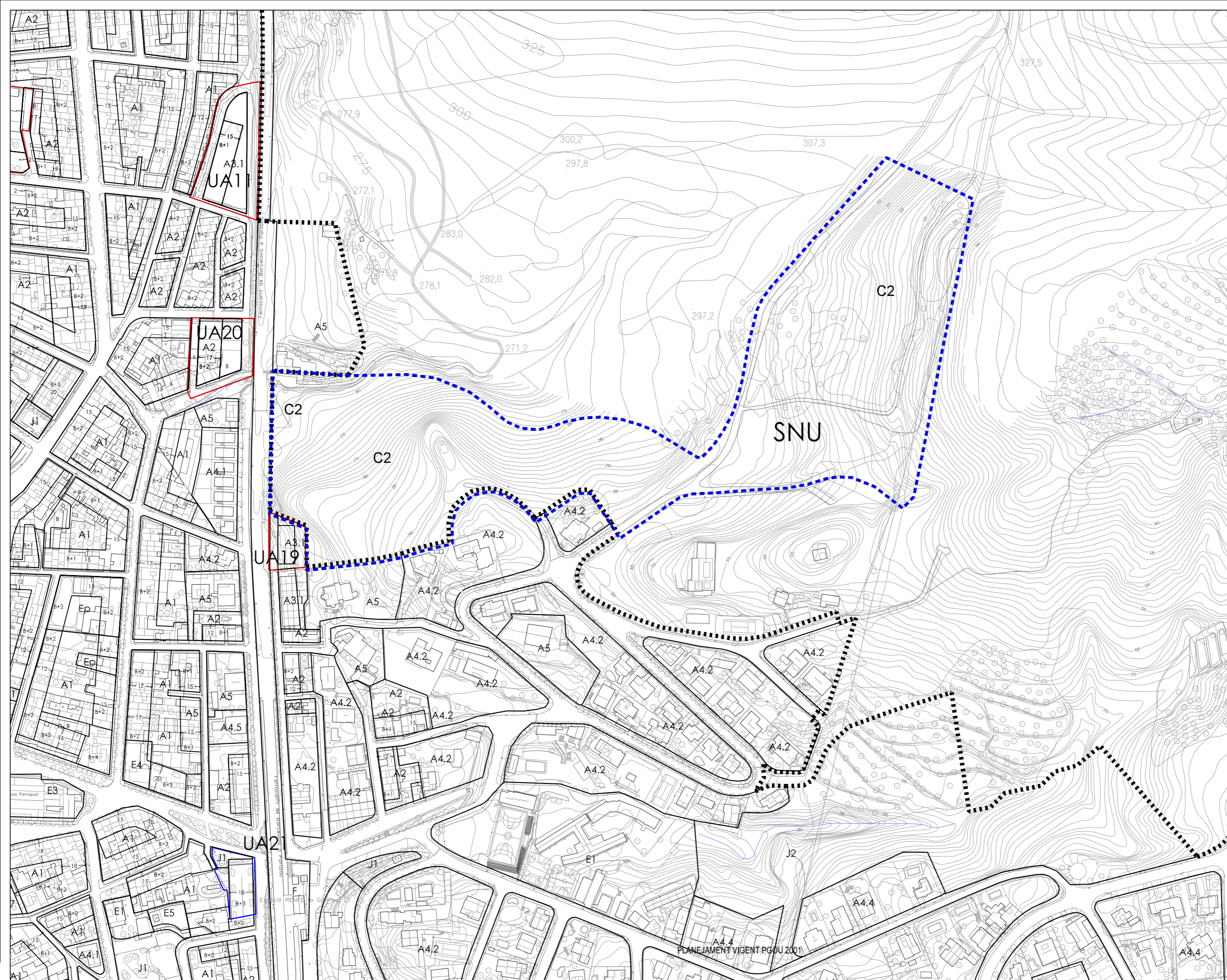
R19/17.2
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B3

02 ALTERNATIVA 1

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

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


 Ajuntament de la Garriga

R19/17.2
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
 D'ORDENACIÓ DE LA GARRIGA AL SECTOR B3

03

ALTERNATIVA 2

Data: Gener 2020 Escala: A3 E: 1:2500 A1 E: 1:250
 Equip redactor: FERRAN NAVARRO ACEBES, ARQUITECTE

PLANEJAMENT VIGENT PGOU 2001