

Ajuntament de la Garriga



R21/18 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga

POUM

Setembre 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

k. DOCUMENT COMPRENSIU I ÀMBIT DE SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES

CONTINGUT GENERAL DEL POUM**DOCUMENTS ESCRITS**

doc. a	Memòria informativa
doc. b	Memòria justificativa de l'Ordenació
doc. c	Agenda i avaluació econòmica. Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE)
doc. d	Normes Urbanístiques
doc. e	Catàleg de béns a protegir
doc. f	Catàleg de masies i cases rurals
doc. g	Documentació Ambiental. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
doc. h	Estudi Avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
doc. i	Memòria social (MS)
doc. j	Documentació complementària
	<i>j1 Estudi d'inundabilitat al municipi de la Garriga</i>
	<i>j2 Estudi per a la identificació de Riscos Geològics a la Garriga</i>
doc. k	Document compresiu i àmbit de suspensió de llicències

LLISTAT PLÀNOLS**D'informació**

i.01. Encaix territorial	1/25.000
i.02. Pla Territorial Metropolità de Barcelona	1/25.000
i.03. Estructura actual de comunicacions	1/7.500
i.04. Ortofotoplànol	1/10.000
i.05. Xarxa hídrica, pendents i cadastre rústic	1/10.000
i.06. Planejament vigent – Terme municipal	1/10.000
i.07. Planejament vigent – Nucli urbà	1/5.000
i.08. Planejament vigent – Nucli urbà (detallat)	1/2.000
i.09. Potencial del sòl urbà i urbanitzable	1/7.500
i.10. Equipaments i sistemes s/ planejament vigent	1/5.000
i.11. Xarxes de serveis	1/7.500

D'ordenació

p.01. Estructura de comunicacions territorial	1/10.000
p.02. Estructura general i orgànica i classificació del sòl	1/10.000
p.03. Qualificacions del sòl no urbanitzable	1/10.000
p.04. Estructura al nucli urbà i relació amb els àmbits d'actuació	1/7.500
p.05. Qualificacions del sòl urbà	1/5.000
p.06. Ordenació detallada	1/2.000
p.07. Regulació edificació àrea centre	1/1.000
p.08. Regulació compositiva de façanes	1/750
p.09. Xarxes de serveis proposats	1/7.500
p.10 Situació elements catalogats	1/10.000;1/2.500
p.11 Afectacions viàries.	1/5.000

Equip redactor:

Ferran Navarro Acebes, arquitecte. Director de l'equip

Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta

Carla Díaz Sánchez, arquitecta

Enric Ballera Navarro, arquitecte

Col·laboradors:

Gemma Solanas, advocada

Antoni Clapés (GTAC), economista

Joan Casas (ACC), ambientòleg

Eduardo Soler (Limonium), paisatgista

Jordi Oliveras (Hidrojing), enginyer hidràulic

Roger Mata (Axial), geòleg

Montserrat Mercadé, geògraf

Gemma Valdivia (Punt 6), sociòloga

Andreu Esquiús (Mcrit), mobilitat

Alex Andrés (Landem), enginyer de camins

Manel Gil (EDAS), sociòleg

Xavier Gasol (Simbolic), comunicació

INDEX

1. <i>Objecte del document compresiu</i>	5
2. <i>Procés de participació ciutadana</i>	5
2.1 Principals conclusions del procés de participació ciutadana i dels suggeriments.	5
3. <i>Model de desenvolupament. La proposta d'ordenació</i>	7
3.1 Objectius i criteris de l'ordenació.....	7
3.2 Justificació de l'ordenació proposada	9
3.2.1 Estructura de comunicacions.....	9
3.2.2 El sistema d'equipaments comunitaris.....	11
3.2.3 El sistema d'espais lliures	12
3.2.4 El règim del sòl i els àmbits d'actuació.	14
3.2.5 Adequació del POUM a la demanda de nous habitatges	18
3.2.6 La regulació dels teixits. Proposta de qualificacions i regulació de l'edificació.....	19
3.2.7 La regulació i protecció del sòl rural	22
4. <i>Àmbit subjecte a suspensió de tramitacions i llicències</i>	25

1. Objecte del document comprensiu

L'objecte del present document "comprensiu" es donar compliment al que estableix l'article 8 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes des de la seva aprovació, d'ara endavant TRLU), al respecte de la necessitat d'exposar conjuntament amb el pla, un document comprensiu que resumeixi l'abast de llurs determinacions i identifiqui gràficament els àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic.

2. Procés de participació ciutadana

El procés participatiu lligat a la redacció de l'Avanç del POUM, aprovat el 27 de febrer de 2019 i publicat al DOGC el 13 de març de 2019, té diferents moments i mecanismes segons el major o menor grau de particularitat i especificitat del contingut dels treballs de planejament:

Els principals moments participatius, duts a terme durant el procés d'exposició pública, són:

- **Sessió informativa** al Patronat. Dijous 7 de març 2019 19h
- **Exposició treballs:** OAC de l'11 de març al 8 d'abril 2019
- **Consultes amb equip redactor** prèvia reserva. Els dilluns tarda el 11, 8 i 25 de març i el 1 i 8 d'abril 2019
- **Espais informatius a la via pública:**
 - 19 març 2019 de 16:30 a 18:30 pavelló Can Noguera
 - 21 març 2019 de 16:30 a 18:30 plaça de Can Berga
 - 23 març 2019 de 11:00 a 13:00 a Plaça Can Dachs
- **Sessions deliberatives** 25 i 27 març 2019 de 19-21h al Patronat

2.1 Principals conclusions del procés de participació ciutadana i dels suggeriments.

Per a la elaboració de les alternatives s'han tingut en compte, entre altres aspectes, les conclusions i idees força obtingudes a partir dels diferents moments participatius, que es detallen al document "Informe de participació ciutadana", i que es resumeixen a continuació. A més a més es realitza una anàlisi de les respostes a les preguntes formulades segons el gènere de la persona que respon.

- Es considera que si s'ha de produir-se creixement residencial ha de ser planificat i moderat.
- Com a possibles zones de desenvolupament es considera que s'ha de completar possibles buits existents en el casc urbà consolidat i també al barri Querol. També es valora que caldria aprofitar sòl disponible a antigues zones industrials, com la Sati. Per últim, una altra zona de desenvolupament podria ser la Doma.
- Es considera que caldria destinar habitatge social a gent jove, i gent gran.
- També es valora que la gent amb graus de dependència podrien tenir una millor qualitat de vida si resideixen en pisos tutelats i no pas a residències. Es considera necessari que part de l'habitatge social pugui anar destinat a aquestes persones.
- Caldria millorar la disponibilitat d'equipaments i serveis, doncs es considera que actualment no són suficients per la grandària poblacional actual.
- La Garriga hauria d'augmentar l'oferta d'equipaments: per entitats (hotel d'entitats), residència gent gran i persones amb trastorn mental, tanatori, renovació de les instal·lacions esportives.

- Es troben a faltar zones verdes, parcs i espais de jocs infantils a la zona centre.
- Caldria poder mantenir els jardins de les cases del nucli antic per garantir disposar d'espais verds al casc antic, encara que siguin de titularitat privada.
- El Passeig és un espai amb molt de potencial per desenvolupar un eix cívic de trobada i una via urbana verda.
- El passeig fluvial hauria d'estar arreglat i tenir continuïtat de nord a sud, fent un arranjament naturalitzat.
- Es valora la necessitat de millorar els accessos al municipi.
- L'opinió generalitzada és que la disponibilitat d'aparcaments al municipi és insuficient.
- S'hauria de millorar la permeabilitat de la via del tren per travessar-la i eliminar els passos a nivell.
- El comerç està molt concentrat a la zona del centre i es destaca la manca de comerç a les zones perifèriques.
- Es valora que seria important desenvolupar activitat econòmica que permetés treballar-hi a la gent que resideix a la Garriga.
- Es valora que bona part de les naus dels polígons estan tancades. Es proposa que l'Ajuntament ofereixi incentius per instal·lar noves empreses, ocupant els polígons existents i estimular l'economia.
- Es considera que el Polígon de Can Terrers hauria de ser un lloc on es puguin reubicar l'antiga activitat industrial al nucli amb un sistema de compensacions, de manera que els espais que queden es puguin transformar en usos d'equipaments o residencials.

Un cop recollits, resumits i estudiats els 66 suggeriments que s'han presentat durant el període d'exposició pública de l'Avanç de Pla, els quals fan referència a 34 temes, així com les consultes personals i els tallers i exposicions realitzades en el marc de la participació ciutadana, i estudiats els informes ambiental i urbanístic, es planteja un conjunt de consideracions a tenir en compte per a la redacció de l'aprovació inicial.

Els suggeriments presentats s'han resumit a l'annex 1 de la Memòria d'ordenació, on es realitza un comentari indicant els criteris particulars per a cada cas.

3. Model de desenvolupament. La proposta d'ordenació

3.1 Objectius i criteris de l'ordenació

L'objectiu principal del Pla és assolir un model de vila compacta i mallada, ben equipada i equilibrada entre la protecció dels seus valors històrics i la projecció cara al futur.

La proposta d'ordenació manté substancialment els elements i model bàsics de l'Avanç, tot introduint les esmenes derivades del procés de participació ciutadana i dels informes dels organismes supramunicipals.

La nova estructura de comunicacions proposada

- Trencar l'**efecte barrera** que suposen les vies de tren i el Congost al travessar el nucli urbà potenciant els **recorreguts transversals** en direcció est-oest.
- Aprofitar el projecte de **desdoblament de la R3** per a crear nous passos, millorar els passos existents i eliminar els passos a nivell.
- Facilitar la **relació amb el sòl rústic** ampliant i millorant els passos sota la C-17.
- **Mallar l'estructura de comunicacions interna** completant la trama urbana de carrers.
- Facilitar la connexió entre el sòl urbà i els camins rurals.

La nova estructura dels sistemes urbanístics

- Generar la nova **estructura de corredors verds**: recorreguts cívics que enllacen les diferents places i parcs urbans amb tots els barris.
- **Transformar el Congost**, passant de ser una barrera urbana a eix vertebrador del sistema del verd, millorant els accessos i arrançant les ribes com a espai lliure.
- **Incrementar els espais verds intersticials** a l'interior del nucli de la vila, esponjant la trama urbana

La ciutat futura

- **Contenir els sectors de sòl urbanitzable** preveient una vila més compacta, ben comunicada i equipada.
- Preveure els sectors de sòl urbanitzable mínims que **completen la forma urbana i sobre els quals es recolza la nova estructura de comunicacions**, així com les reserves d'equipaments, espais lliures i habitatge protegit.
- **Protegir l'entorn del barri Querol** del desenvolupament urbà.

Transformació de la ciutat construïda

- **Reduir el nombre d'àmbits d'actuació**, preveient només aquells que són estratègics i que permetin incrementar les reserves per habitatge protegit.
- **Preveure la implantació de la nova estructura de comunicacions** i sistemes urbanístics mitjançant la delimitació de PAUs que permetin millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre de la vila.
- Repensar nous usos per a **la transformació de la SATI**
- **Redefinir el límit dels Tremolencs** excloent aquelles àrees no consolidades facilitant-ne la gestió

Regulació del teixit residencial

- Regular els teixits urbans amb una normativa que posi especial atenció a la zona del nucli antic, garantint la **conservació del seu caràcter històric de manera compatible amb la seva renovació**.
- Protecció del caràcter històric del nucli antic de la vila mitjançant la regulació dels elements compositius, sense necessitat de catalogar totes les edificacions històriques.

Protecció del sòl rústic

- Protegir l'entorn natural **de manera compatible amb el manteniment i implantació de noves activitats de forma respectuosa** amb el medi ambient
- Elaborar el catàleg de masies i cases rurals per tal de **garantir el manteniment de les edificacions que estructurin el territori** i potenciar l'ús del sòl rústic.
- Definir la **xarxa de camins rurals** i el sistema hidrològic com a eixos vertebradors del sòl rústic.
- Afavorir la **recuperació de les àrees agrícoles abandonades**, per tal de potenciar la biodiversitat, el mosaic agroforestal i la economia circular.
- Regular la possibilitat de implantació de plantes solars fotovoltaïques definint aquelles àrees aptes per a aquest ús.

3.2 Justificació de l'ordenació proposada

Un cop definits els objectius i criteris d'ordenació i tenint present les conclusions de l'anàlisi i diagnosi i, per tant, les problemàtiques que ha de resoldre el nou pla, podem justificar i desenvolupar els aspectes formals de la proposta incorporant el resultat del procés de participació ciutadana i els informes ambiental i urbanístic.

3.2.1 Estructura de comunicacions

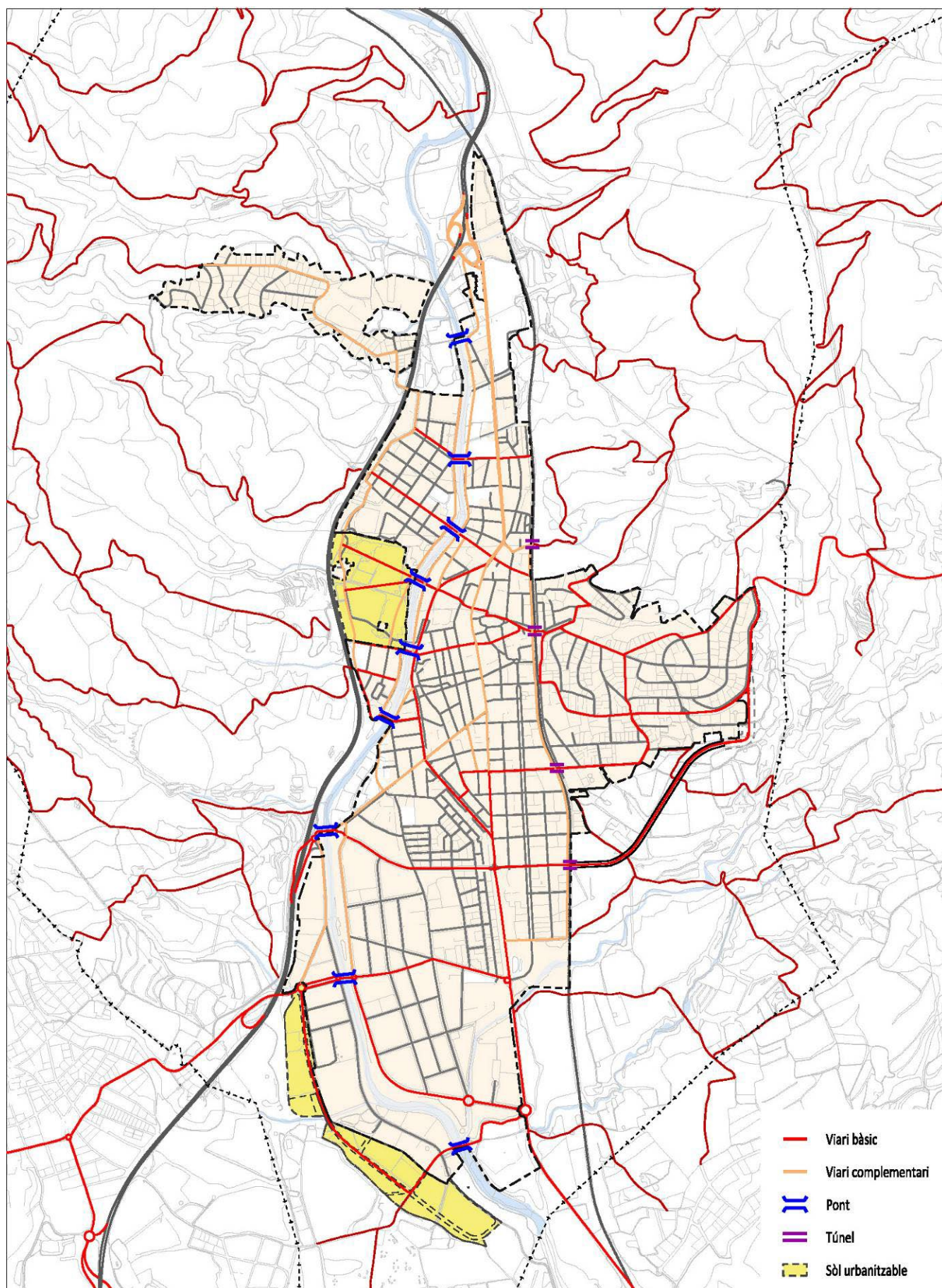
Es considera que la Garriga compta amb una bona comunicació territorial: la seva proximitat a la C-17 amb els dos accessos existents i el bon estat tant de les carreteres secundaries com de l'antiga carretera de Vic i la BP-5107, garanteixen una **bona accessibilitat des de les infraestructures supramunicipals**, així com la bona relació amb els municipis veïns.

També queda garantida la bona connexió mitjançant el transport públic, sobretot gràcies a la línia R3 de la xarxa de Rodalies de RENFE. Pel que fa a aquesta infraestructura, es recull el projecte de desdoblament d'aquesta línia entre els municipis de Parets i la Garriga, ja executat.

En l'àmbit local, la nova estructura viària proposa resoldre la problemàtica que generen les tres grans barreres transversals que creuen el nucli de la vila de nord a sud, millorant l'accessibilitat als barris perifèrics **potenciant els recorreguts transversals**.

Aquestes millores en l'estructura es centren en tres actuacions:

- **Variant de connexió amb la carretera de Samalús:** Es proposa realitzar un túnel sota la via del tren a l'alçada del carrer Guifré, prolongant aquest vial fins a la carretera de Samalús, evitant passar per l'interior de Can Violí.
- **Arranjament del passeig del Congost:** es tracta d'una actuació clau per transformar el Congost en un autèntic **passeig fluvial** que travessi de nord a sud tot el nucli urbà i que enllaci amb el sòl rural.
- **Nous ponts sobre el Congost:** garantir la bona comunicació entre les dues ribes del Congost, reduint la gran càrrega de trànsit que tenen els ponts existents:
 - Pont de la Doma
 - Pont de Les Roques
 - Pont de Llerona
- **La pacificació de la Carretera Nova:** Mitjançant un conjunt d'actuacions es permetrà alliberar el trànsit d'aquest eix, retornant-li el caràcter urbà que li manca.
- **Continuïtats carrers cul de sac:** resoldre les discontinuïtats de la trama urbana per tal que l'**estructura de comunicacions interna es converteixi en una malla continua**.

*Estructura de comunicacions proposada*

3.2.2 El sistema d'equipaments comunitaris

Població considerada

Als efectes de poder avaluar la suficiència del sistema d'equipaments, cal realitzar un càlcul estimatiu de la població del municipi a l'horitzó del POUM. Es considera horitzó del POUM el resultat d'haver-se consolidat les previsions en matèria de sòl residencial d'habitatge, sense establir uns terminis temporals.

En aquest sentit, la Memòria Social ja planteja, en les projeccions demogràfiques per l'any 2048, tres hipòtesis les quals, tot i considerar la moderada com la més probable (21.190 habitants), estableix una forquilla entre 17.600 i 24.145 habitants.

Pel que fa als habitatges, a la mateixa Memòria s'indica que el nombre d'habitatges pot oscil·lar entre 7.876 i 10.820, estimant com el més probable l'escenari mitjà de 9.483 habitatges.

Considerant que es manté la relació entre habitants i habitatges (2,37hab/htg), resulta a l'horitzó del POUM una població de **25.691 habitants**, que és la que s'ha considerat en l'avaluació de la suficiència d'equipaments.

Suficiència dels equipaments

A partir de les necessitats detectades a la diagnosi, i tenint en compte els sòls ja qualificats com equipaments, els que s'ha considerat adient la seva incorporació i les reserves que provenen de cessions de sòl als àmbits d'actuació, el Pla proposa el **sistema d'equipaments futur amb l'objectiu tant de satisfer les necessitats de la població actual com de la població futura**.

La necessitat de reserva de sòl dels equipaments s'ha de mesurar segons dues perspectives: la **quantitativa**, tenint en compte estàndards de referència i/o d'obligat compliment, i la **qualitativa**, tenint en compte el lloc, l'accessibilitat, la relació amb el patrimoni, l'opinió dels responsables municipals i dels usuaris, etc.

També cal considerar que el concepte de suficiència va lligat a la titularitat pública dels equipaments, i per aquest motiu, en l'aplicació dels estàndards no s'han comptabilitzat aquells de titularitat privada malgrat reconèixer l'important paper que alguns tenen al municipi.

Els diferents àmbits d'actuació i sectors previstos també generaran noves reserves d'equipament a les àrees amb més mancances, com és el sector de La Doma.

El POUM ha considerat les dues perspectives per a valorar la suficiència en funció de cada tipus d'equipament, de l'anàlisi de les necessitats podem concloure:

- A nivell d'**equipament docent (SEd)**, es considera suficient el sòl que es destina a aquest tipus d'equipament.
- A nivell d'**equipament sanitari (SEs)** es considera que el CAP actual ja dona un servei correcte a la població. Si fos necessari es pot ampliar l'edifici existent.
- A nivell d'**equipament assistencial (SEas)** hi ha un gran dèficit en aquest tipus de servei. La reserva del PAU 09 – La Sínia es destinarà a incrementar la superfície d'aquesta tipologia.
- A nivell d'**equipament esportiu (SEe)** la superfície per equipaments esportius es justa. S'ampliaran les instal·lacions existents a La Doma amb les reserves del SUD 01.
- A nivell d'**equipament cultural-social (SEc)**, es considera suficient la reserva de sòl destinat a aquest tipus d'equipament.
- A nivell d'**equipament administratiu – institucional (SEa)** es considera suficient el sòl que es destina a aquest tipus d'equipament.
- A nivell d'**equipament funerari (SEf)** tot i que la superfície del cementiri actual és justa, es considera que dona un servei correcte. Es destina la reserva d'equipament de les Roques a futur tanatori.

3.2.3 El sistema d'espais lliures

El principal objectiu de la proposta del nou pla per als espais lliures és generar una **xarxa de recorreguts verds que enllacin els diferents parcs i jardins urbans formant un autèntic sistema d'espais lliures**, ben estructurat que permeti un major gaudi i aprofitament dels espais així com uns recorreguts més segurs i saludables a través del poble i, alhora, enllaçant amb el sòl rústic, reduint la mobilitat motoritzada.

Els eixos bàsics d'aquesta nova estructura del verd són:

- **Parc fluvial del Congost:** es basa en l'arranjament del Congost per convertir-lo en un passeig fluvial que travessi de nord a sud tot el municipi i enllaci amb el sòl rural, potenciant el seu caràcter de **corredor biològic**
- **El Passeig:** Recuperar el Passeig com espai de trobada i relació, així com a recorregut d'accés al Torrent de Malhivern.
- **Recorreguts transversals.**

Pel que fa a nous espais lliures, serà de vital importància l'**arranjament de la Sínia** com a gran plaça al centre de la vila i donant front a un equipament important com Can Luna.

A l'àrea de les Roques, **es preveu mantenir els horts existents, eliminant la previsió de blocs d'habitatge en el sòl inundable**; així com també es preveuen espais lliures multifuncionals, aprofitant els grans espais de Can Terrers, i els nous espais lliures de La Doma, per a que puguin acollir usos per a joves (esportius, pèrgoles i espais d'ombra, amfiteatres) i a la vegada acollir activitats puntuals com concerts i fires en dates senyalades.

Tot i la dificultat de disposar de nous espais lliures al centre de la vila degut a l'alt grau de consolidació, es proposen algunes petites peces que, acompanyades de l'estratègia de conservació de les cases amb jardí inserides dins de la trama urbana, millorin la presència del verd al teixit central.

La proposta qualifica un total de 411.334 m²s per espais lliures diferenciats en dues tipologies d'espais lliures i que donen lloc a dues categories:

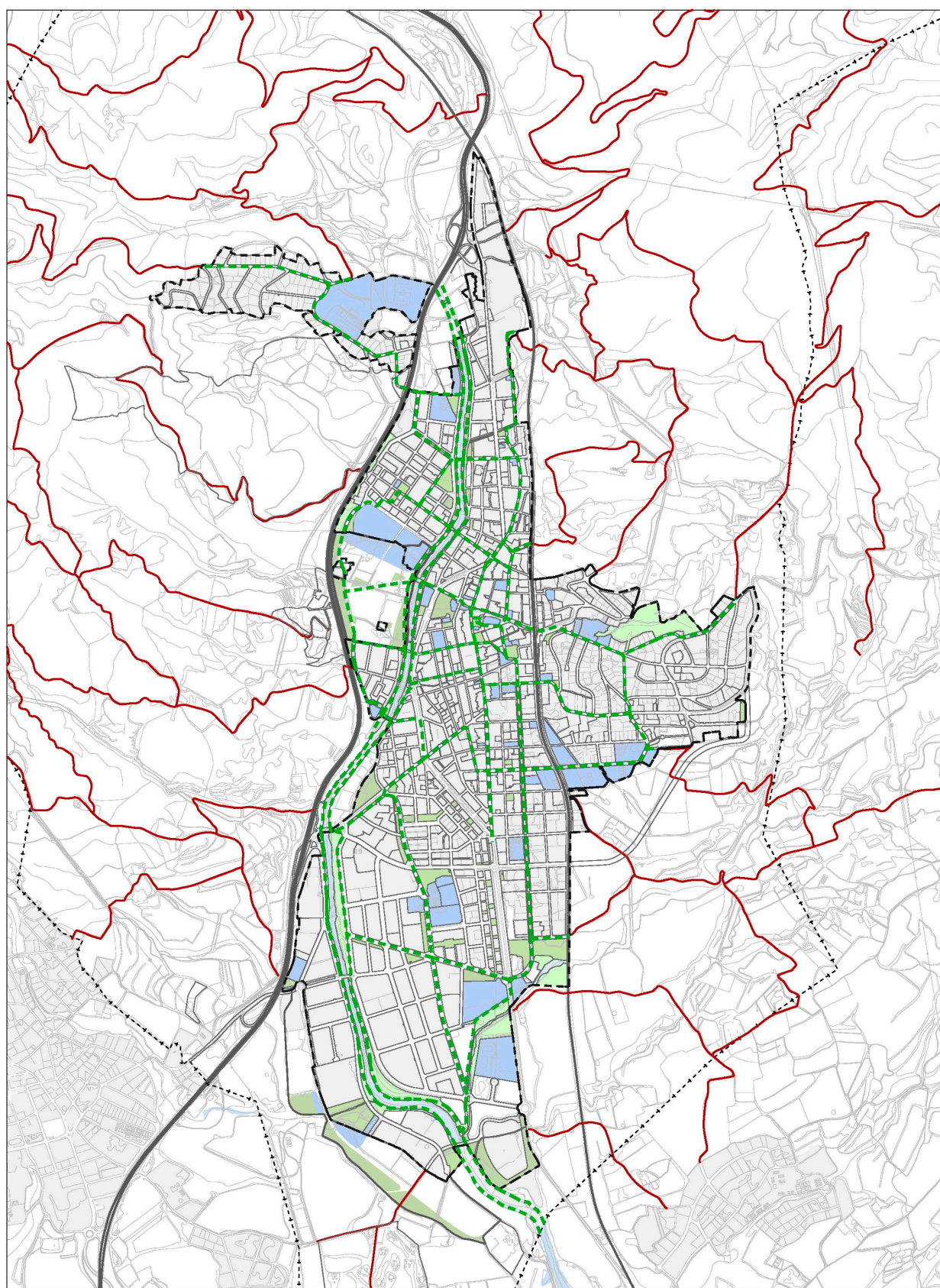
- Les places i jardins urbans (V1), com a espais lliures on la funció principal és la relació de les persones amb les activitats que els envolten.
- Els parcs i espais connectors (V2), com espais lliures on domina la vegetació, per tant tous, i que tenen la funció connectora i d'element natural paisatgístic.

Per tal de complir les reserves mínimes d'espais lliures que estableix l'article 58.1.f del TRLU (20m²s d'espai lliure per cada 100m²st destinat a habitatge no inclòs a cap sector de planejament) es calcula el sostre que resulta en 1.429.457 m²st, (1.349.969 m²st en sòl urbà consolidat i 79.488 m²st als àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat), i per tant la superfície mínima a preveure per espais lliures fora de sectors de planejament haurà de ser de **285.891 m²s**.

El sistema d'espais lliures previstos al Pla en sòl urbà té una superfície de **326.119 m²s**, que és sensiblement superior a la considerada com a mínima, i que tenint en compte la població considerada (25.691 habitants), suposa una ràtio de 12,69 m²s/hab.

A aquesta superfície cal afegir la reserva d'espais lliures als sectors de sòl urbanitzable de 66.989 m²s, el que suma un total de **393.108 m²s que formen el sistema d'espais lliures previstos al POUM**.

Un dels aspectes que pretén potenciar el nou pla, és la **relació entre el sistema d'espais lliures amb el sistema d'equipaments formant una nova xarxa de recorreguts cívics**. Aquesta xarxa preveu una sèrie d'itineraris que **enllacen els diferents equipaments i espais lliures de la vila potenciant una mobilitat sostenible no motoritzada, facilitant la comunicació entre barris**. Com ja s'ha avançat en aquest mateix capítol, el parc fluvial del Congost serà l'eix vertebrador d'aquesta nova xarxa.



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga

Sistema equipaments i espais lliures. Xarxa recorreguts cívics



3.2.4 El règim del sòl i els àmbits d'actuació.

El Pla classifica el sòl del terme municipal segons els tres règims que determina la legislació urbanística: urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Dins del sòl urbà, format bàsicament per les trames urbanes consolidades o en procés de consolidació, es delimiten àmbits d'actuació per tal de millorar alguns aspectes de l'estructura o completar la trama urbana. Aquests àmbits tenen la consideració, en general, de sòl urbà no consolidat.

Com a sòl urbanitzable es classifica el sòl de creixement, sòl que té com a finalitat absorbir el nou creixement residencial i industrial. La previsió de sòl urbanitzable d'aquest pla és força continguda: en total es delimiten dos sectors, un de residencial a l'àmbit de la Doma per completar la trama urbana en aquesta àrea, i un d'industrial per donar un final al polígon industrial existent.

Sectors de sòl urbanitzable

Un dels objectius principals d'aquest Pla és el de **limitar el creixement extensiu de l'àrea urbana** que caracteritzava el pla anterior, mantenint només aquells sectors de sòl urbanitzable estratègics que permetin desenvolupar la nova estructura de comunicacions i garanteixin l'accés a l'habitatge, lliure i protegit, per a la futura població de la Garriga.

Cal recordar que, prèviament a la redacció del POUM, es van desclassificar els sectors B3, B4 i B5 de l'anterior planejament, que suposaven un creixement de 738.277 m²s i un potencial de 1.706 nous habitatges.

Serà important també que el creixement previst s'ajusti a les limitacions del PTMB de 56,52Ha de creixement màxim admissible.

Tenint en compte aquestes premisses, s'han delimitat dos àmbits de sòl urbanitzable:

- **SUD 01:** La Doma: La proposta recull el Pla Parcial aprovat definitivament el 14-12-2006. L'àmbit completa el buit urbà existent entre Can Noguera i Les Roques, preveient una nova àrea residencial molt propera al centre de la vila. A part de relligar els dos barris i donar continuïtat de nord a sud a la trama viària, l'àmbit també preveu una gran peça d'equipaments complementant l'actual zona esportiva, així com els espais lliures al voltant de la riba del Congost. El sector compta amb 7 càrregues externes.
- **SUD 02:** Polígon industrial Congost: àmbit industrial que recull el Pla Parcial aprovat definitivament el 17-12-2003, dona un final clar a la trama urbana amb un vial que relliga els carrers existents acabats en cul-de-sac i reserva una franja d'espai lliure que limita amb el sòl no urbanitzable per tal de generar una transició més naturalitzada. Aquest sector compta amb 9 càrregues externes

Núm.	Nom	Superfície (m ² s)	CEB (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	St Resi (m ² st)	St Terc. i/o aparcament (m ² st)	St Industrial (m ² st)	Nº htg (total)
SUD 01	La Doma	122.542	0,60	73.525	71.206	2.308		600
SUD 02	Poligon Industrial Congost	181.870	0,66	120.000			120.000	
TOTAL SUD		304.412		193.525	71.206	122.308		600

Àmbits d'actuació en sòl urbà

Els objectius plantejats al pla pel que fa a la nova estructura de comunicacions i a la nova estructura d'equipaments i espais lliures, es duu a terme també en sòl urbà mitjançant el desenvolupament dels àmbits d'actuació que preveuen la transformació de la ciutat d'una manera més detallada, des de petites actuacions fins a la compleció dels buits que han quedat dins de la trama urbana per raons diverses. Aquests àmbits són de gran importància ja que permeten millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre de la vila, en contrast amb el sòl urbanitzable que acostuma a acumular grans reserves d'equipaments i espais lliures en àrees perifèriques.

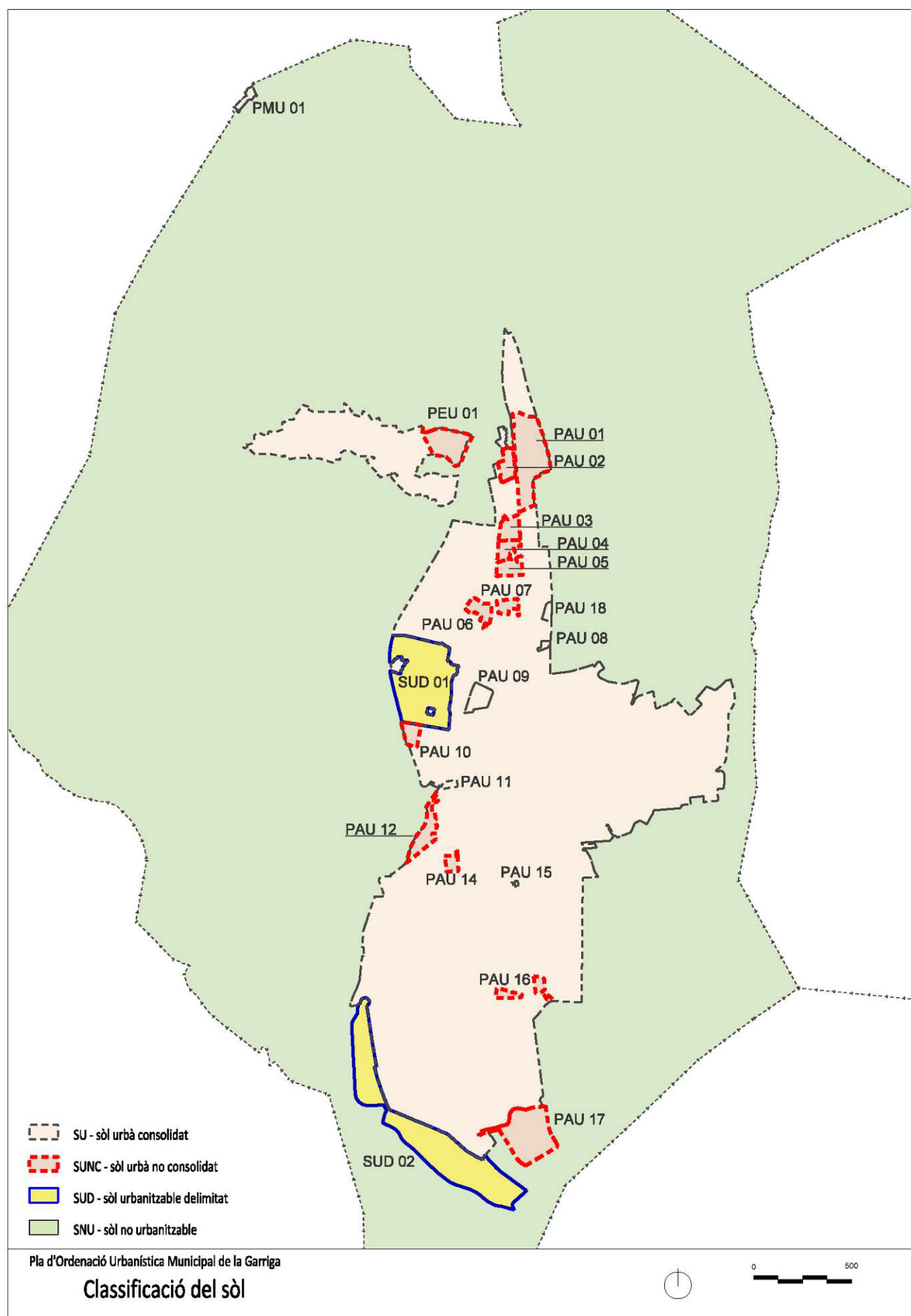
L'actual proposta redueix notablement el nombre d'àmbits d'actuació que preveia el planejament anterior (35 unitats d'actuació en SUNC), intentant resoldre per ordenació directa algunes actuacions per facilitar la gestió i el desenvolupament del sòl urbà.

Es preveuen 18 Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), un Pla de Millora Urbana (PMU) i un Pla Especial Urbanístic (PEU).

En funció de l'objectiu a assolir, s'agrupen en cinc grups:

- Per **completar el Passeig del Congost, obtenir i arranjar els espais lliures vinculats al Parc Fluvial** i crear un front nou al parc allà on trobem buits a la trama urbana es preveuen 8 polígons d'actuació urbanística.
 - **PAU 03:** Passeig Congost- carrer Mercè Rodoreda
 - **PAU 04:** Passeig Congost- Torrent Can Queralt
 - **PAU 05:** Passeig Congost – carrer Moranta
 - **PAU 06:** Can Noguera
 - **PAU 07:** carrer Farrans
 - **PAU 11:** Ovidi Montllor
 - **PAU 12:** Carretera Ametlla
- Per a millorar l'oferta de **sòl per activitats econòmiques**, així com repensar els usos industrials permesos es preveuen 3 polígons d'actuació urbanística.
 - **PAU 01:** SATI
 - **PAU 10:** Ebenisteria
 - **PAU 17:** Tamayo
- Per a acabar de **completar l'estructura viària**, omplir buits dins de la trama urbana i per **obtenir noves reserves per espais lliures al nucli urbà** s'han delimitat 6 polígons d'actuació urbanística:
 - **PAU 02:** Carretera de Vic
 - **PAU 08:** carrer dels Avellaners - carrer Torrent de la Cova
 - **PAU 09:** La Sínia
 - **PAU 14:** Mil·lenari
 - **PAU 15:** Carretera Nova
 - **PAU 16:** Can Terrers
 - **PAU 18:** Ronda Carril
- Per a **completar un equipament** es delimita un pla especial urbanístic.
 - **PEU 01:** SEK
- Per mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant es delimita un pla de millora urbana.
 - **PMU 01:** Gallicant

Núm.	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre (m²st)	St Resi (m²st)	Nº htg (total)
PAU 01	SATI	Industrial	61.907	0,86	53.379		0
PAU 02	Ctra. De Vic	Residencial	11.051	0,42	4.619	4.619	10
PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda	Residencial	11.691	1,18	13.754	9.696	102
PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt	Residencial	8.731	1,38	12.039	8.585	90
PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta	Residencial	10.111	1,15	11.637	11.637	116
PAU 06	Can Noguera	Residencial	10.442	1,28	13.331	9.998	105
PAU 07	C.Farrans	Residencial	7.726	1,51	11.666	11.666	99
PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova	Residencial	1.963	0,65	1.269	1.269	13
PAU 09	La Sínia	Residencial	13.346	0,42	5.605	5.605	40
PAU 10	Ebenisteria	Industrial	8.960	0,80	7.209		
PAU 11	Ovidi Montllor	Residencial	3.499	1,44	5.047	3.499	37
PAU 12	Ctra.Ametlla	Residencial	18.429	0,65	12.047	8.031	84
PAU 14	Mil·lenari	Residencial	5.203	0,60	3.132	2.349	24
PAU 15	Ctra. Nova	Residencial	791	0,26	205	205	1
PAU 16	Can Terrers	Residencial	8.862	0,05	487	487	4
PAU 17	Tamayo	Industrial	58.584	0,41	24.089		
PAU 18	Ronda carril	Residencial	3.577	0,52	1.842	1.842	20
TOTAL PAU			244.873		181.357	79.488	745
PMU 01	Gallicant	Residencial	4.954		2.407		14
PEU 01	SEK	Equip.privat	29.604	0,41	12.000		
TOTAL PAU + PMU			249.827		181.357	79.488	759



3.2.5 Adequació del POUM a la demanda de nous habitatges

Per tal de comprovar que la proposta del nou POUM s'adequa a les necessitats actuals i futures d'habitatge, es realitza una comparació entre les projeccions de població i llars per al 2048 realitzada a la memòria social i el nombre d'habitatges que permet edificar el nou pla.

Els habitants admesos al pla es distribueixen en diferents tipus de sòl: el teixit residencial ja consolidat, els àmbits d'actuació en sòl urbà i els sectors de sòl urbanitzable.

- Habitatges admesos en sòl urbà consolidat: **9.481 habitatges**
- Habitatges admesos en àmbits de planejament en sòl urbà: als Polígons d'Actuació Urbanística i Plans de Millora Urbana la determinació del nombre màxim d'habitatges ve definida a cadascuna de les fitxes incloses a les Normes Urbanístiques. Es preveuen **759 habitatges**.
- Habitatges admesos en sectors de sòl urbanitzable: en aquest cas el nombre màxim d'habitatges també es defineix a cada un dels sectors a les fitxes incloses a les Normes Urbanístiques. En aquest cas, el pla només preveu un únic sector de sòl urbanitzable residencial, que preveu un total de **600 nous habitatges**.

Per tant, tenint en compte els habitatges admesos en cada tipus de sòl, el pla preveu un total de **10.840 habitatges**.

Tot i considerant l'escenari teòric en el qual tot el sòl urbà consolidat assoleix els paràmetres del POUM, es comprova que **la previsió d'habitatges previstos al pla (10.840 htg), és suficient per assumir la necessitat d'habitatges segons projeccions (10.820 htg).**

Necessitats d'habitatge protegit

A la Memòria Social es realitza un estudi de les futures necessitats en matèria d'habitatge assequible en l'horitzó del POUM, tenint en compte per una banda les necessitats estimades i per altra l'objectiu de solidaritat urbana establert pel PTSH:

- Necessitats 439 - 713 htg
- OSU (PTSH) 1.284 htg

Els sectors de sòl urbanitzable i dels àmbits d'actuació permetran, a més de dotar el municipi d'una major superfície d'equipaments i espais lliures i millorar l'estructura de comunicacions, preveure **reserves per habitatge protegit per tal de garantir l'accés a un habitatge digne** per a tots els habitants de la Garriga, resultant en **512 nous habitatges de protecció oficial**.

Per complir amb les necessitats es comptabilitzen els **512 habitatges** protegits previstos al pla en àmbits d'actuació, **62 habitatges** que actualment ja compleixen aquesta funció (26 existents i 36 de la promoció de la UA33), **72 habitatges** de parcel·les aptes per la construcció d'habitatges protegits en sòl urbà i de propietat municipal i **405 habitatges** de lloguer social. Resultant en un total de **1.051 habitatges**.

L'ajuntament també es propietari de parcel·les en sòl urbà que no són compatibles amb el teixit plurihabitatge propi dels HPO (parcel·les qualificades amb clau R6 unifamiliar i A1 industrial), i que si finalment les necessitats de la població ho demanessin, es podrien alienar per a invertir l'import obtingut en parcel·les qualificades amb una clau plurihabitatge que permetés la construcció de nous HPO.

També cal tenir en compte que, tal com queda definit a les Normes Urbanístiques, les actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar de nova construcció que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 1.500 m²st, han de destinar un mínim del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública que es concreta en habitatge amb protecció oficial en règim general de venda o lloguer.

Entenem que, tenint en compte les dades indicades, el POUM dóna resposta adient tant a les necessitats detectades a partir de les dades socials com a l'Objectiu de solidaritat urbana (OSU) imposat pel PTSH.

3.2.6 La regulació dels teixits. Proposta de qualificacions i regulació de l'edificació

Un dels elements clau del Pla és la regulació de les diferents zones del sòl urbà i la seva definició normativa, que esdevindrà el document bàsic per a les actuacions en l'edificació, les noves llicències d'obra, la implantació i transformació d'usos, etc.

Com ha quedat palès a l'anàlisi i diagnosi urbanística, la Garriga presenta una gran diversitat de tipologies edificatòries que conformen un teixit residencial heterogeni i que responen als diferents moments de creixement de la vila.

La revisió del planejament urbanístic comporta posar en crisi l'actual regulació del PGOU, comparant els paràmetres de les normes actuals amb la realitat construïda, el planejament derivat aprovat i la voluntat del nou pla de transformar els teixits urbans. En alguns casos, com en els teixits provinents de plans parcials o actuacions unitàries, la relació entre l'edificació i els paràmetres és molt clara i es tracta de fer una translació directa dels paràmetres. En els casos més complexos, especialment pel que fa als teixits més tradicionals que es van edificar sense seguir una normativa, cal fer una mirada més profunda sobre les seves característiques i proposar una regulació que no només reculli la realitat, sinó que doti d'eines per a la transformació d'aquesta tot respectant el seu caràcter.

En total es defineixen set zones urbanístiques de les quals en alguns casos s'han creat subzones quan ha calgut diferenciar algun paràmetre.

R1. Nucli antic: Correspon a la trama urbana més antiga que ocupa l'àrea central de la vila i el barri Querol, amb una parcel·lació estreta i profunda i on actualment es barregen tipologies històriques originals, edificacions reformades i nous blocs d'habitatges i cases aïllades amb jardí privat. Es proposen tres subclaus.

R1a. Nucli

R1af. Nucli amb regulació de façana

R1b. Barri Querol

R3. Residencial en illa: Aquesta zona abasta els teixits d'edificació en alineació a vial formant illes de proporcions allargades amb parcel·lació estreta que combina blocs de plurihabitatge amb habitatges entre mitgeres. Es preveuen dues subzones.

R3a Nucli

R3b Eixample

R4. Volumetria específica: Respon a les ordenacions segons volumetria específica, deixant espais lliures públics o privats entre les edificacions.

R5. Cases agrupades: Respon a la ordenació entre mitgeres, provinent normalment de promocions unitàries, que s'arreglaren a vial formant rengles per trams de carrer, en alguns casos repetint un mateix model. Normalment tenen un pati posterior i en casos puntuals també un pati davanter.

R6. Cases aïllades: Respon a l'ordenació segons edificació aïllada, regulada mitjançant el coeficient d'edificabilitat màxim, ocupació màxima i separació als límits de la finca. Es proposen sis subclaus.

R6a Parcel·la petita

R6b Parcel·la mitjana

R6c Parcel·la gran

R6d Inserides en teixit dens

R6e Edificacions singulars

R6r Les Roques

A1. Industrial: Inclou els teixits productius del municipi amb ús dominant industrial, que engloba àrees més denses d'indústries entre mitgeres de parcel·la petita fins a indústria aïllada en parcel·la gran. S'hi diferencien quatre subzones.

A1a Entre mitgeres

A1b Indústria petita

A1c Indústria mitjana

A1d Indústria gran

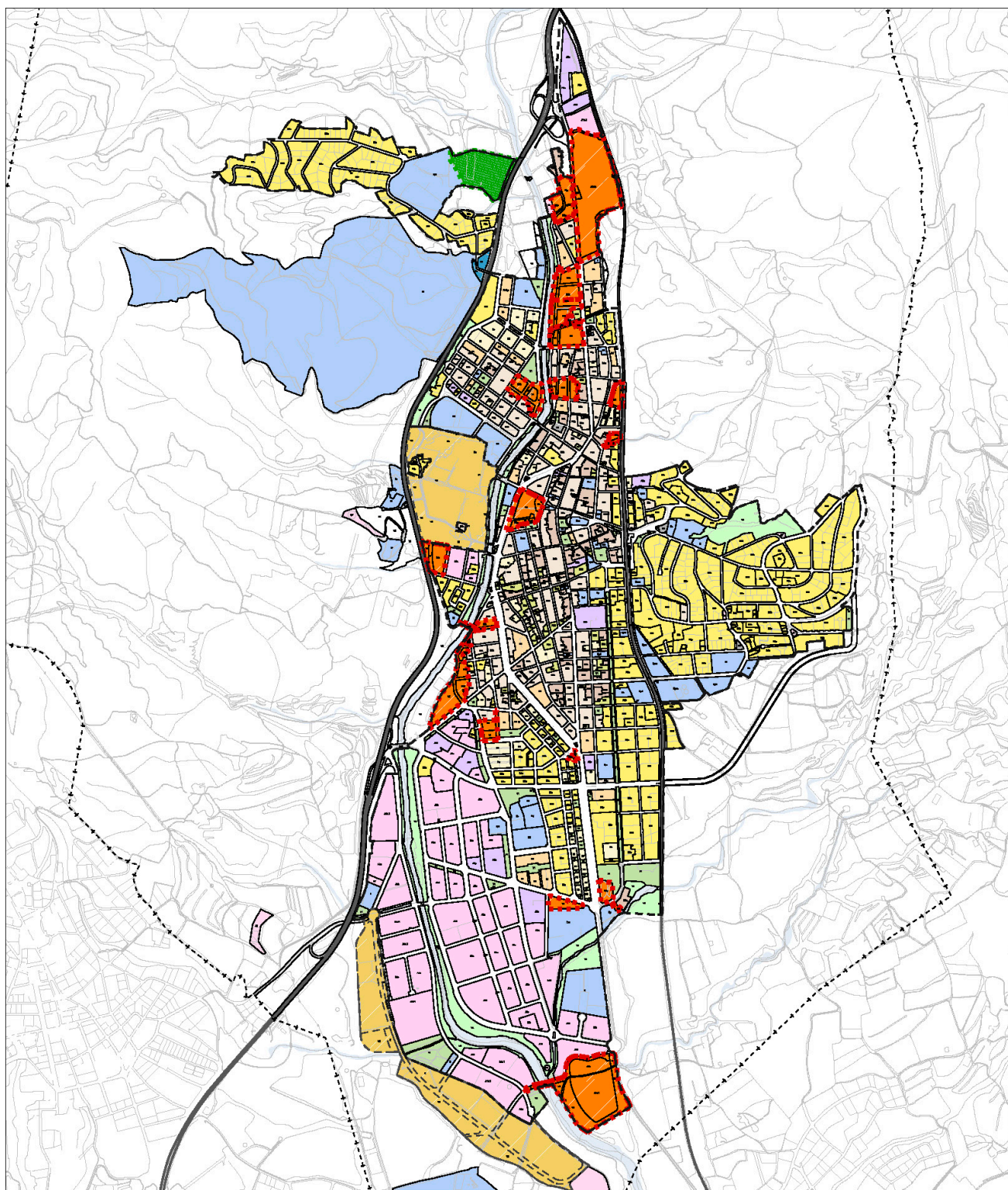
A1d.1

A1d.2

A2. Terciari: Es tracta d'aquelles zones dedicades a activitats terciàries que poden estar inserides a la trama urbana i que s'ordenen segons edificació aïllada preveient espais semi privats a l'entorn de l'edificació, normalment dedicat a accessos o aparcament, o segons alineació de vial en els casos indicats als plànols d'ordenació. Es preveuen dues subclaus.

A2a Terciari i comercial

A2b Hosteleria



+ - - + Límit del terme municipal

RÈGIM DEL SÒL



Sòl Urbà



Sòl Urbanitzable



Sòl No Urbanitzable

Àmbits de planejament i de gestió



Pla Especial Urbanístic



Polígon d'Actuació Urbanística



Pla de Millora Urbana



Urbanitzable delimitat



Urbanitzable no delimitat

SISTEMES



Sistema d'equipaments



Reserva d'equipaments



Serveis tècnics



Sistema d'espais lliures



Places i jardins urbans



Parc i espai connector



Reserva d'espais lliures

QUALIFICACIÓ SÒL URBÀ (ZONES)



Nucli antic



Residencial en illa



Volumetria específica



Cases agrupades



Cases aïllades



Industrial



Terciari

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga

QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ



3.2.7 La regulació i protecció del sòl rústic

El Pla, a més de preveure les necessitats de la població actual i futura i regular tant el sòl urbà com els possibles creixements, també s'encarrega de la regulació del sòl que per les seves qualitats no és apte o es vol preservar de la seva urbanització.

L'anàlisi dels usos del sòl, les qualitats ambientals i paisatgístiques, així com de les proteccions provinents del planejament superior han servit per definir amb detall tant la delimitació com la regulació de cada zona específica.

La Garriga compta amb un entorn d'alt valor natural, que el nou pla regula amb l'objectiu de **protegir els valors mediambientals de manera compatible amb la seva explotació**. Entenem que per garantir la conservació de sòl rústic cal potenciar les activitats que s'hi desenvolupen i la implantació de noves activitats de manera respectuosa amb l'entorn.

La protecció i regulació de l'estructura del sol rústic és un factor determinant per al manteniment de les activitats associades. Aquesta estructura es compon dels camins rurals, dels cursos fluvials i de les diferents masies i cases rurals que trobem repartides pel territori.

Els camins rurals són aquells que permeten l'accés a les masies i cases rurals. Pel que fa a les masies i cases rurals, n'hi ha un total de 27 i que formen part del *Catàleg de masies i cases rurals* inclòs al Pla. La preservació d'aquests elements és important, ja que són els responsables de dinamitzar els espais rurals i mantenir l'activitat i els terrenys vius. La regulació dels seus usos permesos es defineixen a les fitxes incloses al Catàleg corresponent.

Es proposa una regulació a dos nivells: per una banda la regulació zonal proposada pel POUM que assigna a cada espai una qualificació corresponent a la realitat física, usos i estructura parcel·laria, i un a nivell superior al que se superposen les proteccions provinents del pla territorial que complementen la regulació amb les prescripcions indicades a les Normes d'Ordenació Territorial.

La zonificació del sòl rural preveu dues claus:

N2. Sòl agrícola de valor: Comprèn els terrenys ocupats per **explotacions agrícoles o antics conreus que es poden recuperar** i d'aquesta manera potenciar el mosaic agroforestal característic del Vallès. Es preveu la subclau N2f.

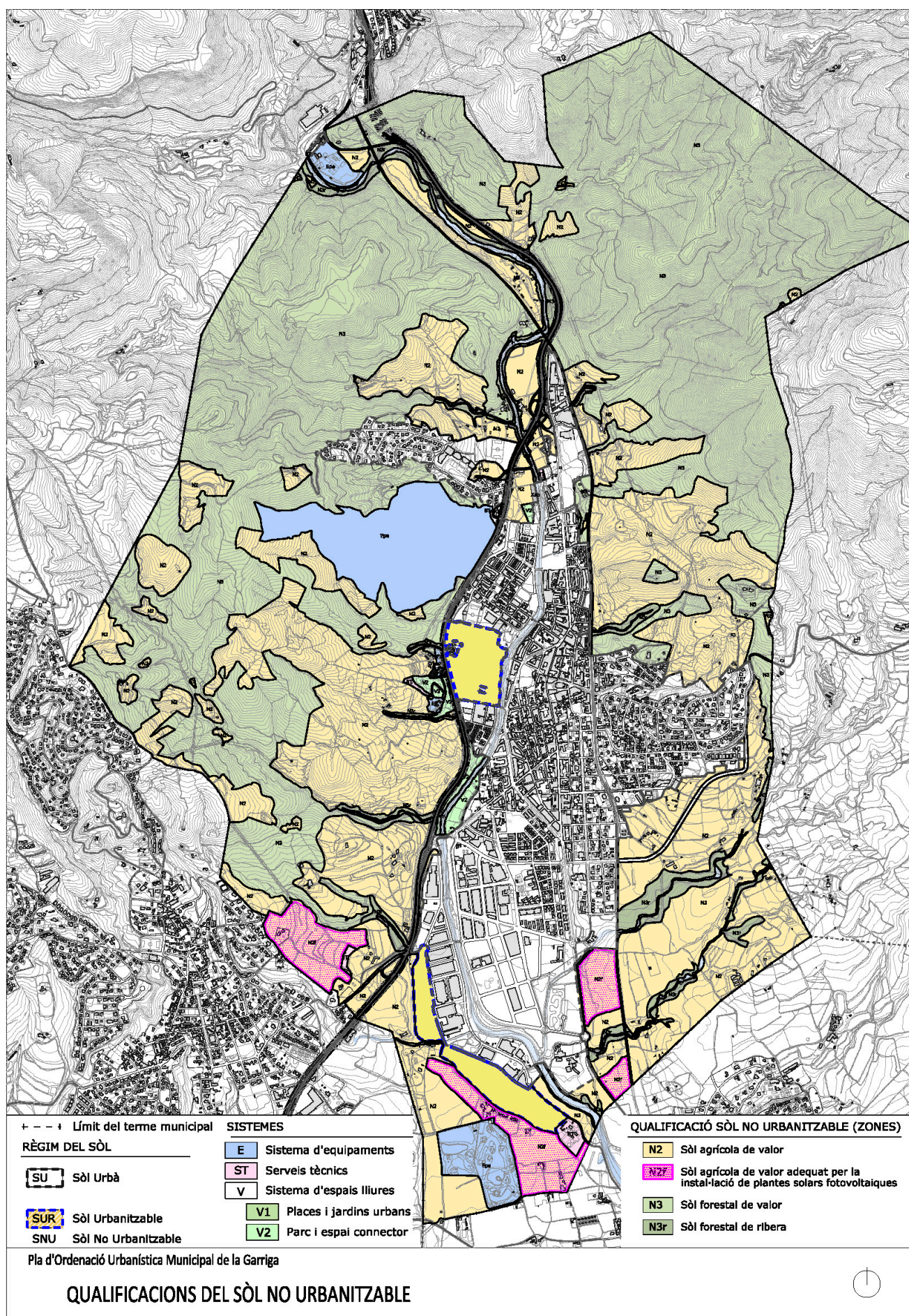
N2f Sòl agrícola de valor adequat per la instal·lació de plantes solars fotovoltaïques: Es delimita aquesta àrea per tal de fer possible un nou model energètic compatible amb la preservació de la qualitat paisatgística, des del punt de vista urbanístic i del paisatge, una àrea prioritària apta per a la implantació d'instal·lacions solars fotovoltaïques.

N3. Sòl Forestal de valor: Comprèn els sòls ocupats per àrees boscoses, sobretot a la meitat nord del terme. La regulació de les zones boscoses recull els condicionants derivats de la inclusió de la majoria de sòl forestal dins l'espai PEIN del Montseny, així com les determinacions del PTMB que consideren tota l'àrea com a sòl de protecció especial. En aquesta zona es distingeix la subclau N3r

N3r Sòl forestal de ribera, on s'inclouen els sòls vinculats als cursos fluvials del municipi que representen una gran part del seu patrimoni paisatgístic.

La regulació del sòl no urbanitzable es complementa amb la superposició sobre la zonificació de les proteccions de caràcter territorial provinent dels Plans Territorials i Plans especials, indicats als plànols d'ordenació amb ratllats que se superposen sobre les claus de sòl rústic. Les proteccions incloses en aquest pla són:

- Sistema d'Espais d'Interès Natural (PEIN)
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari (PTMB)



SNU - Sòl no urbanitzable	Sistemes		H	Sistema Hidràulic	152.900,69 m²s	0,80%		
			E	Sistema d'equipaments	763.373,69 m²s	4,02%		
			ST	Serveis tècnics	32.598,00 m²s	0,17%		
			V2	Parcs i espais connectors	85.214,61 m²s	0,45%		
			X	Sistema viari	179.824,66 m²s	0,95%		
			Xa	Sistema d'aparcaments	1.735,56 m²s	0,01%		
			Xs	Serveis viaris	3.847,50 m²s	0,02%		
			SF	Sistema Ferroviari	31.965,98 m²s	0,17%		
			TOTAL		1.251.460,69 m²s	6,58%		
	Zones		N2	Agrícola de valor	4.011.593,27 m²s	21,10%		
			N2f	Agrícola de valor plaques fotov.	1.089.601,75 m²s	5,73%		
			N3	Forestal de valor	8.430.186,69 m²s	44,35%		
			N3r	Forestal de ribera	392.439,60 m²s	2,06%		
			TOTAL		13.923.821,31 m²s	73,25%		
	TOTAL SNU				15.175.282,00 m²s	79,84%		
SUR - Sòl urbanitzable	SUD		Delimitat		304.411,76 m²s	1,60%		
	TOTAL SUR				304.411,76 m²s	1,60%		
SU - Sòl urbà	Consolidat		Sistemes		H	Sistema Hidràulic	89.355,36 m²s	0,47%
					E	Sistema d'equipaments	172.255,63 m²s	0,91%
					ST	Serveis tècnics	5.814,00 m²s	0,03%
					V1	Places i jardins urbans	114.780,50 m²s	0,60%
					V2	Parcs i espais connectors	161.579,65 m²s	0,85%
					X	Sistema viari	854.429,48 m²s	4,50%
					SF	Sistema Ferroviari	21.068,16 m²s	0,11%
					TOTAL		1.419.282,78 m²s	7,47%
			Zones		R1	Nucli antic	75.191,88 m²s	0,40%
					R3	Residencial en illa	280.184,28 m²s	1,47%
					R4	Volumetria específica	71.601,86 m²s	0,38%
					R5	Cases agrupades	77.384,29 m²s	0,41%
					R6	Cases aïllades	806.765,51 m²s	4,24%
					A1	Industrial	470.533,52 m²s	2,48%
					A2	Terciari	75.993,62 m²s	0,40%
	TOTAL		1.857.654,96 m²s	9,77%				
	PAU		Polígons d'Actuació Urbanística		23.177,04 m²s	0,12%		
	PMU		Pla de Millora Urbana		4.953,70 m²s	0,03%		
	TOTAL SUC				3.305.068,48 m²s	17,39%		
	No consolidat		PAU	Polígons d'Actuació Urbanística		221.696,20 m²s	1,17%	
			PEU	Pla Especial Urbanístic		29.604,03	0,16%	
			TOTAL SUNC		251.300,23 m²s	1,32%		
	TOTAL SU				3.528.237,97 m²s	18,56%		
TOTAL MUNICIPI					19.007.931,73 m²s	100,00%		

4. Àmbit subjecte a suspensió de tramitacions i llicències

D'acord amb el que disposa l'article 73 del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la Llei 13/2012 de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, simultàniament a l'acord d'aprovació inicial del POUM, es proposa suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en tot l'àmbit delimitat gràficament al plànol annex, coincidint amb l'àmbit del POUM.

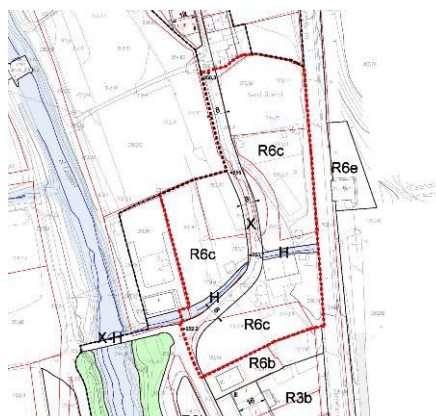
Atenent al que disposa l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'aplicació de l'anterior acord de suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i d'atorgament de llicències quedarà excepció en cas de sol·licituds fonamentades en el planejament encara vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat i no posin en risc l'aplicació del nou planejament una vegada definitivament aprovat.

Àmbits amb canvis significatius en el règim d'ordenació

- Carretera de Vic



PGOU 2001 - UA 02

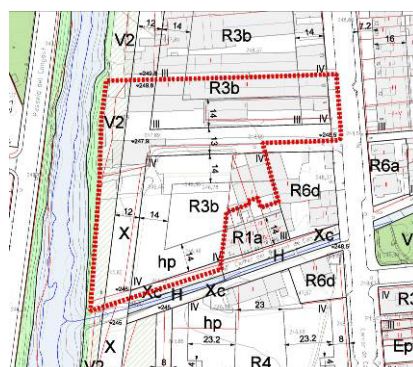


POUM - PAU 02

- Passeig Congost- Torrent Can Queralt



PGOU 2001 - UA 06

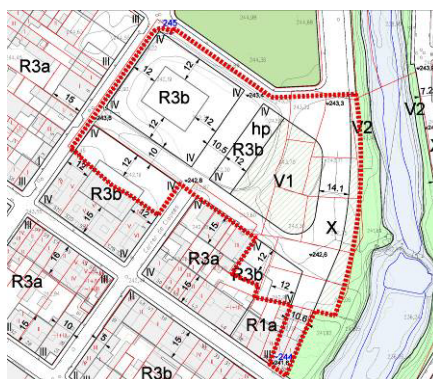


POUM - PAU 04

- Can Noguera

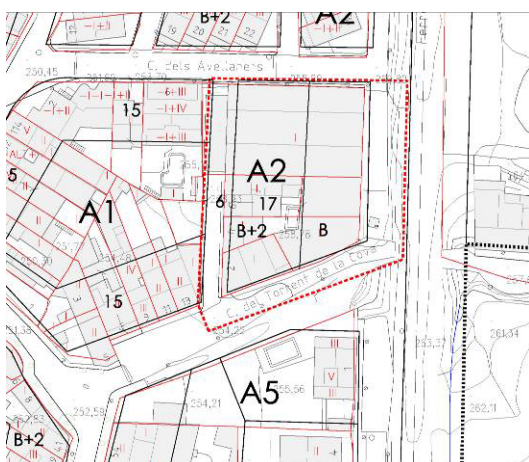


PGOU 2001 - UA 12/13

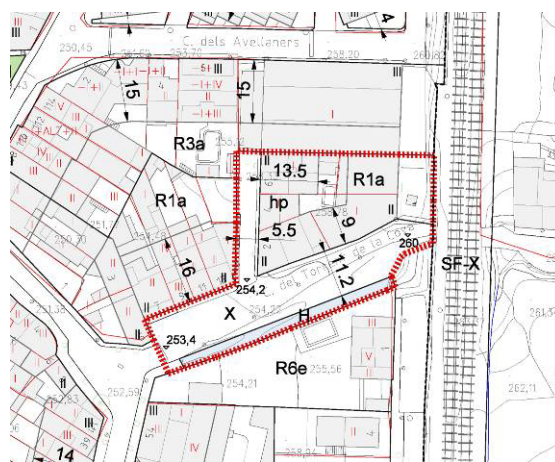


POUM - PAU 06

- Carrer dels Avellaners – Carrer Torrent de la Cova



PGOU 2001 - UA 20

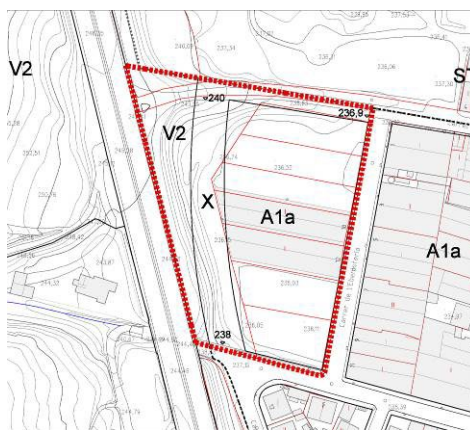


POUM – PAU 08

- Ebenisteria



PGOU 2001 - UA 22

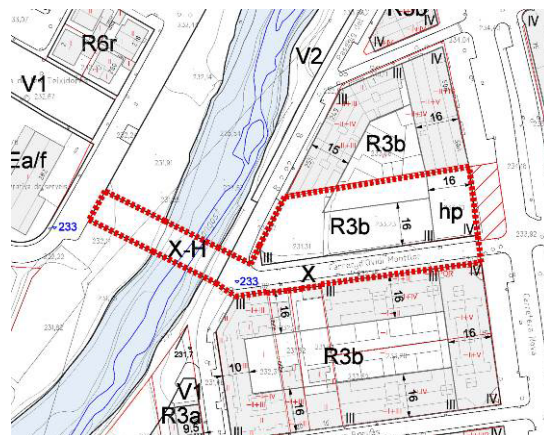


POUM – PAU 10

- Ovidi Montllor

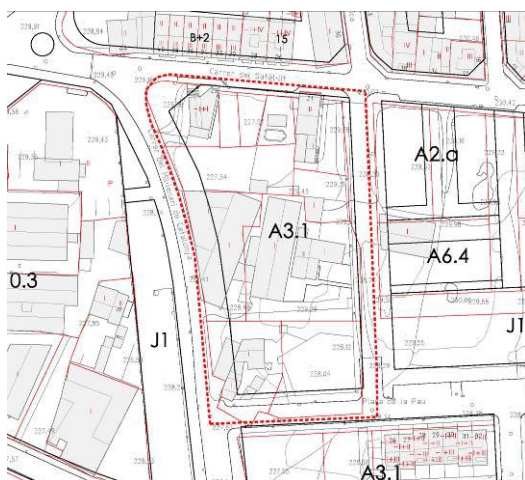


PGOU 2001 - UA 16

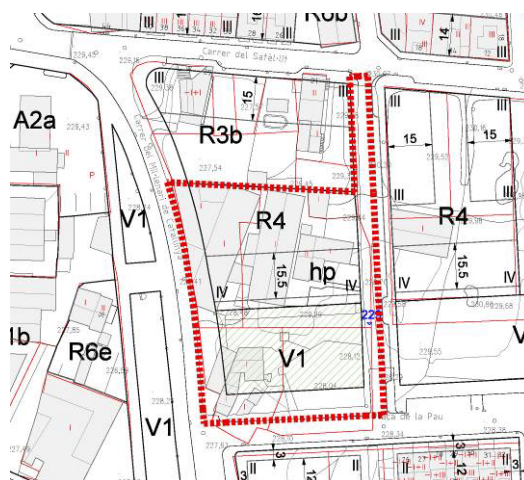


POUM - PAU 11

- Mil·lenari



PGOU 2001 - UA 32

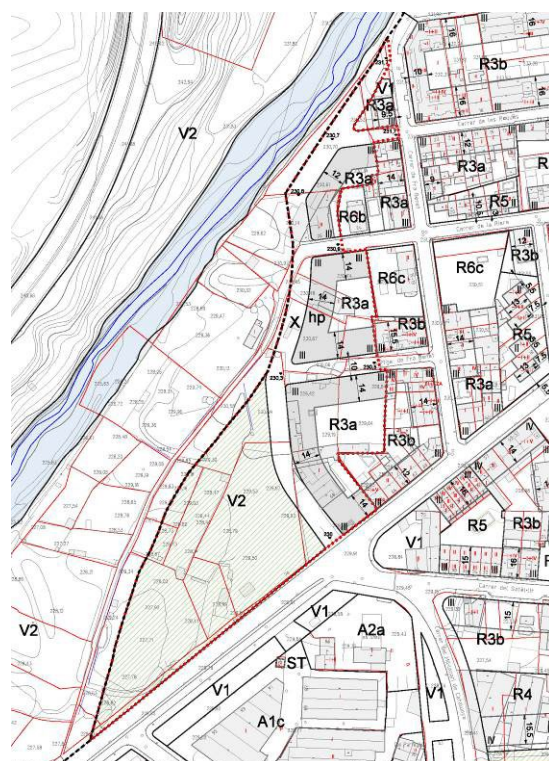


POUM - PAU 14

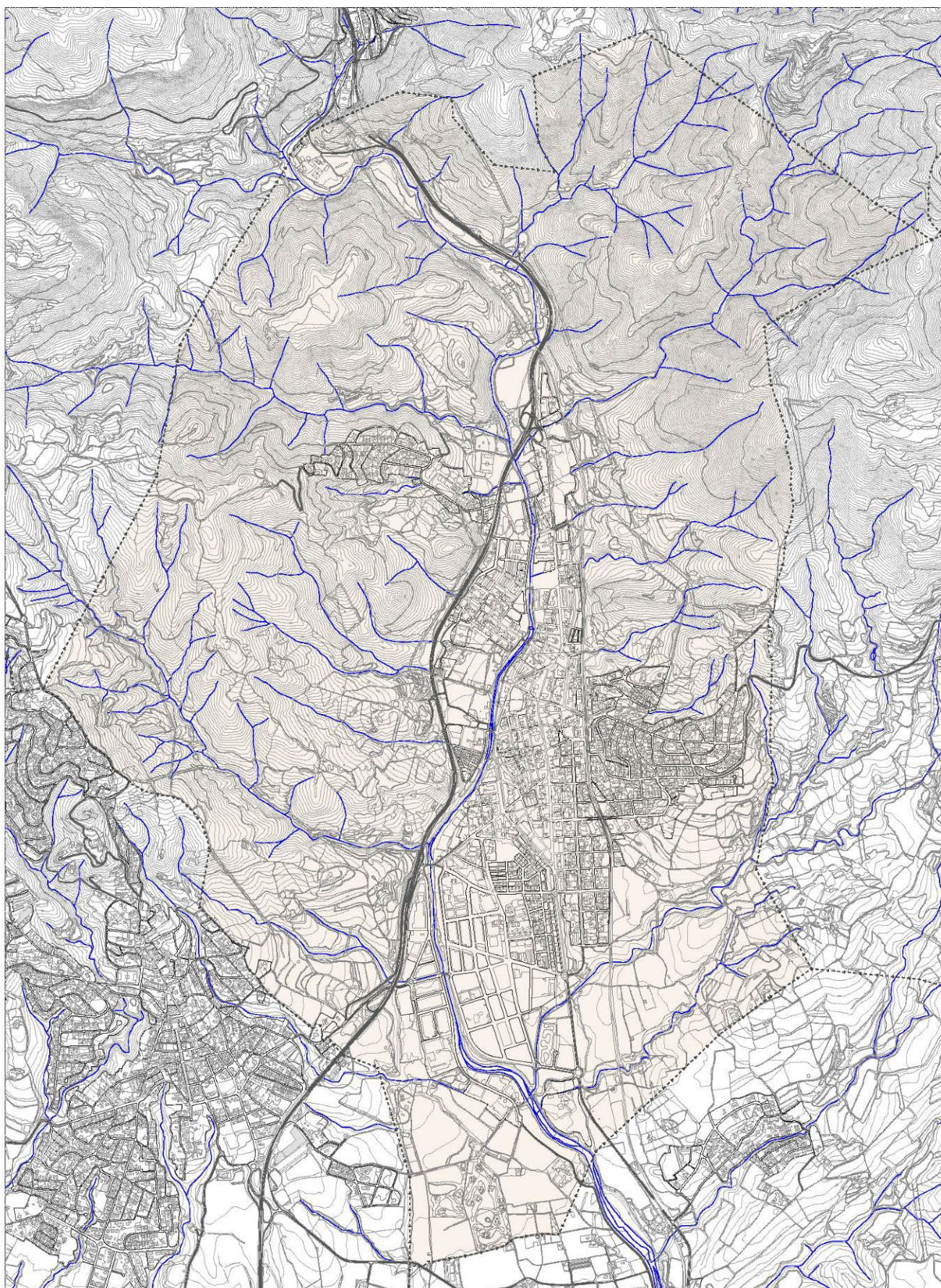
- Carretera Ametlla



PGOU 2001 - UA 27



POUM – PAU 12



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

+ - - Límit terme municipal

 Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències