

**Bloc 4. QÜESTIONS DE MODEL**  
**MPPGOU sectors B3 Can Vilanova i B4 Can Poi**

**Municipi/s:** La Garriga  
**Autor/s:** Ferran Navarro Acebes

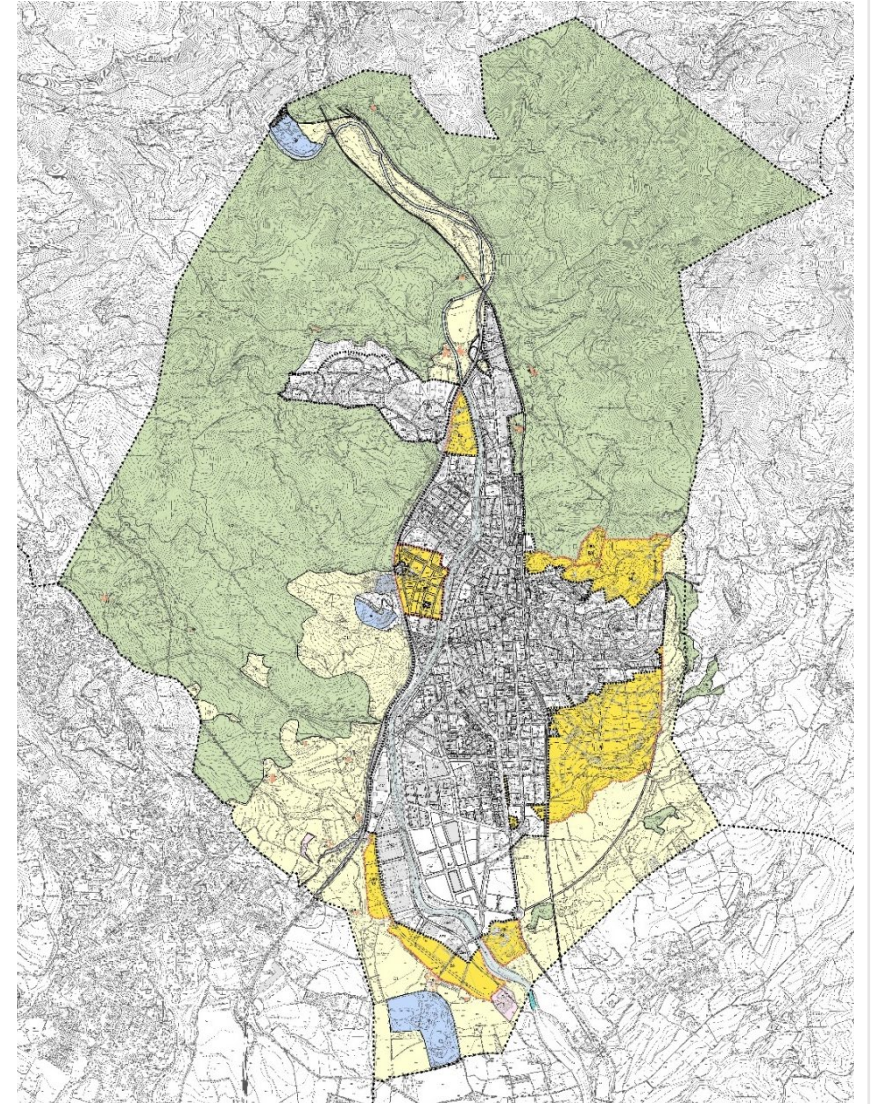


## El planejament vigent en el moment de la redacció

El planejament vigent en el moment de l'aprovació de la modificació era la **Revisió del Pla General d'Ordenació** de 1984, aprovada definitivament el 23 de maig de 2001 i publicada el 19 de setembre del mateix any.

Aquesta revisió 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%)



## El Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El PTMB assigna l'estratègia de **creixement moderat**.

A partir de la següent fórmula alfanumèrica obtenir l'extensió urbana màxima permesa per al nucli de La Garriga:

$$E = 30 \times A \times f / 100$$

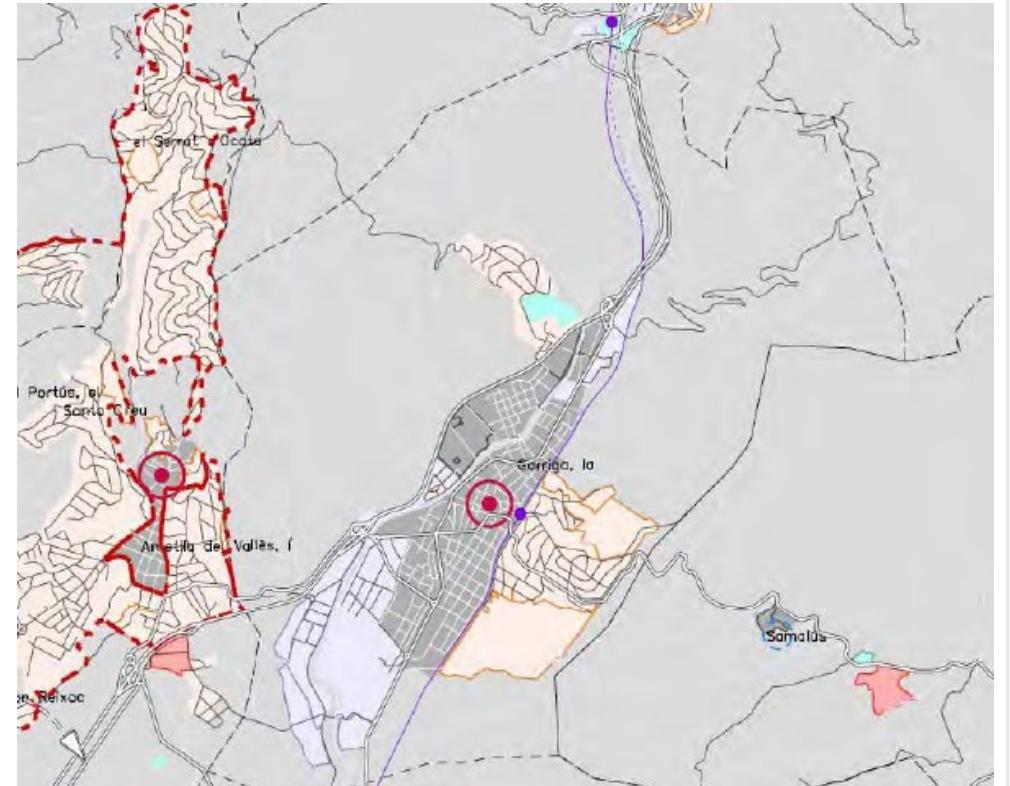
On:

E: creixement màxim

A: superfície àrea urbana existent

F: factor corrector

Aplicant la fórmula anterior, obtenim que el creixement admissible màxim de La Garriga és de **56,52 Ha.**



**El sòl urbanitzable**

Les característiques principals dels sectors de sòl urbanitzable són:

Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m <sup>2</sup> s)	CEB (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> st)	Densitat (viv/Ha)	Nº Màx. Habitatges	HRLL	HPO
B1	La Doma	Residencial	120.014	0,600	72.008	42	600	572	28
B2	Can Borrell	Equipaments	52.522	-	3.100	-	-		
B3	Can Vilanova	Residencial	59.361	0,300	17.600	11	65		
B4	Can Poi	Residencial	181.270	0,270	49.199	7	135		
B5	Can Violí (MPPGO)	Residencial	497.646	0,380	189.105	20	1.506	696	810
B6	Ampliació congost	Industrial Terciari	181.869	0,660	120.036	-	-		
B7	Can Terrers	Industrial Terciari	383.527	1,400	536.938	-	-		
B8	Sector Sud	Industrial Terciari	57.138	0,023	13.800	-	-		
Total Residencial			910.813		331.012		2.306	1.268	838
Total industrial			622.534		133.836				
<b>TOTAL SUR</b>			<b>1.533.347</b>		<b>464.848</b>		<b>2.306</b>		

**B3 Can Vilanova:** PP denegat Ple 28/05/2014.

**B4 Can Poi:** PP presentat a l'Ajuntament i denegat el 02/2019



## El potencial residencial del PGOU

A partir de l'anàlisi de l'estat de tramitació i desenvolupament del planejament vigent, es va obtenir el nombre de nous habitatges que es podrien edificar en vigència del PGOU:

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

**Aplicant una ràtio de 2,7 hab/htg, el creixement màxim possible seria de 9.988 nous habitants**

## Projeccions de població

El 2017 La Garriga tenia una població de 15.984 habitants i tenia 5.920 llars.

Les projeccions de creixement per al 2036 consideraven tres escenaris:

Baix	Mitjà	Alt	
15.083	16.594	18.677	habitants
5.586	6.146	6.917	Llars

Si a la població de 2017 li sumem el creixement potencial del PGOU, s'arribarien als **25.972 habitants (+7.295 hab per sobre de les projeccions)**

**Resum comparatiu**

## Projeccions població – Planejament vigent

	Actual (2017)	Projeccions 2036	Planejament vigent <sup>5</sup>
Vivendes	6.988 viv	8.166 viv	10.691 viv (+3.703 viv)
Població	15.984 hab.	18.677 hab.	24.448 hab.
Llars	5.920 Llars	6.917 Llars	9.055 Llars

Coef. Llar/hab = 0,847      Habitants per llar = 2,7

**El PGOU preveu un potencial molt més gran que les necessitats estimades a les projeccions**

## Sòl urbanitzable PGOU – Limitació PTMB

	Sòl urbanitzable pendent	Creixement màxim PTMB
No aprovat	847.937 m <sup>2</sup> sòl	
No executat	301.883 m <sup>2</sup> sòl	
Total	1.149.820 m <sup>2</sup> sòl	565.200 m <sup>2</sup> sòl

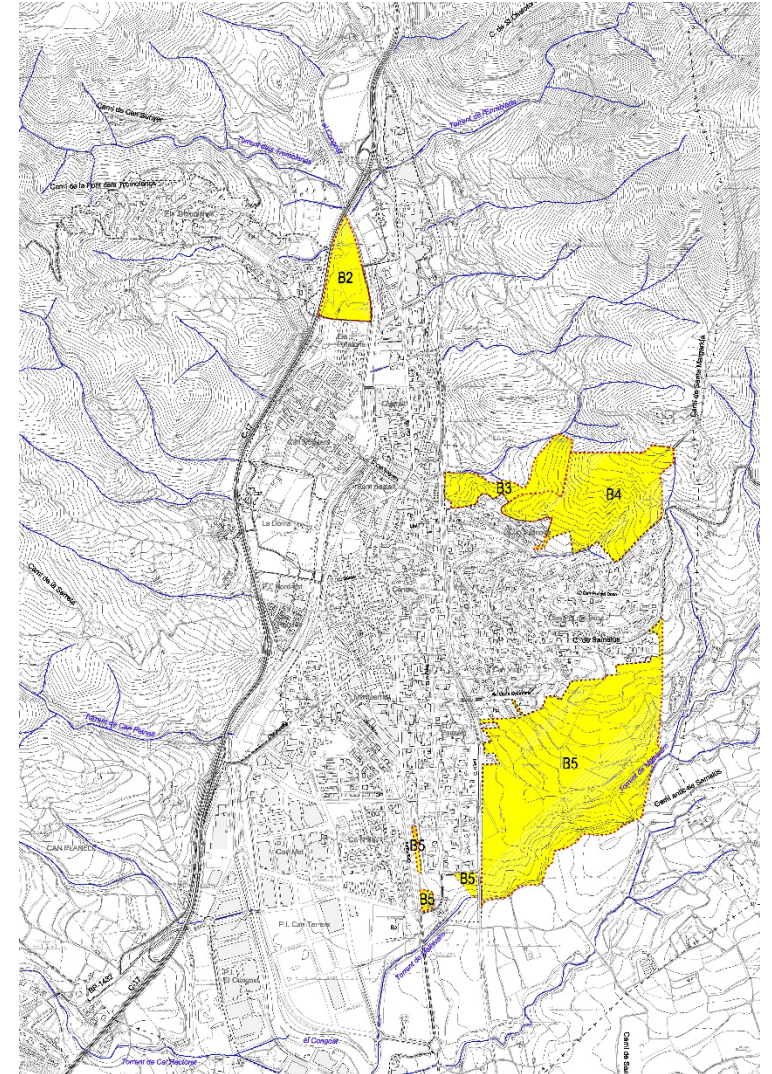
**El sòl urbanitzable pendent de desenvolupar quasi duplica la limitació del creixement del PTMB**

## Tramitació de les modificacions

Al 2017 es van iniciar els treballs de la redacció del nou POUM de La Garriga, aprovant-se l'Avanç de Pla el febrer de 2019. Les alternatives previstes a l'avanç tenien com a estratègia comuna la contenció del creixement previst al PGOU de 2001, donant resposta a la diagnosi realitzada, on es posa de manifest que el sòl urbanitzable del pla sobrepassava tant les limitacions del planejament territorial (PTMB) com el creixement viscut durant les anys de vigència del PGOU.

L'Ajuntament de La Garriga va acordar un període de suspensió de llicències d'un any, que incloïa els sectors urbanitzables que l'Avanç proposava desclassificar. Donat que la suspensió de llicències té una durada d'un any, i que no es preveia l'aprovació inicial del POUM en aquest període (encara es troba pendent d'aprovació), es van redactar tres modificacions puntuals del PGOU per tal de desclassificar els sectors esmentats i assegurar la protecció dels sòls:

- MPPGOU B3 Can Vilanova → Avanç 02-11-2020; Definitiva 24-01-2022
- MPPGOU B4 Can Poi → Avanç 26-02-2020; Inicial 30-09-2020; Definitiva 07-03-2022
- MPPGOU B5 Can Violí → Avanç 29-04-2020; Inicial 26-05-2021; Definitiva 14-03-2023  
(redactat per JornetLlopPastor arquitectes)





## Objecte de les modificacions

L'objecte de les modificacions al sector B3 i B4 és la desclassificació dels dos sectors de sòl urbanitzable seguint l'estratègia de contenció del creixement i donant resposta a la diagnosi realitzada, on es posa de manifest que el sòl urbanitzable del PGOU sobrepassa tant les limitacions del planejament territorial com el creixement experimentat durant els anys de vigència del Pla.

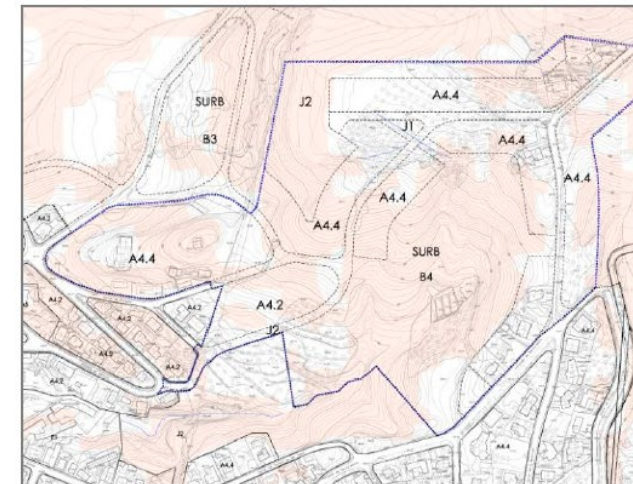
Ambdós sectors es troben situats en sòls forestals, amb pendents molt elevats en gran part superiors al 20%.

També cal destacar que els dos sectors preveien un creixement de baixa densitat, poc sostenible.

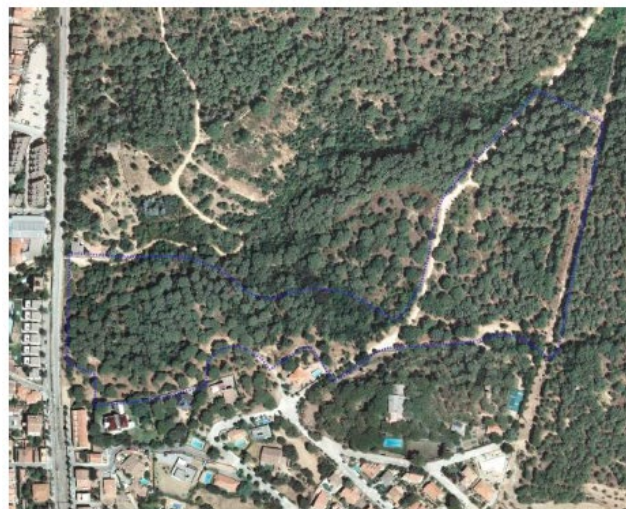
**Es considera que aquests terrenys no son aptes per al desenvolupament urbà.**



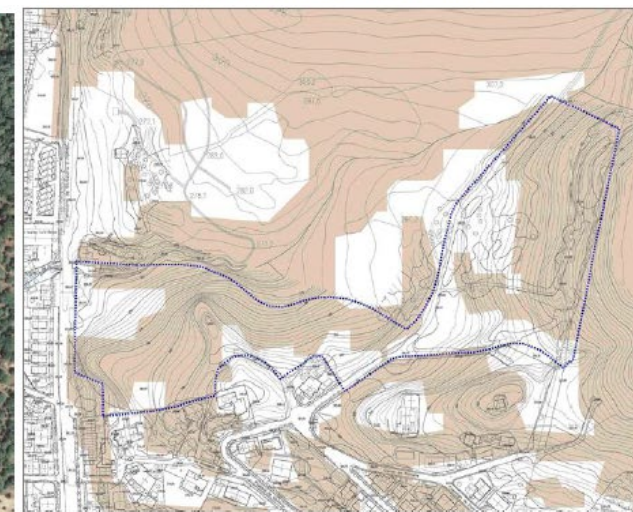
Àmbit sobre ortofotoplànel



Àmbit sobre topogràfic i pendents superior 20% Font: ICGC



Àmbit sobre ortofotoplànel



Àmbit sobre topogràfic i pendents superior 20% Font: ICGC



## B3 Can Vilanova

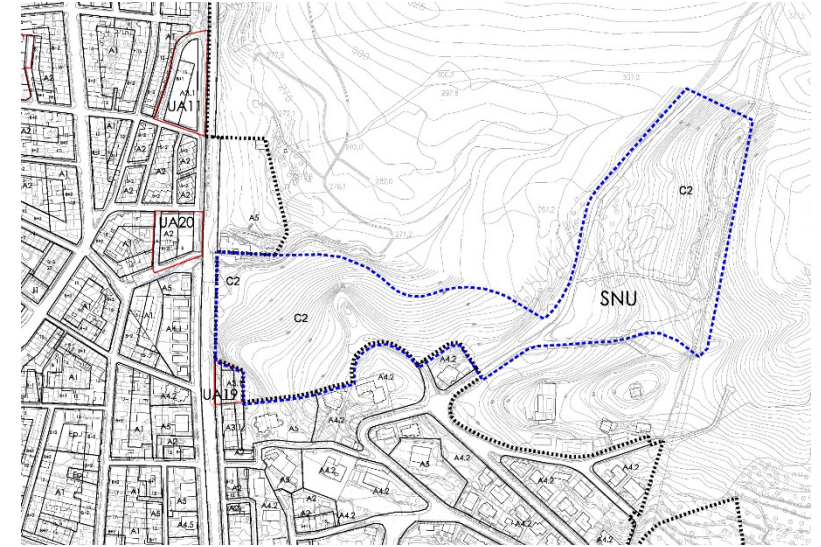
Per a la modificació del sector B3 es van plantejar les següents tres alternatives:

Alternativa 00: mantenir el planejament vigent, és a dir, el sector de sòl urbanitzable amb els mateixos paràmetres que el PGOU.

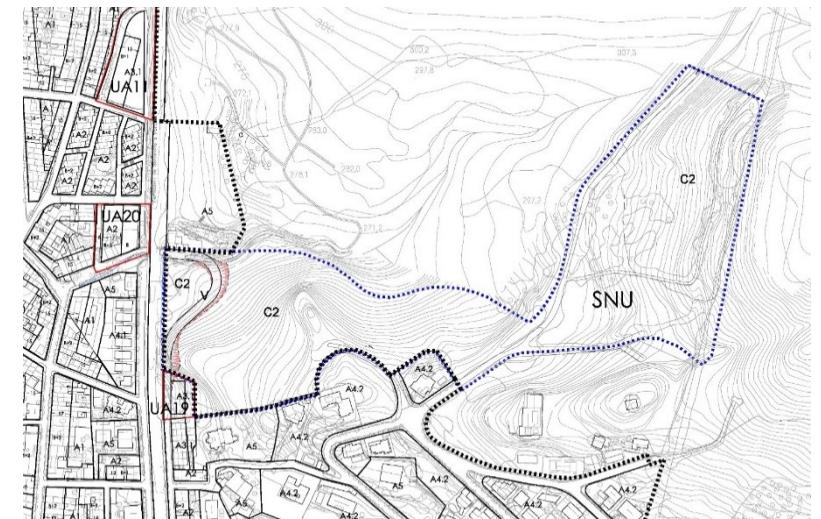
Alternativa 01: desclassificar el sector mantenint la reserva viària que permetria la connexió entre la ronda carril i el carrer del Torrent de la Cova, qualificant aquesta reserva com a sistema general viari.

Alternativa 02: desclassificar la totalitat de l'àmbit i qualificar amb la clau C2 – Forestal atenent les condicions actuals dels terrenys, l'alt valor natural i paisatgístic i el fort pendent.

Alternativa 01



Alternativa 02



## Proposta final B3

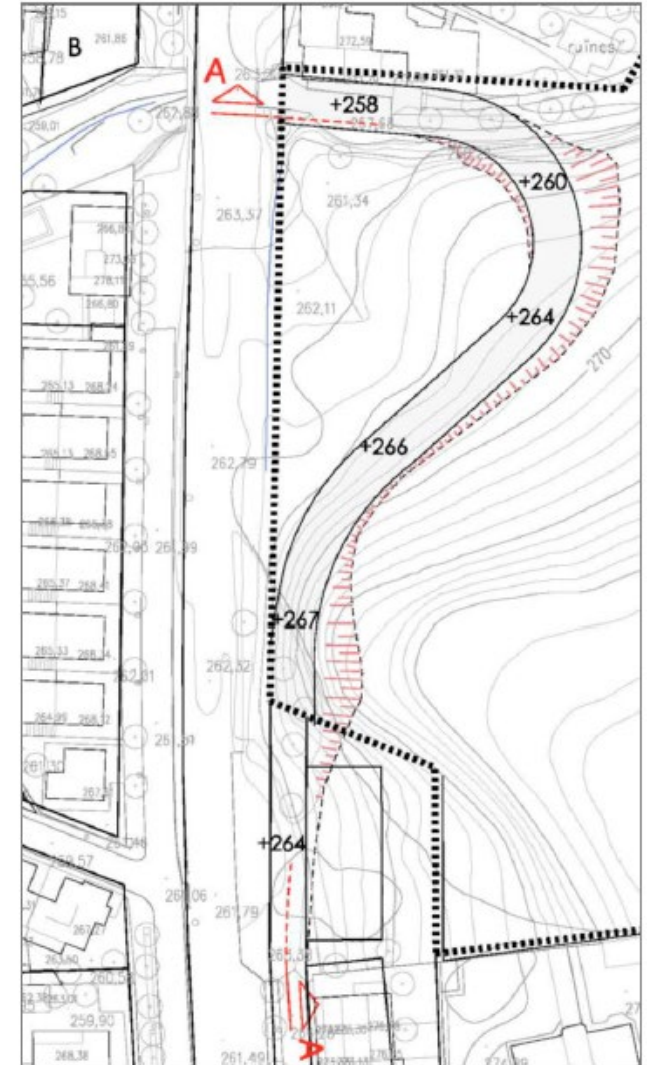
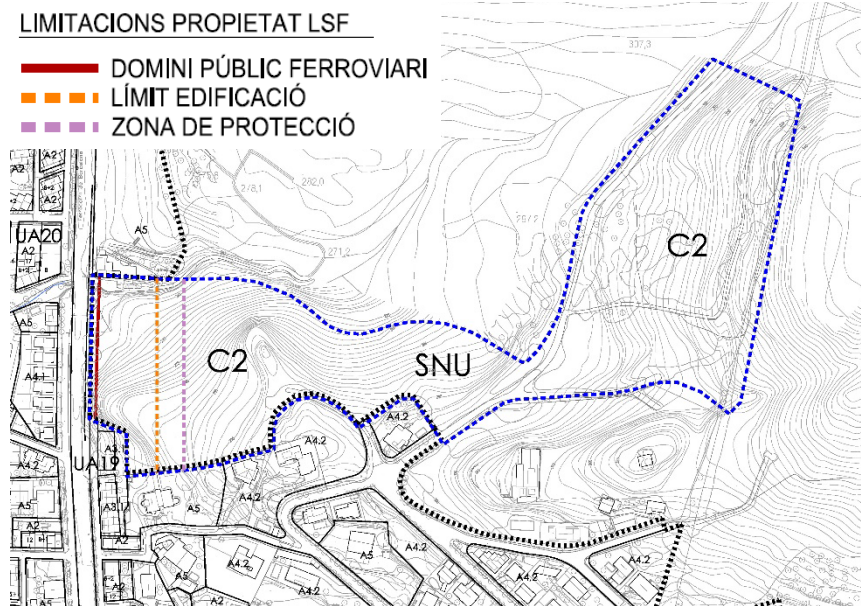
La modificació del B3 qualifica la totalitat de l'àmbit amb la clau C2 – Sòl Forestal, preservant del creixement urbà una àrea d'alt valor ambiental i paisatgístic.

Classificació	Nom zona	Superfície
Sòl no urbanitzable	Zona C2	59.361
		59.361

Aquesta modificació 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.

### LIMITACIONS PROPIETAT LSF

- DOMINI PÚBLIC FERROVIARI
- - - LÍMIT EDIFICACIÓ
- - - ZONA DE PROTECCIÓ





**B4 Can Poi**

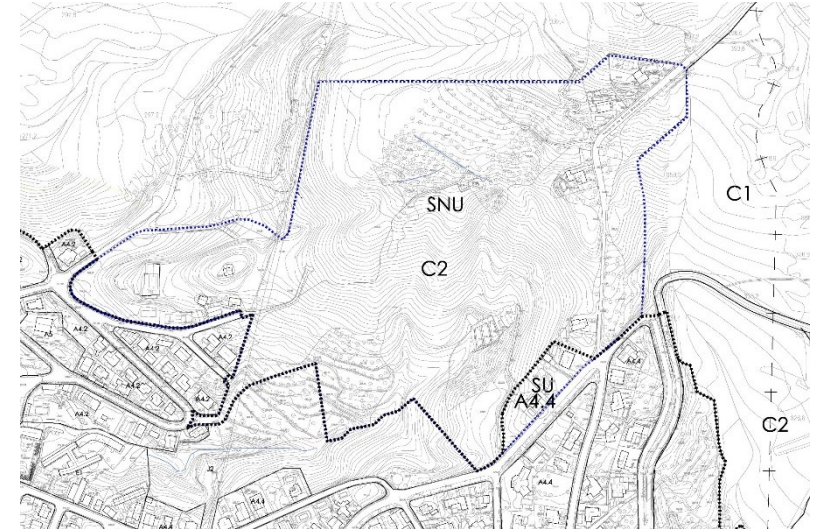
Per a la modificació del sector B4 es van plantejar les següents tres alternatives:

Alternativa 00: mantenir el planejament vigent, és a dir, el sector de sòl urbanitzable amb els mateixos paràmetres que el PGOU.

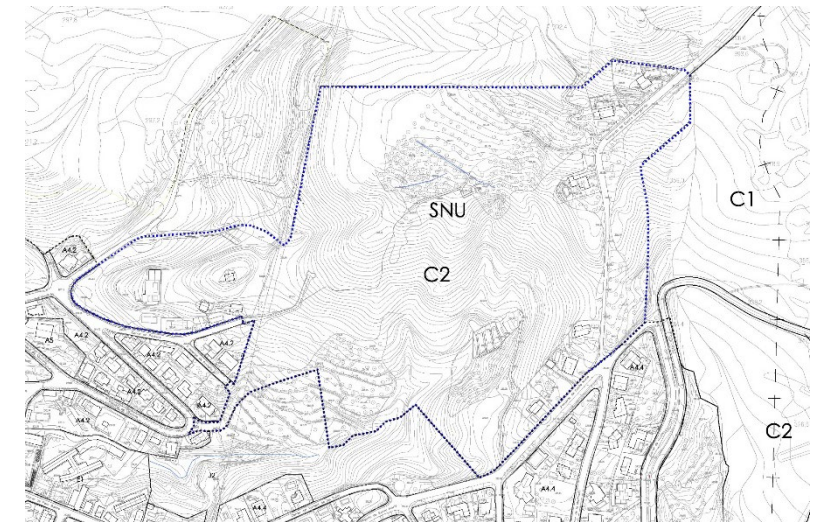
Alternativa 01: classificar el sector com a sòl urbà incloent les parcel·les ja edificades i que tenen condició de solar, i deixar la resta de l'àmbit com a sòl no urbanitzable, preservant els sòls de valor forestal i resolent la situació de les edificacions existents.

Alternativa 02: desclassificar la totalitat de l'àmbit i qualificar amb la clau C2 – Forestal atenent les condicions actuals dels terrenys, l'alt valor natural i paisatgístic i el fort pendent. Aquesta alternativa no resol la situació de les parcel·les existents dins de l'àmbit que tenen condició de SUC.

Alternativa 01



Alternativa 02





## Proposta final B4

Aquesta alternativa permet preservar els terrenys forestals que no es consideren aptes per al desenvolupament urbà.

També permet resoldre la incoherència de la classificació com a sòl urbanitzable de les parcel·les edificades que ja reuneixen les condicions per a ser considerades com a sòl urbà.

Els terrenys forestals queden qualificats amb la clau C2 – Forestal, però alhora es reconeixen el mosaic agroforestal existent, qualificant les parcel·les agrícoles amb la clau C1 – zona agrícola, assegurant la biodiversitat del territori.

