



## **AVANÇ POUM LA GARRIGA**

### ***FASE 3: Valoració de l'exposició pública i dels informes dels organismes a l'Avanç***

*Juliol 2019*

**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**

### 3.6. Conclusions i criteris per a la continuïtat de la redacció del POUM

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.

Aquestes consideracions o propostes provenen tant de la lectura dels suggeriments presentats com de les jornades realitzades, que, mitjançant l'exposició d'arguments o documents que no s'havien tingut en compte, o recollint el sentir de gran part de la població, suposen canvis a les alternatives previstes a l'Avanç. Aquests canvis s'hauran de concretar durant la redacció del document per aprovació inicial, seguint les pautes definides en aquest document, a les quals es poden afegir nous criteris provinents de reunions, acords o canvis que s'esdevinguin durant els treballs de redacció.

En primer lloc es valora molt positivament que l'estratègia definida a l'Avanç de Pla, els criteris i objectius del nou Pla han tingut una resposta molt positiva per part dels veïns i veïnes de La Garriga, tant en els diferents moments participatius (presentacions, tallers, enquestes, passejades) com en els suggeriments presentats. El model urbà definit a l'Avanç de pla, que té com a punts claus la contenció del creixement, una millora de les comunicacions internes (especialment en sentit transversal) i la recuperació de l'entorn del Congost, es manté per a l'aprovació inicial. Cal destacar que la majoria de suggeriments presentats es centren en particularitats que afecten als àmbits de gestió encara no executats provinents del planejament vigent, a detalls de l'ordenació i regulació de l'edificació i a qualificacions de sistemes urbanístics. S'agraeix l'esforç d'algunes persones per presentar suggeriments que tenen una mirada més enllà dels propis interessos i presenten les seves objeccions o propostes de millora als diferents aspectes generals del POUM.

Els suggeriments presentats s'han resumit al punt 3.2, on es realitza un comentari indicant els criteris particulars per a cada cas. En aquest apartat es recullen aquests criteris agrupats per temes resumint així les principals consideracions per a continuar els treballs del POUM.

Consideracions per a la continuïtat de la redacció dels treballs:

#### **Pel que fa a l'estructura urbana**

Als tallers de participació es va valorar positivament la nova estructura proposada, tant pel que fa a les millores en les comunicacions rodades amb l'obertura del nou pas sota les vies del c. Guifré que suposarà la reducció del trànsit a l'Av. Onze de Setembre, com per la nova proposta d'estructura verda, amb la recuperació i arranjamet de l'entorn del Congost i els itineraris cívics entre els diferents equipaments del nucli.

Durant el període d'exposició pública s'ha tractat un altre aspecte que s'apuntava a l'Avanç, la pacificació de la carretera Nova. Actualment és la via principal de comunicació interna del nucli i tot i els semàfors i passos de vianants segueix sent una via amb marcat caràcter de carretera interurbana. Es considera

adient per a la continuació del POUM aprofundir en la possibilitat de pacificar aquesta via i la peatonalització del centre, acompanyat d'un bon estudi de mobilitat i definir millor actuacions claus com el nou accés a la C-17 amb un aparcament dissuasori a la Doma, el nou pas de la Ctra. de Samalús i les millores en la xarxa d'itineraris accessibles que potenciïn els desplaçaments a peu o en bicicleta.

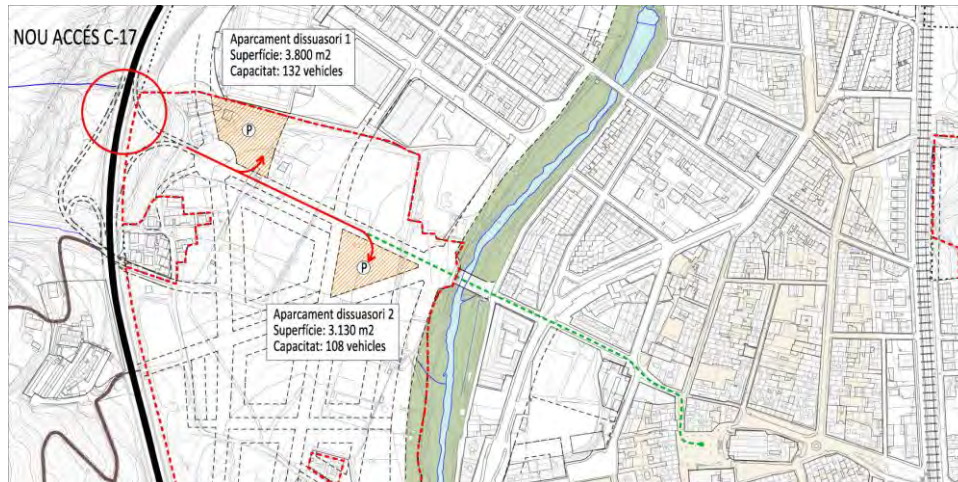


Fig.1:Esquema possibles aparcaments dissuasoris a la Doma i nou accés C-17

### Pas sota la via del tren al c. Guifré

Es tracta d'un element clau de la futura estructura del POUM i que ha estat un dels temes més comentats durant el període d'exposició pública, tant pel que fa a tallers, recollida de suggeriments i informes. Tot i haver recollit certa preocupació per part de veïns del c. Guifré, respecte a la possibilitat de que s'afecti a les seves cases i de que el carrer es torni una via ràpida, així com la por a que el nou pas afecti al caràcter tranquil del Passeig, es considera que el POUM ha de mantenir aquesta proposta que compta amb un suport ampli de la ciutadania i amb la valoració favorable de la comissió d'urbanisme.

Entenem que és necessari realitzar un esforç per a explicar amb més detall i de manera comprensiva la proposta i fer entendre que es manté la idea que ja es proposava a l'al·legació presentada pels veïns al pla vigent amb l'informe annex referent a l'ample del c. Guifré, sense afectar les parcel·les o la banda sud.

Cal tenir en compte que, amb la supressió del pas a nivell, l'accés a Cànoves i Samalús tindria únicament el pas del túnel d'Onze de Setembre, ja prou col·lapsat.

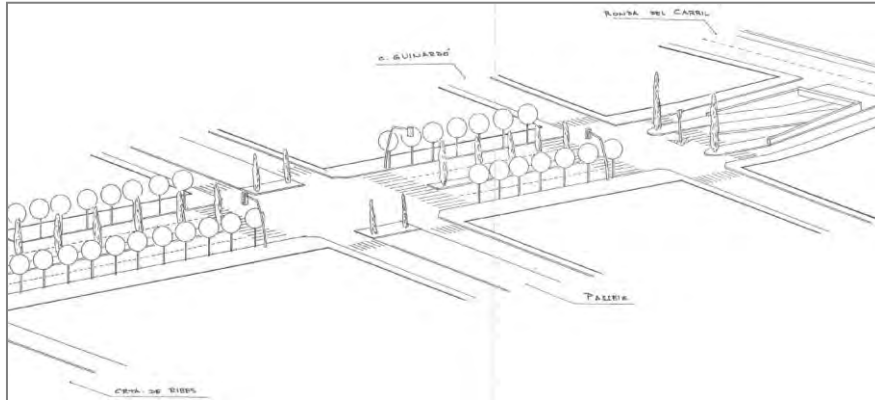


Fig. 2: Font: "Informe urbanístic referent a l'ample del c. Guifré", elaborat per Jordi Vives i Mas



Fig. 3: Secció fugada del futur pas sota les vies al c. Guifré

### Pel que fa als àmbits d'actuació

Els canvis proposats als àmbits d'actuació mantenen la coherència amb el model formulat a l'Avanç, model avalat durant el període d'informació pública tant pel que fa als informes d'organismes com pels tallers de participació que han considerat que per al futur de la Garriga volien un nucli urbà compacte enfront del creixement extensiu. Aquest model es basa en l'estratègia de contenció del creixement, tenint en compte la limitació de l'extensió urbana admissible del PTMB així com l'adequació de les reserves de nous habitatges a les projeccions demogràfiques realitzades. Per tant, respecte els suggeriments rebuts per part dels propietaris dels terrenys inclosos als àmbits d'actuació reclamant que es mantinguin els valors de l'edificabilitat i nombre d'habitatges previstos al planejament vigent, cal recordar que aquesta reducció es realitza d'acord amb l'estratègia prevista a l'Avanç i que es garantirà la viabilitat econòmica dels àmbits i el just repartiment de béns i càrregues. Amb aquesta premissa es formulen consideracions i canvis en els diferents àmbits tot mantenint l'estratègia i el model urbà definit a l'Avanç.

### AT2 Passeig Congost - Moranta

Es considera que per a la continuïtat dels treballs, tot i que a l'Avanç s'ha tractat com una sola àrea de transformació, es defineixin a l'aprovació inicial Polígons d'Actuació Urbanística independents per tal de facilitar la seva gestió i execució, mantenint la condició de realitzar un projecte d'urbanització unitari del passeig del Congost, el qual serà condició prèvia per al desenvolupament de qualsevol dels àmbits.

La delimitació dels diferents polígons es realitzarà d'acord amb l'estructura de la propietat. Les condicions d'edificabilitat i densitat seguiran l'estratègia de contenció del creixement de l'Avanç, garantint la viabilitat de les actuacions mitjançant l'avaluació econòmica i financera dels diferents polígons.

Com a consideració per a continuar els treballs s'indica amb caràcter orientatiu la ubicació d'una peça d'equipaments i espais lliures al sud de l'àmbit. Es considera la ubicació més adient ja que és la zona més pròxima al centre, en un punt important davant del pont i que potencia el Passeig del Congost dotant-lo de més espais lliures i activitats.

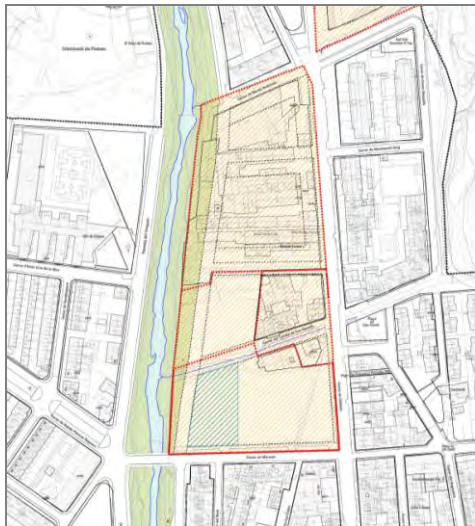


Fig.4: Reconsideració AT2 Passeig Congost – Moranta

### AT5 – Congost (UA12-13)

S'ha reconsiderat l'ordenació de l'àmbit d'acord amb els suggeriments i la problemàtica derivada de l'afectació pel risc d'inundabilitat.

En primer lloc la delimitació de l'àmbit, respecte les edificacions afectades pel pas del nou vial de vora del Congost, es considera adequat excloure de l'àmbit d'actuació les parcel·les edificades del c. Can Noguera n 34 i 36, mentre que no és possible excloure les parcel·les 32 i 30 ja que es considera que el nou vial és una peça clau de la nova estructura de comunicacions i d'espais lliures i les dues parcel·les estan situades just a la traça del vial.

En segon lloc es considera necessari repensar l'ordenació i ajustar els paràmetres tenint en compte tant el suggeriment respecte la impossibilitat d'esgotar el sòl previst amb l'edificabilitat assignada a l'àmbit, com per l'informe de l'ACA i el risc d'inundabilitat de l'àmbit. Es considera adequat augmentar el sostre edificable i el nombre d'habitatges ajustant-lo al sòl resultant de l'ordenació proposada. Per tal de

minimitzar l'afectació de la zona de flux preferent es separa l'edificació del Congost i s'eleva les cotes d'urbanització de les rasants dels nous vials. En aquest sentit, i per tal de contribuir a reduir en part els problemes d'inundabilitat del Congost, es proposa estudiar la possibilitat de preveure una bassa de laminació al Congost aigües avall de Gallicant (veure Gràfic annex).



Fig.5: Reconsideració AT5 - Congost

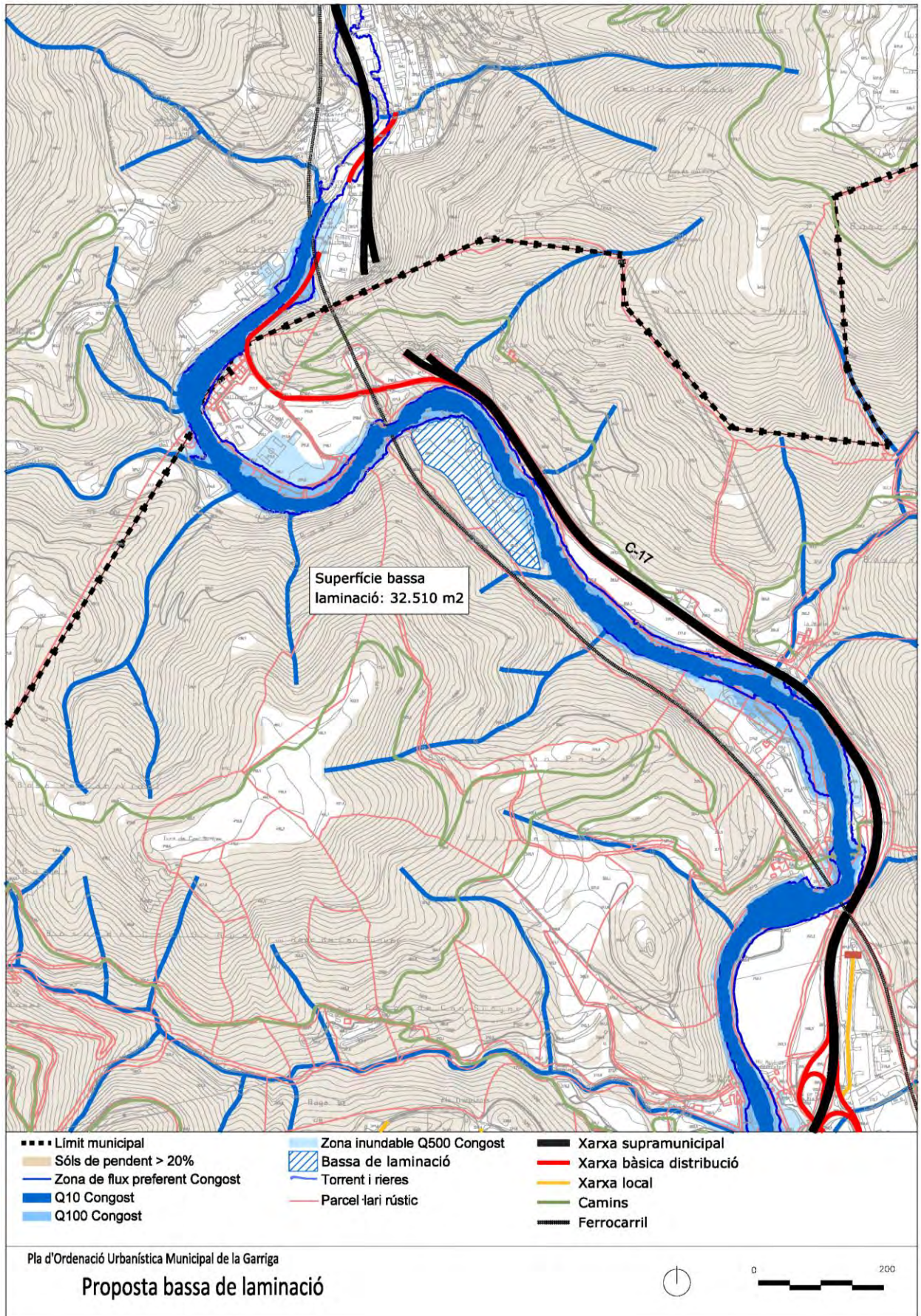


Fig. 6: Situació bassa de laminació proposada

### AT6 – Ronda Carril

Es considera adequat excloure els terrenys de ADIF en la delimitació del polígon d'actuació urbanística a l'àmbit de l'AT6, així com canviar la tipologia edificatòria a ordenació alineació a vial formant illa, sense incrementar el nombre d'habitatges.

### AT7 - Sínia

Mantenir la proposta de transformació de l'aparcament de la Sínia, juntament amb la reurbanització de la plaça del Dr. Montal eliminant-ne l'aparcament en superfície, preveient l'aparcament soterrat sota un espai lliure que quedaria al nivell de la plaça de Dr. Montal. Es considera una operació clau per al centre urbà, molt necessitat d'espais lliures, que a la vegada aconseguirà augmentar la reserva de places d'aparcament, que juntament amb les previstes als aparcaments dissuasoris de La Doma permetrien resoldre en gran part la problemàtica actual i contribuir a pacificar la carretera Nova.

### AT8 - Ebenisteria

L'àmbit de transformació de les illes al voltant del carrer Ebenisteria presenta una gran complexitat i per tant serà necessari un estudi en profunditat tant de les activitats existents com de les condicions de transformació. Es considera adequat mantenir l'estratègia de transformació d'ús que ja preveia el PGOU, però entenent que l'àmbit s'haurà de subdividir ja que es tracta d'illes amb diferents condicions. A l'illa situada entre el c. Ebenisteria i la C-17, molt poc consolidada i on es preveu la prolongació del c. de la Serreta, caldrà delimitar un àmbit d'actuació (PAU). En canvi les altres dues illes compreses entre el c. Ebenisteria i Passeig del Congost que estan completament consolidades i on existeixen un gran nombre d'activitats econòmiques, es considera adequat mantenir una regulació semblant a la prevista al PGOU (clau 9), on es preveia la transformació de l'ús industrial al residencial en habitatge plurifamiliar tot i permetent la continuïtat de les activitats, sempre i quan siguin compatibles amb l'entorn residencial. La qualificació que reguli aquesta zona permetrà els usos actuals d'activitat econòmica tot establint les condicions per transformar cada illa per mitjà d'un PMU, del qual es definirà l'edificabilitat màxima i les cessions corresponents d'equipaments i espais lliures. A l'illa delimitada entre el c. Artesans i el Passeig Congost caldrà mantenir la masia existent i el seu entorn com a verd privat.



Fig.7: Vista c. Artesans

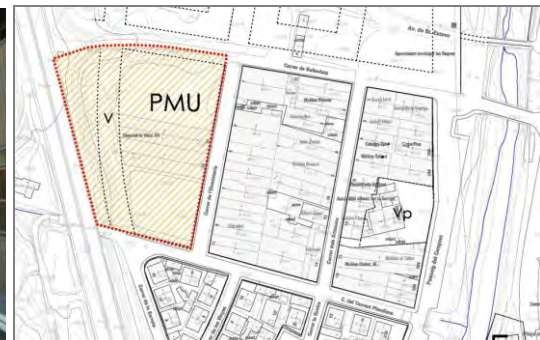


Fig.8: Reconsideració AT 8 – Ebenisteria



### AT9 Carretera de l'Ametlla (antiga UA27)

Es considera adient modificar l'ordenació proposada a l'Avanç, preveient dues opcions que caldrà estudiar amb més detall i decidir-ne la més idònia durant la redacció del document per aprovació inicial. La primera opció és que el PAU mantingui l'àmbit proposat com a AT9, deixant en sòl no urbanitzable la zona inundable on se situen els horts, i ajustar els paràmetres d'edificabilitat, nombre d'habitatges i cessions per tal de garantir la viabilitat del sector.

La segona opció és ampliar l'àmbit del PAU fins a la delimitació provinent de la UA27 vigent, qualificant la zona d'horts afectats per la inundabilitat com a espai lliure agrícola, concentrant l'edificabilitat en continuïtat amb la trama urbana existent.

Les dues opcions són coherents amb el model urbà proposat a l'Avanç i mantenen la protecció de la zona d'horts evitant l'afectació hidràulica. Caldrà aprofundir sobre la titularitat dels horts i el fet que la majoria de parcel·les aportades als diferents suggeriments sobre aquest àmbit se situen sobre la zona d'horts.

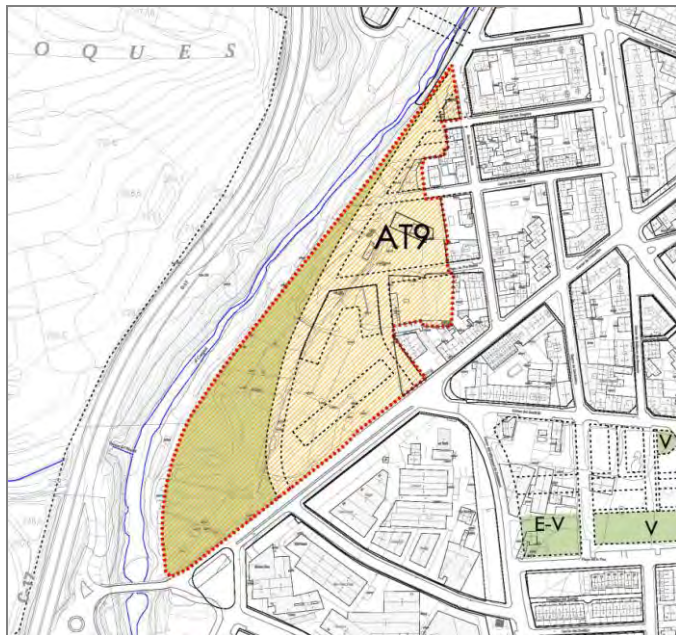


Fig.9: Proposta AT9 – Carretera de l'Ametlla

### AT11 – Rodamilans (UA29)

D'acord amb la nova informació recollida durant l'exposició pública es considera adequat que l'AT11 passi a ser un PAU que reculli l'ordenació i els paràmetres del projecte de reparcel·lació aprovat. Tot i que es puguin executar les obres d'urbanització i edificació de l'antiga UA29 durant el procés de redacció del POUM es considera necessari incloure a la normativa de l'aprovació inicial la fitxa del PAU d'acord amb el planejament vigent.

### AT13 Barri Querol

Es considera que el més adient per a l'entorn del barri Querol és mantenir el seu caràcter agrícola, preservant-lo de la urbanització, en coherència amb el model urbà de contenció del creixement així com l'opció de mantenir com a no urbanitzable els Pinetons (sector B2 – Can Borrell). Cal tenir en compte que es tracta d'una àrea allunyada del nucli urbà, ocupada per horts i cultius en ús, que cal potenciar i aprofitar de la mà del projecte arrelat per tal de vincular la ciutadania amb la seva terra.

Per tant es proposa ajustar el límit sud del sector, recollint dins el sòl urbà consolidat la casa existent com a zona residencial i l'estació receptora d'Estabanel·l Energia com a servei tècnic. Així mateix l'ordenació ha de recollir la traça del camí ral i la connexió amb el pont cap als Pinetons i el nucli actual del barri Querol com a sòl urbà travessat pel camí Ral, mantenint la tipologia actual.



Fig. 10: Proposta barri Querol sobre topogràfic



Fig. 11: Proposta barri Querol sobre ortofoto

### AC2 Can Vilanova

Es considera necessària una revisió de la idoneïtat de mantenir aquest sector, atès el fort pendent sobre el que se situa, la dificultat de realitzar la connexió viària i el sòl forestal que ocupa (pendent mitjà superior al 30%). Així mateix un cop definit l'àmbit caldria garantir la seva viabilitat econòmica. Aquest sector es posa en dubte a l'informe de la Comissió d'Urbanisme per les característiques del terreny i la connectivitat.

Per tant es proposen dues opcions, mantenir el sector de sòl urbanitzable o bé classificar l'àmbit com a sòl no urbanitzable mantenint la viabilitat com a sistema general, per tal de completar la trama urbana al nord de Can Vilanova i millorar el pas del Torrent de la Cova sota el ferrocarril.

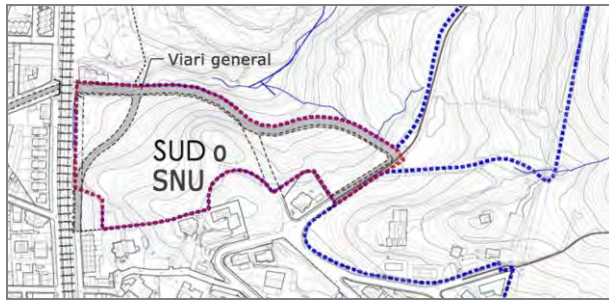


Fig.12: Proposta AC2 – Can Vilanova

### AC3 Guifré

Durant l'exposició pública de l'Avanç la ciutadania ha valorat molt positivament la reducció de l'àmbit de l'antic sector B5 de Can Violí, especialment pel que fa a la protecció de l'entorn del Torrent de Malhivern i les oliveres. Així mateix l'informe de la CTUB considera que el desenvolupament d'aquest nou sector es fonamental per les infraestructures que té associades i per tant cal garantir la viabilitat econòmica del sector.

A les sessions de treball es va debatre sobre la necessitat d'ajustar encara més la traça del nou vial, reduint l'espai de creixement entre les cases existents i el vial, o inclús s'ha plantejat l'opció de preveure un vial com a sistema general, sense el creixement i l'edificabilitat associada. Per tant es considera que per a la continuació dels treballs caldrà estudiar les possibilitats d'ajust de l'àmbit de manera coherent amb la reducció de l'ocupació del sòl i, a la vegada, que aquesta sigui realista respecte la gestió i viabilitat de l'actuació.

### Pel que fa a la regulació dels teixits

Tant durant els treballs de redacció de l'Avanç com pels suggeriments rebuts, es detecten certes incoherències entre el planejament vigent i la realitat física i l'estructura de la propietat. Incoherències que en alguns casos comporten que algunes parcel·les urbanes no siguin edificables segons gàlibs edificatoris, o que edificacions existents es trobin en situació de volum disconforme. Per tant serà necessari un estudi exhaustiu de la regulació de l'edificació que identifiqui aquests problemes, juntament amb els ja exposats en alguns suggeriments, i puguin ser resolts amb la nova ordenació definida als plànols per a l'aprovació inicial.

### Ajust de l'ordenació residencial

Es considera necessària la revisió dels paràmetres de regulació de l'edificació establerts al PGOU actual (profunditat edificable, espais no edificables de parcel·la), que presenten importants incoherències amb la parcel·lació, generant en alguns casos solars no edificables. Tot i que es realitzarà una ordenació pormenoritzada de tota l'àrea urbana es recullen les problemàtiques aportades als suggeriments al carrer Josep Sancho amb Vinyals, a Sancho Marraco i a la cantonada Ctra. de l'Ametlla amb Ctra. Nova (on es proposa delimitar un polígon per resoldre la cessió de vial i reparcel·lació). S'adjunta plànol on s'han detectat algunes d'aquestes incoherències a tenir en compte.

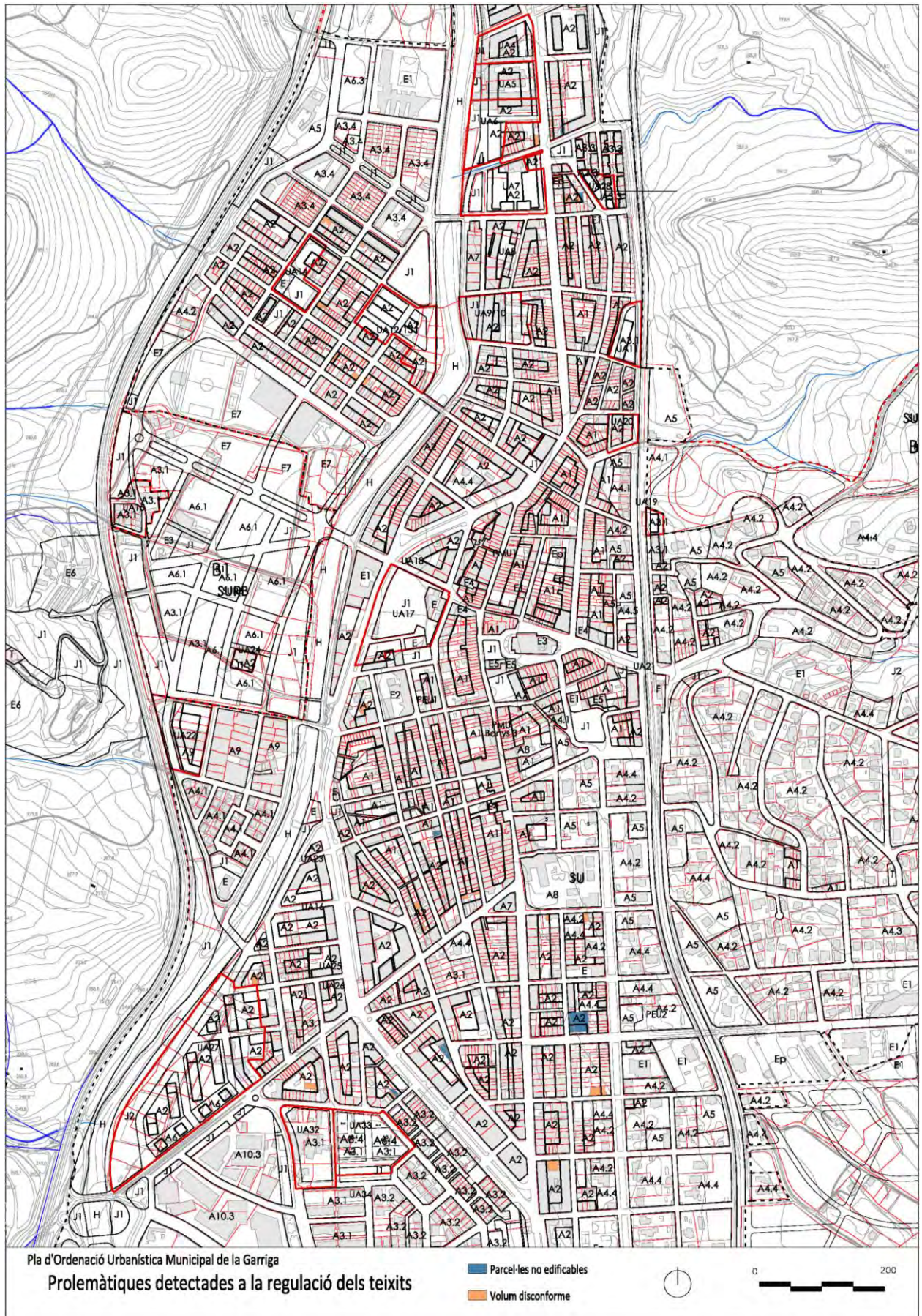


Fig. 13: Problemàtiques detectades a la regulació dels teixits

## Altres ajustos en l'ordenació provinent de suggeriments

### Àmbit Masia Can Terrers

Es proposa, recollint la voluntat dels propietaris, ampliar la qualificació d'equipament privat de la masia, incloent la totalitat de la finca, i qualificar l'antic Molí com a equipament privat.



Fig.14: Reconsideració àmbit Masia Can Terrers

### Equipament casal de joves c. St Francesc

Es proposa, d'acord amb el PERI presentat al suggeriment, mantenir l'edificabilitat de la illa tot i qualificar la planta baixa on actualment s'ubica el casal de joves com a equipament i la resta de pisos amb ús residencial.

### Accés a la parcel·la Linde & Weimann

Es considera adequat resoldre l'accés actual a la indústria Linde & Weimann per un espai qualificat com a espai lliure, canviant la qualificació a espai lliure privat, compensant aquest canvi amb un nou espai lliure al nucli urbà, a càrrec de l'empresa que així ho demana.

### SEK

Qualificar la totalitat de la finca com a equipament, per tal de permetre en un futur la possible ampliació de les instal·lacions educatives, així com incorporar els terrenys veïns per estudiar una millor accessibilitat.

## Altres consideracions

### Xarxes de serveis

Es modificaran els plànols de la xarxa elèctrica d'acord amb la nova informació incorporada per Estabanell Energia, especialment pel que fa a la situació de les estacions transformadores i receptors i la seva possible qualificació com a servei tècnic.

### Casino Figaró i Golf

Es considera adequat mantenir la qualificació com a equipament privat en sòl no urbanitzable del Casino del Figaró i el Golf de la Garriga, adaptant l'àmbit a les finques aportades als suggeriments corresponents.

### Consideracions respecte l'informe de la CTUB

El 19/06/2019 es va rebre l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el qual valorava positivament la proposta de l'Avanç del POUM pel que fa a la voluntat de contenció del creixement, les propostes que se centren en els buits dins i entorn el nucli urbà i en buscar solucions a les barreres que suposen pel municipi la C-17, la via ferroviària i el riu Congost.

Respecte la valoració territorial hi ha aspectes a tenir en compte per a la continuïtat dels treballs.

Serà necessari ajustar el càlcul de l'extensió màxima admissible d'acord amb l'article 3.15.3.b de les NOT, excloent part del polígon industrial de Can Terrers que resta fora de la franja al voltant de l'àrea urbana.

Adaptant la superfície segons informe urbanisme d'acord amb imatge adjunta, l'àrea urbana existent considerada serà:

$$A = 146,45 \text{ Ha} + 42,30 \text{ Ha} = 188,75 \text{ Ha}$$

A partir d'aquesta superfície podem obtenir el creixement màxim admissible segons les NOT:

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

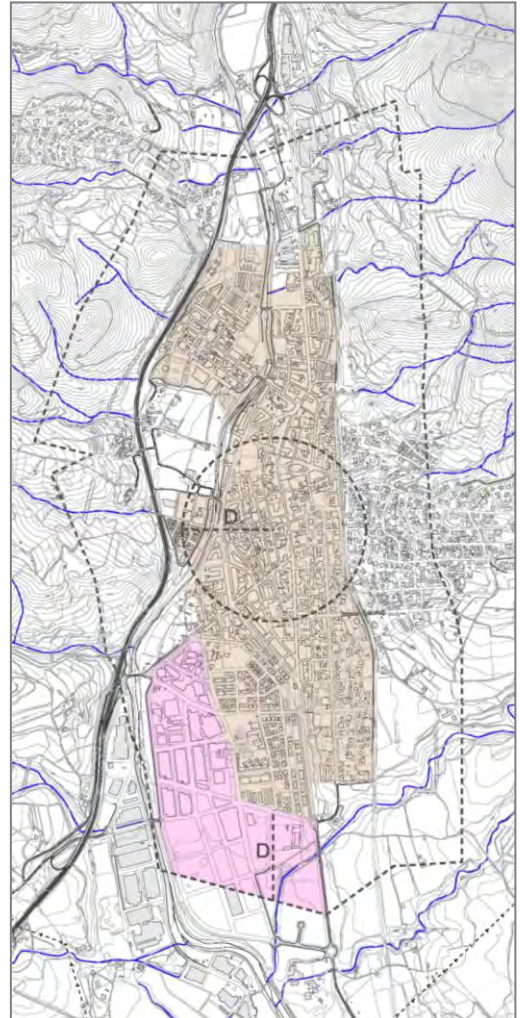


Fig.15: Esquema càlcul àrea urbana

L'informe d'urbanisme considera que se sobrepassa l'extensió màxima admissible si es computen totes les Àrees de Creixement (AC) i les Àrees de Transformació (AT). Per tant serà necessari a la memòria del document per aprovació inicial diferenciar els àmbits que suposin una extensió urbana de les que no computen a aquest càlcul, que segons l'article 15 de les NOT comprenen els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament. Per tant en una primera aproximació es pot concloure que els àmbits ocupats per edificacions o usos de difícil desplaçament, i per tant no computaran a efectes de l'extensió urbana Admissible són AT1 SATI, AT2 Moranta, AT5 Congost, AT7 Sínia, AT8 Ebenisteria, AT10 Plaça de la Pau i AT11 Rodamilans.

### Consideracions respecte al document d'abast (OTAAA)

Al resum del D.A. ja hem indicat tots els aspectes que haurà d'incorporar l'EAE, i que no afecten els aspectes urbanístics de l'Avanç.

El document d'abast valora positivament la supressió d'una important superfície de sòl urbanitzable, minimitzant el consum extensiu de sòl.

Tanmateix, el document, tenint en compte únicament aquesta variable, considera ambientalment millor l'alternativa 1, la qual, si bé en el cas de la AC2 – Can Vilanova ja hem dit que caldrà estudiar millor, en el cas de la AC3 – Guifré, considerem que el document no valora la millora que representa aquesta actuació en l'estructura urbana de la Garriga, prou expressada a la memòria de l'Avanç. Cal dir també que l'àmbit de la AC3 no afecta substancialment el camp d'oliveres centenàries a que fa referència el document, com es pot veure a la fotografia adjunta.



Fig. 16: Àmbit AC3 – Guifré sobre ortofoto

Pel que fa als aspectes relacionats amb la inundabilitat que afecten a diversos àmbits d'actuació, ja hem indicat abans la necessitat de realitzar un estudi d'inundabilitat que contempli la possibilitat de crear basses de laminació aigües amunt del nucli (veure la figura 6, on s'ha indicat una possibilitat), i calcular la reducció del risc que pugui produir.