



**ESTUDI DE DETALL PER A LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE
LA UNITAT D'ACTUACIÓ 03 – SATI (LA GARRIGA)**

REF. NADICO 21/6805

TITULARS: INCIC, S.L.
POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.

SITUACIÓ: Carretera de Vic nº 32
08530 – LA GARRIGA
Vallès Oriental (Barcelona)

Juny 2022

*Document per al tràmit d'exposició pública que incorpora les
prescripcions de l'acord d'aprovació inicial.*

ÍNDIX:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	5
1.1 ANTECEDENTS	5
1.2 OBJECTE.....	7
1.3 PROMOCIÓ	7
1.4 ÀMBIT I DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ	8
1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	11
1.6 PLANEJAMENT VIGENT	12
1.6.1 El Pla General d'Ordenació de La Garriga.	12
1.6.2 El Pla Especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga.....	14
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	31
2.1 PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.....	31
2.1.1 Conveniència de la redacció de l'estudi de detall.....	31
2.2 OBJECTIUS	32
2.2.1 Proposta d'ordenació volumètrica	32
2.2.2 Justificació de les rasants.....	34
2.2.3 Limitacions de Reglament del sector ferroviari (R.D. 2387/2004) i la Llei del Sistema Ferroviari (L.38/2015).	34
3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ	38
3.1 GESTIÓ URBANÍSTICA.....	38
3.2 URBANITZACIÓ	38
4. NORMATIVA	39
4.1 CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	39
4.2 CAPÍTOL II.- REGULACIÓ DE LES ZONES AMB APROFITAMENT.	40
4.2.1 Regulació de la zona CONSTRUCCIONS SINGULARS (Clau A5).	40
4.2.2 Regulació de la zona GRAN INDUSTRIA (Clau A11).	40
4.3 CAPÍTOL III.- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.	41
ANNEXES.....	43

ANNEXES

1. ANNEX I: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTS

L'Ajuntament de La Garriga procedirà a la revisió del Pla General d'Ordenació (d'ara en endavant PGO) que va ser aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 19 de setembre de 2001, que va ser publicat al DOGC núm. 3506, el 5 de novembre de 2001. Posteriorment, va dur a terme una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga en diversos àmbits que afecta a la Unitat d'Actuació UA-3 SATI.

Dita modificació va ser verificada pel Ple municipal el dia 9 de maig de 2006. La Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 26 de juliol de 2006, va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva del punt núm. 1 de la modificació, fins a la presentació d'un nou text refós en el qual s'hi havia d'incorporar una prescripció.

Dita prescripció va ser verificada pel ple de l'Ajuntament en sessió del 14 de novembre de 2006 i aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 25 de gener de 2007.

Mitjançant aquest document de modificació del PGO, es fixen els següents paràmetres:

- Desafecta de vialitat per ampliació de la carretera de Vic la part de 908,60 m² situada més al nord de l'entrada principal. La superfície afectada no computarà a efectes dels paràmetres urbanístics, i no generarà més sostre edificable.
- Es manté la reserva de vialitat situada en el camí de ca n'Oliveró donant continuïtat al vial, el que augmenta la superfície de vialitat en 72,28 m².
- No es modifica l'article 123 del PGO, sobre Condicions d'ús de la clau 11, Gran Indústria.
- No es modifica la distància mínima de futures edificacions a la via del tren, que queda en 20 m, des de l'aresta exterior de l'esplanació.

En la fitxa resultant de la unitat d'actuació UA-3 "Sati", es fixava que els objectius de la unitat d'actuació eren: "Consolidar l'àmbit industrial, i cedir i urbanitzar la vialitat".

Amb posterioritat, SATI GRUP TEXTIL,S.A. va promoure la tramitació d'un Estudi de Detall a l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-3 Sati, que va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local.

La Junta de Govern local en data 21/3/2011 va aprovar inicialment l'Estudi de Detall relatiu a l'àmbit de la Unitat d'actuació UA-3 "SATI", delimitada pel PGO vigent, promogut per "SATI GRUPO TEXTIL, S.A.", i redactat per l'Arquitecte Rafael Llonch i Solé, del despatx d'arquitectura "ARQ3, SLP, Estudi d'Arquitectura".

L'expedient va ser sotmès a exposició pública mitjançant edicte publicat en el BOPB de data 13/4/11, Diari El Punt de 25/4/11 i exposició al Tauler d'Anuncis de la Casa Consistorial i web municipal, i segons es desprèn del certificat del secretari no es van presentar al·legacions.

Simultàniament es va fer la tramesa de l'Estudi de Detall de l'UA-3 als organismes públics en virtut de llurs competències sectorials.

Durant el mes d'octubre de l'any 2012, SATI GRUPO TEXTIL va presentar escrits mitjançant els quals formulava al·legacions i presentava 2 exemplars del text refós de l'ED de l'UA-3 "Sati".

Vists els informes de l'Arquitecta municipal de 8/11/12 i dels Serveis Jurídics municipals de 12/11/12, la Junta de Govern local, en sessió ordinària del dia 26 de novembre de 2012, i segons consta a l'esborrany de l'acta, va prendre entre d'altres l'acord d'Aprovació definitiva de l'Estudi de detall de la Unitat d'Actuació núm. 3 "SATI".

La Junta de Govern Local, per unanimitat del 4 membres assistents, essent 5 els de dret i de fet de la junta, acorda:

1.- Determinar que de conformitat amb allò que determina l'informe dels Serveis Jurídics Municipals de data 12/11/12, no procedeix la cessió del 10% d'aprofitament mitjà en aquest sector, en aplicació d'allò previst a l'article 40.2.b) del RLUC en relació amb l'article 68.2 a) del TRLUC, per tractar-se d'un àmbit que inclou dins dels seus objectius principals l'ajust i/o la millora de la vialitat del polígon.

2.- Aprovar definitivament el Text Refós de l'Estudi de Detall de l'UA-3 "Sati", de data octubre de 2012, redactat per ARQ3 S.L.P. Estudi d'Arquitectura, promogut per SATI GRUPO TEXTIL S.A., Liquidació 2012/00004358, exp.2012/020/000146 import 150 euros.

3.- Publicar aquest acord al BOPB per a general coneixement.

4.- Remetre una còpia de l'expedient administratiu i del Text Refós de l'Estudi de Detall de l'UA-3 "Sati", que s'aprova definitivament, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en el termini de 10 dies a comptar de la data d'aquest acord, en compliment d'allò que disposa l'article 66 en relació amb l'article 65 de DL 1/1990.

5.- Notificar aquest acord al Promotor.

Tot i que en el punt 3r s'acordava la tramesa per a la publicació al BOPB, aquesta publicació es va retardar fins el 29/09/2020.

L'objectiu que es fixava a l'Estudi de detall aprovat era el corresponent a la fitxa de la unitat d'actuació, es a dir "Consolidar l'àmbit industrial i cedir i urbanitzar la vialitat".

Tanmateix, dins del punt 2.2.- Objectius – de la memòria justificativa – s'indica:

2.2.- Objectius

Els objectius són:

- 1- L'ajust dels límits de l'àmbit de la fitxa UA-3 del text refós del Pla General d'ordenació de la Garriga aprovat definitivament a Novembre de 2006 amb la seva definició del perímetre.
- 2- Fixar les rasants definitives adaptades al topogràfic real.
- 3- Fer una proposta de reparcel·lació.

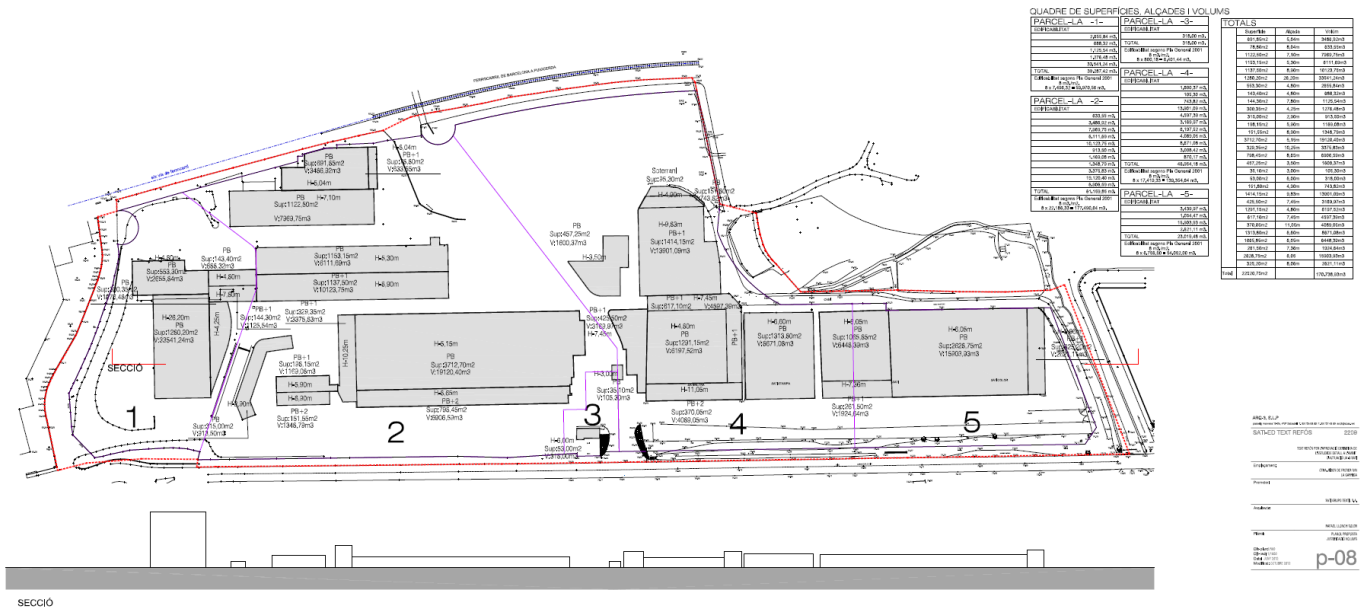
Aquest estudi de detall abans esmentat, contenia dins la seva documentació una proposta de parcel·lació a títol informatiu, l'equip redactor d'aquest document no té constància que existeixi un projecte de reparcel·lació que desenvolupi aquesta proposta, i evidentment no s'ha tramitat mai. En la actualitat no té cap sentit desenvolupar la proposta de parcel·lació continguda a l'estudi de detall atenent a que estava prevista amb uns objectius diferents.

A l'apartat 2.2.2.- Justificació de l'edificabilitat i quadres comparatius, de l'estudi de detall aprovat, es feia una comprovació en relació a les parcel·les previstes en aquesta proposta de parcel·lació, i les edificacions existents sobre aquestes parcel·les, de manera que, es justificava que els volums existents no sobrepassaven allò previst a la normativa, tant de la Clau A11, com de la Clau A5 (Parcel·la 3).

Quadre del compliment de l'edificabilitat i parcel·la mínima en les parcel·les resultants de la reparcel·lació

Parcel·la final	Superfície m2	Edificabilitat actual m3	Edificabilitatmax m3
1	7.356'00	39.287'42	58.848'00
2	22.025'30	61.159'85	176.202'40
3	806'00	318'00	318'00
4	17.206'02	46.954'18	137.648'16
5	6.756'50	23.019'48	54.052'00
TOTAL	54.149'82	107.738'93	427.068'56

L'anterior quadre és el resultat del càlcul de les volumetries existents, que es detalla en el plànol p-08, on es concreta gràficament la proposta de parcel·lació i la volumetria existent a l'àmbit de cadascuna de les parcel·les.



Per tant, tal i com es verifica de l'estudi de detall aprovat, no es preveu una ordenació volumètrica en concret, més enllà de la conservació de les edificacions existents dins de la proposta de parcel·lació que incorporava el document.

Aquest escenari ha estat superat amb el temps, i amb la extinció de l'activitat per part de SATI Grupo Textil, S.A. on finalment la titularitat del sòl ha passat a les societats mercantils INCIC, SL i POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L. Per part d'aquestes societats s'està duent a terme l'enderroc de totes les edificacions existents (a excepció de la porteria de la SATI atenent a la seva protecció patrimonial), mitjançant les corresponents llicències d'enderroc concedides per l'Ajuntament de La Garriga, amb l'expedient núm. 9711, i en tres fases diferents, autoritzades l'1 de març de 2021 (Fase 1), el 24 de maig de 2021 (Fase 2), i el 21 de juny de 2021 (Fase 3).

1.2 OBJECTE

L'objecte del present document és la redacció de l'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació UA-3 a la Garriga (Vallès Oriental), per tal de consolidar l'àmbit industrial a cedir i urbanitzar la vialitat, tal i com es fixa a la fitxa de la unitat d'actuació del planejament General, i en concret per tal d'establir les condicions d'implantació i edificació de les noves construccions industrials a realitzar a l'àmbit.

1.3 PROMOCIÓ

Els Promotors del present estudi de detall del a UA-3 SATI de La Garriga, son:

PROPIETARI: INCIC, S.L.
NIF: B59166272
DOMICILI: Passeig, número 20, 08530 – La Garriga.

PROPIETARI: POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.
NIF: B67487769
DOMICILI: c/ Xaloc, número 1, 08150 – Parets del Vallès.

Els promotors son els titulars de la Finca Registral núm. 14.544 de La Garriga, inscrita al Tom 3.227, llibre 337, Full 205, del Registre de la Propietat Granollers 2. L'actual propietat de la finca està repartida en les dues societats mercantils amb diverses participacions cadascuna.

1.4 ÀMBIT I DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ

L'àmbit de la Unitat d'Actuació 3 s'ubica en el límit nord del municipi de La Garriga i es troba delimitada per les següents parts:

- Límit oest: el límit de l'àmbit és la Carretera de Vic
- Límit est: en la part nord de l'àmbit el límit el determina la via de ferrocarril (línia R3 Vic-Hospitalet de Llobregat). En la part sud de l'àmbit, el límit el determina el carrer a urbanitzar segons criteris de la MPPGO i el qual s'ubica, en part, dins de la finca aportada.
- Límit nord: el límit el determina la tanca de propietat privada de la finca veïna 0669102DG4106N0001MW, quedant dins de l'àmbit el camí de ca n'Oliveró.
- Límit sud: en la part més al sud de la Unitat d'actuació, el límit el determina el torrent, mentre que en la part central de l'àmbit, el límit sud ve determinat per les parcel·les cadastrals 08087A002001090000ZM, 08087A002001230000ZE, 08087A002001240000ZS (aquesta última es troba en part dins de l'àmbit de la unitat d'actuació).

Aquests límits son coincidents amb els que fixava l'anterior Estudi de detall aprovat l'any 2012, en el que específicament es justificava l'ajust de límits de la següent manera:

1. *Al Nord, la tanca existent de la propietat veïna, que defineix uns límits i el camí actual. S'ha ajustat el límit a aquesta tanca existents, per tal de no afectar una propietat que ha de quedar fora de l'àmbit, ja que no està implicada a la fitxa.*
2. *Pel que fa al límit Sud, es mantenen els límits de la fitxa a la zona que limita amb el camí de Can Torre la Riba.*
La zona Sud més cap a l'est s'han ajustat els límits amb els reals de la propietat, de manera que la zona que llinda amb la via s'ajusten els límits a la tanca actual que defineix la parcel·la, i a la zona intermitja amb el talús de propietat de Sati que ens separa, també de la finca veïna.
Aquesta definició queda clarificada al plànol núm 5 de propietats.
3. *A l'Est, s'ajusten els límits per tres raons òbvies:*
 - 3.1. *L'afectació d'ADIF a les limitacions de propietat establertes per el reglament del sector ferroviari (R.D. 2387 de 30-12-2004) i la modificació del R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006). Aquesta afectació suposa una modificació dels límits, ja que aquest s'ajusten a la línia de fi de propietat de Sati per unes raons òbvies; poder fer una posterior cessió de terrenys a Ministerio de Fomento per sistema general ferroviari i deixar consolidat aquest límit.*
L'existència d'una Zona de domini públic que es preveu segons normativa anterior.(veure punt 2.2.4 justificació reglament sector ferroviari) fa que existeixi una zona de protecció de 3 metres dins de l'àmbit. Aquest zona límit s'ha definit mitjançant comprovacions in situ del terreny de la situació de les vies, i a partir d'aquestes s'ha definit el perímetre final.
 - 3.2. *El Ministerio de Fomento té actualment en marxa un "Estudio de actuaciones de ampliación de la via a su paso por el Término Municipal de La Garriga"i que compta en aquest moment amb l'aprovació provisional de l'Estudi favorable a falta de la finalització del procés d'informació Pública. Estudia la situació en els nostres terrenys es determina que no hi ha cap afectació, doncs tots els treballs d'obra civil i expropiacions es produeixen a la banda muntanya, a l'altre costat de la via respecte la propietat de Sati.*
 - 3.3. *Els límits reals de les propietats actuals. S'ha ajustat l'àmbit per tal de no afectar una propietat externa , de manera que els límits s'ajusten a la propietat real de Sati i als camins públics existents. Aquesta propietat fora àmbit s'ha ajustat mitjançant la fitxa del cadastre del Ministeri d'Economia i Hisenda.*
4. *A l'Oest s'han ajustat els límits solament per tal de que fossin coincidents amb la carretera de Ribes de Freser.*

El present estudi de detall no modifica aquest ajustament dels límits tot entenent que, en virtut de la seva aprovació definitiva i vigència durant gairebé 10 anys, s'han donat totes les condicions i garanties envers els veïns amb els que es comparteixen aquests límits.

Per part de l'equip redactor s'ha verificat que, el límit nord, coincideix amb la finca veïna; el límit sud, coincideix amb la fitxa del PGO afrontant amb el camí de Can Torre de la Riba; a l'est, el límit coincideix amb el domini públic de la infraestructura ferroviària (a la zona nord de l'àmbit), i coincideix amb el camí públic que separa de les parcel·les de Can Torre de la Riba, havent-se verificat en el cadastre que la finca de propietat privada queda fora de l'àmbit i ha estat ajustada la seva fitxa del Cadastre del Ministeri d'Economia i Hisenda tal i com es deia a l'estudi de detall del 2012; a l'oest, el límit coincideix amb la carretera de Vic.

La localització de l'àmbit de gestió urbanística s'indica en els plànols annexes al present document. S'adjunta aquí a mode de resum.



El sector es troba consolidat, i la finca existent en la actualitat ocupa pràcticament la mateixa superfície on es distribuïran les parcel·les finals, un cop s'hagin ajustat els límits de les mateixes a les alineacions que fixa la MPPGOM.

La Unitat d'actuació 3 té una superfície total de 61.906,74 m², dels quals conformen el sòl d'aprofitament privat 54.225,26 m², sent la resta de l'àmbit terrenys de cessió corresponent al sistema de xarxa viària (5.979,94 m²) i al sistema ferroviari (1.701,54 m²).

Aquestes superfícies, que s'han mesurat sobre la superfície gràfica delimitada per el mateix perímetre, no coincideixen exactament amb les que s'indicaven a l'estudi de detall aprovat, on teníem que:

- La xarxa viària tenia una superfície a l'ED de 5.980,20 m², on hi ha una diferència de 0,26 m² sobre la actual, degut a que la posició de la línia de mesura en el arxiu de CAD, no es troba exactament sobre el perímetre de l'àmbit en un vèrtex a la part nord de la carretera de Vic.
- El mateix passa amb la superfície gràfica de la zona destinada al sistema general ferroviari, la superfície dibuixada als plànols de l'ED fa 1.701,83 m², amb un petit desajust de 0,29 m² sobre la superfície que ara mesurem si la ajustem al perímetre (1.701,54 m²), tanmateix, en el quadre que s'adjunta a continuació, extret de l'estudi de detall aprovat s'indicava que la superfície destinada al sistema general ferroviari era de 1.776,51 m². amb un escreix sobre el que realment hi ha dibuixat de 74,97 m².

ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
PROPOSAT EN FUNCIÓ DE LES PREEXISTÈNCIES

1-SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT= 61.906'74 m²

1- FITXA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ PROPOSADA

UNITAT D'ACTUACIÓ: NÚM. UA-3

Localització: SATI
Classificació del sòl: sòl urbà

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUP. DE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		SOSTRE MÀX. m ²
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
ZONES							
Total	54.149'82	87,47					433.198'56
Zona A11	54.149'82	87,47					433.198'56
SISTEMES LOCALS							
Total	5.980'20	9,66					
Parcs i jardins urbans							
Equipaments							
Xarxa viària i aparc.	5.980'20	9,66	816'47	1,31	5.980'20	9,66	
SISTEMES GENERALS							
Total	1.776'51	2,87					
Sistema general Ferroviari	1.776'51	2,87	1.776'51	2,87			
TOTAL	61.906'74	100	2.592'98	4,18	5.980'20	9,66	433.198'56

- Tal i com es pot veure en el quadre, de la suma dels tres conceptes Zones (54.149,82) + Sistemes locals (5.980,20) + Sistemes generals (1.776,51) en resulta una superfície de 61.906,53 m²sòl, que no és la total de l'àmbit segons el propi quadre, així doncs, es evident que hi havia algun error en la mesura de les superfícies, que ara s'esmena en el present projecte.
- Dels ajustaments realitzats als límits del perímetre de les zones públiques, resulta una superfície interior per al sòl privat de 54.225,26 m², que son 75,44 m² mes que els indicats al quadre de superfície de l'estudi de detall.

Tal i com s'ha dit a l'inici, s'ha utilitzat la mateixa base de l'estudi de detall, inclús el mateix arxiu gràfic, tanmateix s'han detectat aquestes irregularitats, algunes d'elles son insignificants, i pel que fa a la diferencia de uns 75 m², hom entén que pot haver estat degut a la zona d'un dels edificis en el llinar est que superen la línia límit de la zona de protecció del sistema ferroviari, de manera que els redactors del estudi de detall haguessin comptabilitzat, erròniament, la superfície d'aquesta part de l'edificació com a sistema general, i d'aquí hi hagi aquesta diferencia amb la superfície gràfica, probablement les inexactituds vinguin d'aquest punt en concret.

Cal tenir en compte també que, en virtut de l'aprovació del Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga, s'introdueix una modificació del previst al PGO, tal vegada que el nivell de protecció de l'edifici de la porteria de la SATI queda protegit per el catàleg d'aquest document, i el qualifica amb la Clau A5, construccions singulars.

Es per aquest motiu que el present estudi de detall, realitza un petit ajust de la zonificació resultant de la UA3-SATI, incloent aquesta nova qualificació per a l'edifici de la porteria.

D'altra banda, en aplicació de l'article 122 del PGO per la clau A11, s'estipula una edificabilitat neta en funció d'un volum màxim de 8 m³/m² de sòl, tanmateix, i atenent a allò determinat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga en diversos àmbits, aprovada el 25/01/2007 per la CTUB, cal descomptar una superfície de sòl de 908,60m² provinents de la desafectació del sistema viari més al nord de l'entrada principal de la SATI, que tot i afegir-se a la superfície de l'àmbit, no generarà més sostre edificable.

En conseqüència, i atenent a la posició respecte de l'àmbit, el paràmetre de l'edificabilitat corresponent a la zona nord, s'aplicarà sobre la superfície de l'àmbit un cop restada l'àrea provinent de la desafectació del sistema viari, tenim:

$$\text{Sup.} = 42.476,59 - 908,60 = 41.567,99 \text{ m}^2/\text{sòl.}$$

Aplicant el paràmetre de l'edificabilitat neta sobre aquesta superfície resulta:

$$\text{Edif. zona NORD} = 41.567,99 \text{ m}^2/\text{sòl} \times 8 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{sòl} = 332.543,92 \text{ m}^3.$$

Resultant d'aquest ajustament, en resulta un quadre resum de la zonificació de la UA3-SATI de la següent manera:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLA GENERAL		PROPOSTA		OCUPACIÓ		APROFITAMENT
	Superfície m ²	%	Superfície m ²	%	Superfície m ²	%	Edificabilitat m ² /m ³
ZONES	54.118,00	90,34	54.225,26	87,59	26.833,43	100,00	* 419.762,24 m ³
Zona A5	-	-	846,38	1,37	144,00	0,54	(existent) 288,00 m ²
Zona A11	54.118,00	90,34	53.378,88	86,22	26.689,43	99,46	* 419.762,24 m ³
ZONA NORD			42.476,59	68,61	21.238,29	79,15	* 332.543,92 m ³
ZONA SUD			10.902,29	17,61	5.451,14	20,31	87.218,32 m ³
SISTEMES	5.785,00	9,66	5.979,65	9,66			- -
Parcs i jardins urbans	-	-	-	-			- -
Equipaments	-	-	-	-			- -
Xarxa viària i aparcament	5.785,00	9,66	5.979,65	9,66			- -
SISTEMES GENERALS	-	-	1.701,83	2,75			- -
Protecció sistema ferroviari	-	-	1.701,83	2,75			- -
TOTAL	59.903,00	100,00	61.906,74	100,00	26.833,43	100,00	* 419.762,24 m ³

Pel que fa a l'edifici de la porteria de la SATI, mantindrà la superfície edificada actual, i per la resta de zones privades, qualificades amb la Clau A11, hi haurà una edificabilitat màxima de 419.762,24 m³.

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El present estudi de detall contempla la totalitat del sòl comprès dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació 3 – SATI de La Garriga, la qual comprèn dues finques privades segons consta al Registre de la Propietat, les quals queden registrament identificades en el següent quadre:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT						
Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície	Percentatge
14.544	54.935,00 m ²	08087A002001270000ZH	1	INCIC, S.L. (84,48%)	56.747,68 m ²	91,666%
		0767603DG4106N0001AW		POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L. (15,52%)		
821	-	-	2	ALBERTO PUJOL RIUS	1.165,43 m ²	1,883%
		DOMINI PÚBLIC	3	Lateral carretera de Vic #1	243,69 m ²	0,394%
			4	Lateral carretera de Vic #2	1.439,95 m ²	2,326%
			5	Camí accés Can Torre de la Riba	2.309,99 m ²	3,731%
TOTAL FINQUES APORTADES					61.906,74 m²	100,000%

L'amidament de les finques s'ha realitzat sobre la topografia realitzada a l'efecte, i atenent a l'ajustament de límits que va fer l'estudi de detall aprovat per a adequar el límit a la finca privada aportada per SATI al sector.

Ara s'incorpora a aquesta estructura de la propietat l'altre finca privada afectada per la gestió urbanística de l'àmbit que, correspon als terrenys que ocupa el camí de ca n'Oliveró. d'accés

a la finca del mateix nom, i que l'anterior estudi de detall aprovat indicava que era de titularitat pública.

Dins l'àmbit, es troben identificats com a "DOMINI PÚBLIC" els terrenys corresponents al lateral de la Carretera de Vic, i el camí existent en el límit sud i sud-est de l'àmbit que dona accés a la finca cadastral 001102300DG41E0001PQ, Can Torre de la Riba.

1.6 PLANEJAMENT VIGENT

1.6.1 El Pla General d'Ordenació de La Garriga.

La modificació puntual PGO de La Garriga fixa les determinacions de l'àmbit d'aquesta Unitat d'Actuació, segons la següent fitxa resultant de dita modificació, on tenim:

UNITAT D'ACTUACIÓ:

NÚM. UA-3

Localització: Sati

Plànol 1/2000: FULLS B-C

Classificació del sòl: sòl urbà

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUP. DE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		SOSTRE MÀX. m ²
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
ZONES	54.118	90,34					
Zona A11	54.118	90,34					
SISTEMES Total	5.785	9,66					
Parcs i jardins urbans							
Equipaments							
Xarxa viària i aparc.	5.785	9,66	5.785	9,66	5.785	9,66	
TOTAL	59.903	100	5.785	9,66	5.785	9,66	

ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA: 8 m³ sostre/m²sòl
A efectes de sostre edificable, no computaran els 908,60 m² desafectats de vialitat.

1. Objectius:

Consolidar l'àmbit industrial, i cedir i urbanitzar la vialitat.

2. Condicions d'ordenació i d'ús:

L'ordenació es realitzarà segons les directrius indicatives grafades en el plànol adjunt i es desenvoluparà amb les següents condicions:

- Les condicions de l'edificació industrial seran les de la zona A11.
- L'ús serà el previst en la zona A11.

3. Figura de Planejament:

Es desenvoluparà per mitjà d'un Estudi de Detall.

4. Sistema d'actuació:

Compensació

Tal i com s'observa a la fitxa, l'àmbit total previst per el planejament és de 59.903 m² de sòl, que segons l'establiment del perímetre de l'àmbit sobre la topografia realitzada a l'efecte per a la redacció d'aquest projecte, coincidint amb l'estudi de detall aprovat passa a una superfície total de 61.906,74 m² de sòl.

Aquest ajustament de l'àmbit sobre la realitat física suposa un increment de 2.003,74 m² de sòl, que signifiquen un augment del 3,345% respecte de la superfície fixada pel planejament. Segons l'article 17.b) del PGO de La Garriga, "no podrà haver distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments ni disminucions de les superfícies de més d'un vuit per cent amb relació a les

superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest Pla General", per tant, aquest augment no significa contravenir allò determinat al PGO. Per tal de concretar la posició dels límits de l'àmbit, s'han seguit els criteris establerts al mateix article, lletra a), en especial atenent a les alineacions marcades al planejament, i als límits de la propietat rústica i urbana.

L'aprofitament resultant del desenvolupament de la unitat d'actuació, qualifica les finques privades amb la **Clau A11 Edificació Industrial – Gran Indústria**, els paràmetres urbanístics d'aquesta clau estan definits a la secció 13ena del Capítol 3 "Regulació i desenvolupament del sòl urbà", i compren els articles del 119 al 123, ambdós inclosos, de les Normes Urbanístiques del PGO, s'aporta a continuació retall d'aquest text normatiu:

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ – Text refós juliol 2001.

Secció 13. GRAN INDUSTRIA (clau A11)

Art. 119. Definició

Comprèn el sòl urbà constituït per grans peces industrials.

Art. 120. Tipus d'ordenació

Responen al tipus d'edificació per edificació aïllada.

Art. 121. Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 5.000 m²

Art. 122. Condicions d'edificació.

Les condicions de l'edificació industrial són les següents:

- a) Ocupació màxima: 50%
- b) L'edificabilitat neta està en funció d'un volum màxim de 8 m³/m² no podent sobrepassar l'alçada de 16 m.
- c) No s'admet la compartimentació d'una nau per a diverses activitats ni la creació de zones de naus en filera.

Art. 123. Condicions d'ús

Ús global: Industrial

Ús dominant: Indústria fins a 3aC

Magatzem

Usos compatibles: Comercial a l'engròs

Oficines al servei de l'activitat industrial ubicada en la zona A11.

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

La mida i forma de les parcel·les resultants, seran les que s'ajustin a la zonificació prevista en el PGO, havent adaptat la unitat d'actuació als límits físics reals, especialment quan limita amb finques exteriors al sector que ja es troben consolidades, i tot segons l'aixecament topogràfic realitzat a l'efecte.

Com es veurà més endavant, els terrenys qualificats de zona s'han distribuït en 3 àrees, una gran pastilla industrial a la part nord de l'àmbit, una altra a la zona sud, i una petita parcel·la per independitzar l'edifici de l'antiga entrada del complex industrial, que es troba protegida segons les determinacions de *Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga*, en la fitxa que correspon a l'edifici, rep la denominació de "Porteria de la SATI" i es troba etiquetada amb el núm. 203. En dita fitxa, es proposa modificar la qualificació de la parcel·la a ocupar per l'edifici a la **Clau A5, Construccions singulars**, en aquesta clau urbanística, no s'especifica una mida de parcel·la mínima, però a l'efecte de poder percebre l'edificació com un element singular, i permetre la utilització dels seus voltants per a enjardinaments o aparcaments vinculats als usos que s'hi

poden encabir s'ha creat una zona amb la qualificació Clau A5 amb una superfície aproximada de 800 m².

Aquesta clau (A5) comprèn el sòl urbà amb edificacions existents de gran valor que es pretenen mantenir pel que fa a les seves característiques arquitectòniques com les de parcel·lació i entorn urbà. Segons es fixa a l'article 85 del PGO, les condicions d'edificació son les que té cadascuna de les edificacions, amb la finalitat de mantenir les condicions de l'edificació existents, no permetent cap augment de sostre ni de volum.

Segons la descripció cadastral, aquesta edificació es troba destinada a oficines, amb una superfície de 144 m² per planta, que es desenvolupa en dues plantes, per tant, l'edificabilitat actual és de 288 m²st.

A l'article 87 del PGO vigent, es fixen les condicions d'ús, on tenim:

1. Ús global: *Habitatge.*
2. Ús dominant: *Habitatge unifamiliar.*
Habitatge plurifamiliar / a raó d'un habitatge per cada 100 m² construïts.
3. Usos compatibles: *Hoteler.*
Restauració.
Sanitari assistencial.
Cultural.

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

1.6.2 El Pla Especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga.

Tal i com s'ha explicat amb anterioritat, aquesta edificació està protegida pel *Pla especial de protecció i actuació del patrimoni arquitectònic, arqueològic, urbanístic i paisatgístic del municipi de La Garriga*, atorgant-li un nivell de protecció BPU (Bé de Protecció Urbanística).

S'adjunta retall del plànol 2B, on s'identifiquen els béns i edificacions incloses en el catàleg, i s'ha ressaltat la posició de la porteria de la Sati:

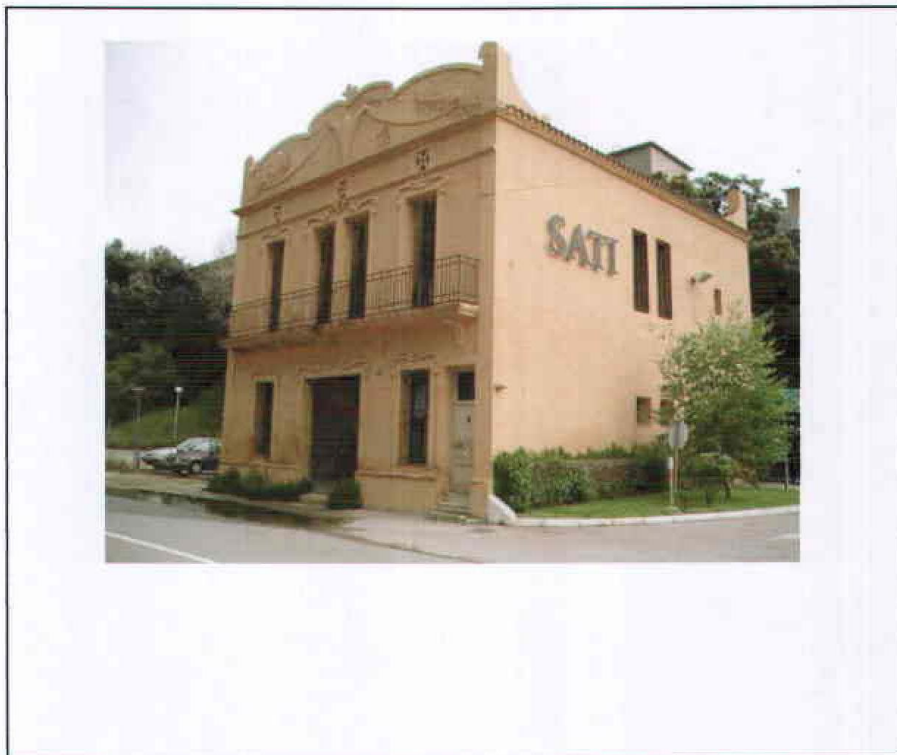



S'adjunta a continuació la fitxa del Pla especial pel que fa a l'element.

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I ACTUACIÓ DEL PATRIMONI
 ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA GARRIGA**

DENOMINACIÓ:	PORTERIA DE LA SATI	NÚM.ELEMENT:	203	1/4
ADREÇA/LOCALITZACIÓ	VIC de	TIPUS DE VIA:	CARRETERA	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0767602			

CRONOLOGIA:	1924
ESTIL:	Modernisme
TIPUS DE BÉ:	Immoble
ÚS ORIGINAL:	Habitatge
ÚS ACTUAL:	Oficines i serveis




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3780

DENOMINACIÓ:	PORTERIA DE LA SATI	NUM.ELEMENT:	203	2/4
ADREÇA/LOCALITZACIÓ	VIC de	TIPUS DE VIA:	CARRETERA	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0767602			

DESCRIPCIÓ:
 Casa unifamiliar aïllada de planta rectangular que consta de planta baixa i pis. La composició de façana no defineix els eixos de forma molt clara. Les obertures són de llinda plana i a la façana principal estan totes engastades a l'alçada de les llindes. A la planta baixa se situa el portal central flanquejat per finestres i a la banda dreta un altre accés. A la planta pis seguit unifica les quatre balconeres que hi accedeixen. Per damunt i entre motlures s'obren els espiralls de ventilació sota la teulada. El revestiment de façana és estuc sense cap tipus d'ornamentació més. L'edifici es corona amb una coberta a dues aigües de teules àrabs que, a la façana principal, queda amagada per un capcer sinuós amb profusa ornamentació modernista. A les façanes laterals la coberta finalitza en un ràfec motllurat.

CONTEXT: Zona industrial al nord del casc urbà de la Garriga, entre la carretera de Ribes i el ferrocarril.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES: La casa forma part de l'empresa SATI, en el 1999 es van restaurar les façanes.

INTERVENCIÓ REALITZADA: 1999: Façanes

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL: CUSPINERA FONT, LI. (2000): La Garriga Crònica d'una destrucció. Ed. Rourich, Sant Cugat del Vallès, pàg. 24.
 AMLG: 57 1924 Miquel Mas Costa. Carretera de Barcelona a Ribes. Construir casa. 1924/8/11

FOTOGRAFIES: 203.1.jpg

ALTRES:

VALORACIÓ DELS ELEMENTS I ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTRUCTURES PORTANTS:	Bé	FAÇANES:	Bé
FORJATS:	Bé	INTERIOR:	Bé
COBERTES:	Bé	SERVEIS:	Bé
ELEMENTS A DESTACAR:	Façana Restaurada recentment		

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Barcelona

3781

DENOMINACIÓ:	PORTERIA DE LA SATI	NUM.ELEMENT:	203	3/4
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	VIC de	TIPUS DE VIA:	CARRETERA	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0767602			

PLANEJAMENT

PLANEJAMENT VIGENT:	PGOM-2000
CLASSIFICACIÓ SOL:	Sòl Urbà
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	A11
AFECTACIÓ:	
PROTECCIÓ EXISTENT:	

NIVELL DE PROTECCIÓ	<input type="checkbox"/>	Bé Cultural d'Interès Nacional
	<input type="checkbox"/>	Bé Cultural d'Interès Local
	<input checked="" type="checkbox"/>	BPU Bé de Protecció Urbanística
	<input type="checkbox"/>	Element de protecció
	<input type="checkbox"/>	Bé d'Interès Documental

QUALIFICACIÓ PROPOSADA:	A5*
-------------------------	-----

INTERVENCIIONS I USOS ADMESOS:

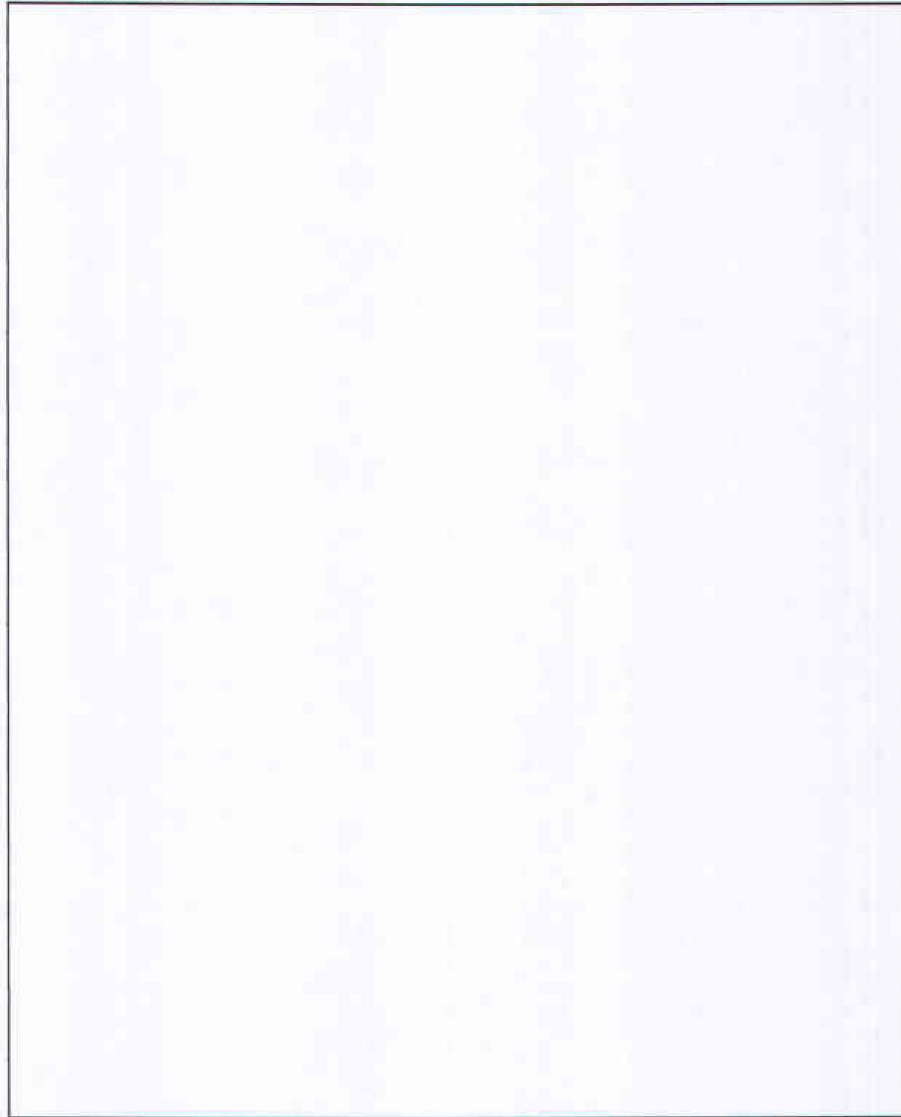
Manteniment de volum, façanes i coberta.
 Aplicació de la Modificació Puntual del Pla General per la qual es canvia la qualificació A11, que passa a ser A5.

3782

DENOMINACIÓ:	PORTERIA DE LA SATI	NUM.ELEMENT:	203	4/4
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	VIC de	TIPUS DE VIA:	CARRETERA	
AUTOR:	Manuel Raspall i Mayol			
FITXA CADASTRAL:	0767602			

PLANIMETRIA DETALL: PLÀNOL 2AB	REFERÈNCIES:	
	Coordenades UTM:	
	Alçada sobre nivell de mar	

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:



A part de la porteria, tenim altres elements i béns que es troben inclosos al catàleg, d'una banda l'element 215 – Can Torre de la riba, es tracta d'una masia datada del Segle XVI, i es troba catalogada amb un nivell de protecció BCIL - Bé Cultural d'Interès Local.

En la fitxa de l'element, s'indica que es troba ubicada dins el Sòl No Urbanitzable, tanmateix, del plànol del catàleg que s'adjunta a continuació es pot veure com en el vèrtex nord-oest de la zona d'afectació de l'element ens trobem sobre una part que està inclosa dins de l'àmbit de la UA-3. (marcat en color blau)



Aquesta zona va ser adquirida per la SATI, i ha estat utilitzada com a zona de residus durant el temps que l'activitat industrial ha estat en marxa. En les següents imatges aèries es pot veure l'estat de la zona.



Com es veurà a la fitxa de l'element, en el apartat d'Intervencions i usos admesos, s'indica “*Manteniment de volum, façana, coberta i pati*”. En cap cas s'entén per part de l'equip redactor del present projecte, que aquesta zona formi part del pati de la masia catalogada i protegida, atenent a que formalment no forma part del conjunt de “Can Torre de la riba”, i degut a la seva utilització durant els darrers anys, s'ha desvinculat encara més de l'entorn de les construccions històriques.

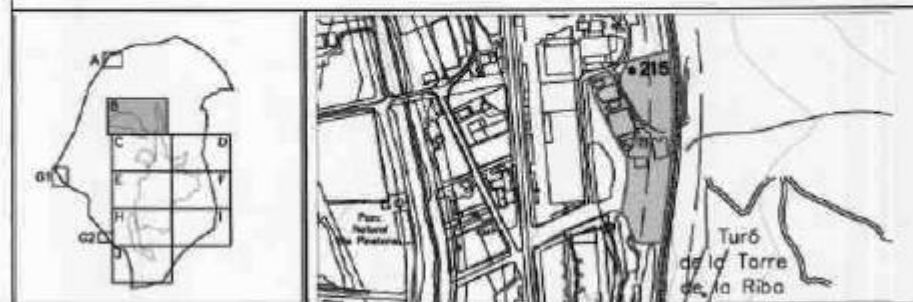
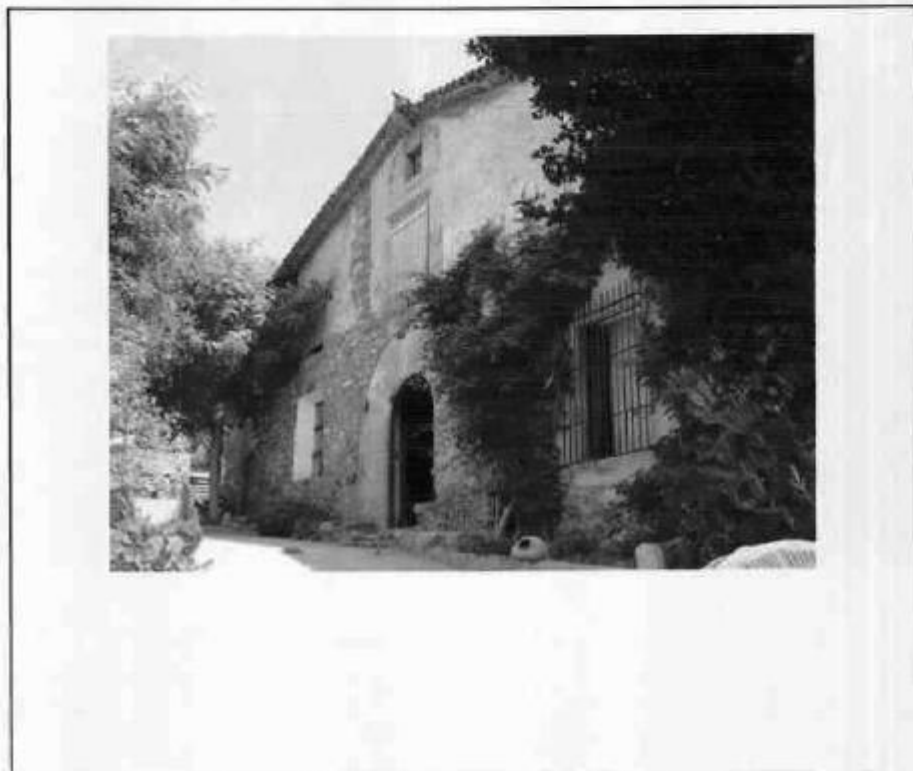
En qualsevol cas, s'adjunta a continuació la fitxa del Pla especial pel que fa a l'element.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I ACTUACIÓ DEL PATRIMONI
 ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA GARRIGA

3836

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	215	1/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de Can Torra	TIPUS DE VIA:		
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:				

CRONOLOGIA:	Segle XVI
ESTIL:	Arquitectura Popular
TIPUS DE BÉ:	Inmòbil
US ORIGINAL:	Masia
US ACTUAL:	Habitatge



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NUM. ELEMENT:	215	2/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de Can Torre	TIPUS DE VIA:		
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:				

3837

DESCRIPCIÓ:

Masia de carener perpendicular a la façana, coberta a dues vessants de teula àrab i doble ràfec. Consta de planta baixa, pis i golfes i tres crugies. Els murs que són de paredat estan arrebossats. La porta d'arc de mig punt dovellat, a la pedra clau dins un escut hi ha gravada una inscripció que no s'ha acabat de llegir bé: IHS/1577/ROAN/TOR ?RA?, l'última sil·laba està dins un rectangle fora de l'escut. En els dos costats de la porta hi ha un pedris. Les finestres del pis són de llinda plana sense decorar, totes tenen un guardapols de motllura recta. La de les golfes és senzilla. A la façana nord, part del darrera de la casa, hi ha una primitiva construcció amb coberta de doble vessant, feta de còdols i carreus, en la que es veuen les pedres cantoneres de tres construccions successives que van anar ampliant la casa en sentit est.

CONTEXT: Zona forestal al nord del casc urbà de la Garriga, entre el recinte industrial de la SATI i el ferrocarril.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES: En una llista que es conserva a l'Arxiu Municipal de La Garriga, feta l'any 1397 es classifiquen les cases segons la seva economia, en Torre surt com mas mitjà i hauria de pagar 24 florins. En Torre de la Riba surt també citat en el fogatge de 1470, an el fogatge de 1553 consta que Antoni Torre era home propi del comte de Centelles. I en la llista de 1650, consta que Torre de la Riba paga dues lliures per la casa considerada de terça categoria. (continua pàg. 5)

INTERVENCIÓ REALITZADA:

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL: CUSPINERA, L. (1978): La Garriga. Guia arquitectònica. La Caixa. pàg. 8
MAURÍ SERRA, J. (1949-1954): Història de la Garriga. Barcelona vol. I, pàg. 383 i 385 a 393 i 507; vol. III, pàg. 108, 171.

FOTOGRAFIES: 215.1 jpg

ALTRES: Fiba Servei Patrimoni Arquitectònic. Generalitat de Catalunya. Departament de Cultura. (juny de 1983)

VALORACIÓ DELS ELEMENTS I ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTRUCTURES PORTANTS:	Bé	FAÇANES:	Regular
FORJATS:		INTERIOR:	
COBERTES:		SERVEIS:	
ELEMENTS A DESTACAR:	Portada s. XVI Arc de mig punt dovellat		

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	215	3/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de Can Torra	TIPUS DE VIA:		
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:				

3838

PLANEJAMENT

PLANEJAMENT VIGENT:	PGOM-2000
CLASSIFICACIÓ SÒL:	Sòl No Urbanitzable
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	C2
AFFECTACIÓ:	
PROTECCIÓ EXISTENT:	PGOU (PG 84)

NIVELL DE PROTECCIÓ:

- Bé Cultural d'Interès Nacional
- BCIL** Bé Cultural d'Interès Local
- Bé de Protecció Urbanística
- Element de protecció
- Bé d'Interès Documental

QUALIFICACIÓ PROPOSADA:	C2*
-------------------------	-----

INTERVENCIÓ I USOS ADMESOS:

Manteniment de volum, façana, coberta i pati.


DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	215	45
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de Can Terra	TIPUS DE VIA:		
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:				

839

PLANIMETRIA DETALL: PLÀNOL 2AB	REFERÈNCIES:	
	Coordenades UTM:	
	Alçada sobre nivell de mar:	

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:





 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NUM.ELEMENT:	215	5/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de Can Torra	TIPUS DE VIA:		
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:				

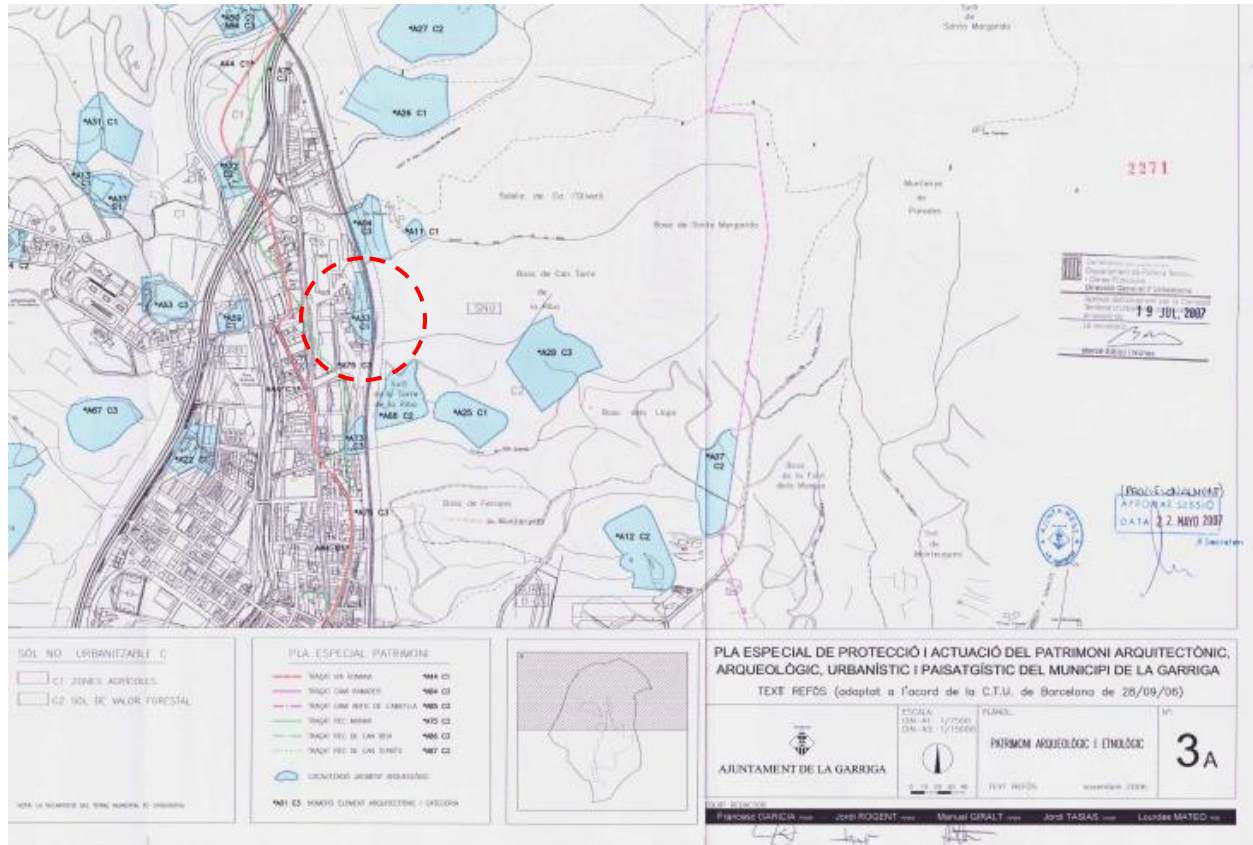
3840

(continua notícies històriques)

En el cens de població de 1717 hi surt esmentada Rosa Torra de la Riba; viuda, dos fills, dues filles, un cunyat bover; Arcàngela Vinyoles i Maria Vinyoles criades; Francesc Torra fedri. Pastor; té un parell de bous per cultivar la heretat, un mabó i nou nodrinos. També consta que durant les guerres carlines, el 4 de gener de 1837, a la casa solar llamada Torra de la Riba, s'hi hostajaren carlins.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Finalment, el Pla Especial de Protecció i Actuació del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Urbanístic i Paisatgístic del municipi de La Garriga, i específicament pel que fa al patrimoni arqueològic i etnològic, identifica dos elements més que es troben afectats dins de l'àmbit de la UA3-SATI. S'adjunta retall del plànol 3A.



Els dos elements són d'una banda el "Rec Monar", tal i com està assenyalat al plànol, i d'una altra banda l'element A33 – Can Torre de la riba, es tracta d'un jaciment arqueològic amb nivell de protecció CAT 1 – Jaciments.

El rec Monar, es una infraestructura hidràulica històrica que es troba en funcionament per a portar l'aigua a conreus i instal·lacions habitualment agrícoles, actualment travessa la antiga instal·lació industrial de SATI mitjançant una canonada semi soterrada. Caldrà mantenir-la en funcionament.

Pel que fa a l'element A33, es tracta d'un àmbit d'expectativa arqueològica, tot i que l'estat de conservació és dolent. Actualment, sobre l'àmbit es desenvolupa un conreu d'oliveres. Segons la normativa del Pla Especial de protecció del Patrimoni, "Els jaciments resten protegits de forma estricta. Qualsevol obra que impliqui la remoció o alteració del subsol d'un jaciment estarà subjecte a l'obligatorietat d'efectuar una actuació arqueològica".

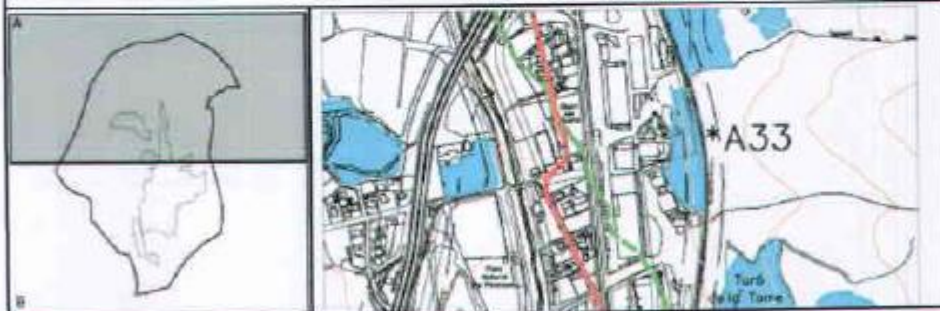
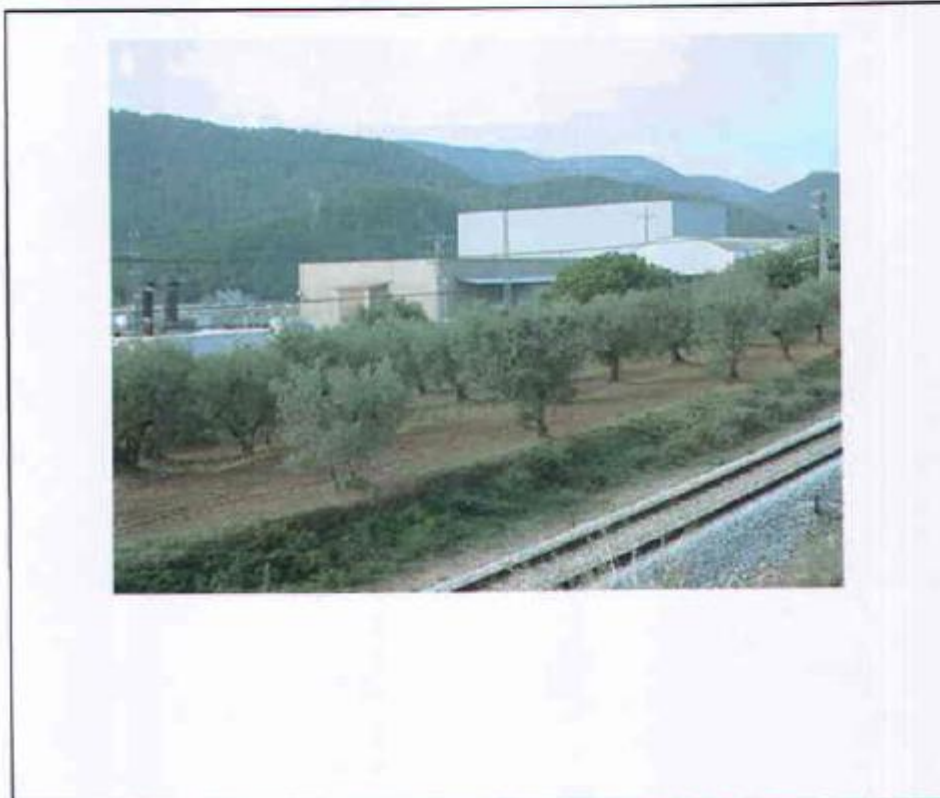
Aquest fet, no té cap significació de cara a l'actual estudi de detall, ara be, caldrà tenir en compte en el projecte d'Urbanització, o en els futurs projectes constructius per edificar en les finques resultants que, de cara a la realització de les obres caldrà la realització d'una campanya arqueològica prèvia per tal de identificar els riscos i verificar les possibles troballes durant l'execució de les obres. Aquesta campanya haurà d'estar supervisada per un arqueòleg, i se n'haurà de donar coneixement als serveis tècnics municipals.


S'adjunta la fitxa de l'element A33 -Can Torre de la riba (CAT 1 – Jaciments).

2612

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I ACTUACIÓ DEL PATRIMONI
 ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA GARRIGA**

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	A33	1/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de can Torre de la Riba	TIPUS DE VIA:		
FITXA CADASTRAL:	PADRÓ RÚSTICA POLIGON 2 PARCEL·LES 107,108,109,123 I 124 / PADRÓ URBANA UTM(S)			
CRONOLOGIA:	Romà August (27 a.C.-14 d.C.)-Baix Imperi			
ESTIL:				
TIPUS DE BÉ:	Jaciment arqueològic			
ÚS ORIGINAL:				
ÚS ACTUAL:				




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

2613

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	A33	2/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de can Torre de la Riba	TIPUS DE VIA:		

FITXA CADASTRAL:	PADRÓ RÚSTICA POLÍGON 2 PARCEL·LES107,108,109,123 I 124 / PADRÓ URBANA UTM(S)
------------------	---

DESCRIPCIÓ:	
<p>El jaciment conegut amb el nom de can Torre de la Riba es troba al sector nordoriental del nucli urbà de la Garriga, a ponent de la masia que li dona nom.</p> <p>L'accés es pot efectuar des de la carretera N-152, en direcció a Vic. Poc abans d'arribar a la fàbrica tèxtil Sati (km-38,7), cal prendre, a la dreta, un camí que voreja les naus de l'esmentada fàbrica i que s'condueix a la masia de can Torre de la Riba.</p> <p>El jaciment ocupa una gran extensió de terreny al voltant de la masia esmentada, concretament els camps de conreu situats al nord i al sud de la masia i al subsòl de l'empresa tèxtil Sati.</p> <p>La primera notícia coneguda data de l'any 1949 i fa referència a l'existència d'un tros de paviment de formigó i restes de parets romanes (J.Maurí 1949).</p> <p>Josep Estrada el va prospectar l'any 1952 i va documentar restes de parets i de paviments d'opus signinum que, aleshores, ocupaven una extensió d'entre 8 i 10 metres. També va constatar la presència de diversos fragments de ceràmica romana del segle IV d.C i va recollir la notícia que feia referència a la troballa d'una gerra que contenia ossos a l'interior.</p> <p>(continua pàg. 5)</p>	

CONTEXT:	Al sector nordoriental del nucli urbà de la Garriga, a ponent de la masia de can Torre de la Riba.
-----------------	--

NOTÍCIES HISTÒRIQUES:	Any 1946: "Al vessant de llevant, prop de la carretera de Barcelona a Vic, sobre la font dita de la Unió, en el gran marge que allà es troba, poden veure's encara un bon tros de paviment de formigó i algunes restes de parets; tot amb les característiques romanes; també hem trobat fragments de tegulae entre can Torre de la Riba i la font de l'Enrabiada" (Josep Maurí, 1949:12). (continua pàg. 5)
------------------------------	---

INTERVENCIÓ REALITZADA:	Prospecció Arqueològica superficial: 1940 - 27/04/1952 - novembre 1990
--------------------------------	--

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL:	HOJA DE ACCION CATOLICA. Parròquia de La Garriga, Any IV 15/08/1943. MAURÍ, J. (1949). "Història de la Garriga". Volum I. Editorial Romargraf. Hospitalet de Llobregat. ESTRADA, J. - VILLARONGA, L. (1967). "La "Lauro" monetat y el hallazgo de Cánovas". Barcelona. Ampurias núm. XXIX. (continua pàg. 5)
--	---

FOTOGRAFIES:	A33Can Torre de la Riba.jpg
---------------------	-----------------------------

ALTRES:	
----------------	--

VALORACIÓ DELS ELEMENTS I ESTAT DE CONSERVACIÓ	ELEMENTS ARQUEOLÒGICS
ELEMENTS A DESTACAR:	
ESTAT DE CONSERVACIÓ:	Dolent

2614

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	A33	3/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de can Torre de la Riba	TIPUS DE VIA:		

FITXA CADASTRAL:	PADRÓ RÚSTICA POLÍGON 2 PARCEL·LES 107,108,109,123 I 124 / PADRÓ URBANA UTM(S)
------------------	--

PLANEJAMENT

PLANEJAMENT VIGENT:	PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LA GARRIGA - TEXT REFÓS. JULIOL 20
CLASSIFICACIÓ SÒL:	SÒL URBÀ / NO URBANITZABLE
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:	A11 / C1
AFECTACIÓ:	
PROTECCIÓ EXISTENT:	


NIVELL DE PROTECCIÓ

- CAT 1** JACIMENTS
- _____ ESPAI D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA-PALEONTOLÒGICA
- _____ ESPAI DE MÍNIMA EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA-PALEONTOLÒGICA
- _____ ESPAI INTERVINGUT
- _____ ESPAIS ARQUEOLÒGICS DESAFECTATS

QUALIFICACIÓ PROPOSADA:	
-------------------------	--

INTERVENCIÓNS I USOS ADMESOS:	
-------------------------------	--

Segons categoria de protecció definida.
 Vegeu la normativa específica de protecció del patrimoni arqueològic.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

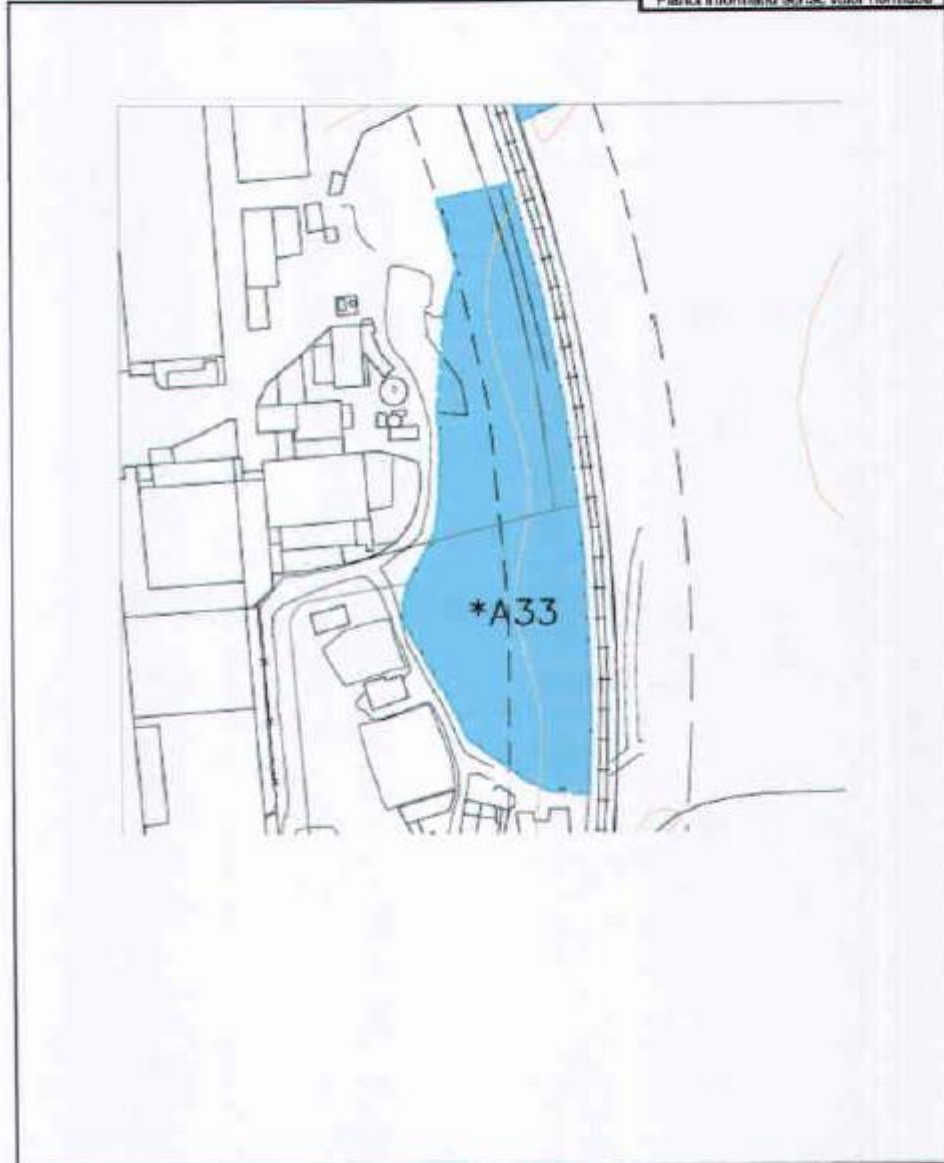
2615


DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NÚM.ELEMENT:	A33	45
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	Paratge de can Torre de la Riba	TIPUS DE VIA:		

FITXA CADASTRAL: PADRÓ RÚSTICA POLIGON 2 PARCEL·LES 107, 108, 109, 123 I 124 / PADRÓ URBANA UTM(S)

PLANIMETRIA DETALL: PLÀNOL 3A	REFERÈNCIES:	
	Coordenades UTM:	31TDG409164
	Alçada sobre nivell de mar:	280 m.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA: Plànol informatiu sense valor normatiu




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Cooperació Urbana
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

2616

DENOMINACIÓ:	CAN TORRE DE LA RIBA	NUM.ELEMENT:	A33	5/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ	Paratge de can Torre de la Riba	TIPUS DE VIA:		

FITXA CADASTRAL:	PADRÓ RÚSTICA POLIGON 2 PARCEL·LES107,108,109,123 I 124 / PADRÓ URBANA UTM(S)
------------------	---

(continua descripció)

Actualment, si bé no és possible documentar restes en el sector ocupat per l'indústria tèxtil, sí que s'observen alguns materials als camps d'oliveres situats al nord i al sud de la masia. En l'olivar situat al nord i en les feixes que es troben per damunt la fàbrica Sati, paral·lelament a la via del tren, s'hi observen alguns fragments de vidre i també de ceràmica comuna ibèrica i d'amfóra amb engalba blanca. En aquest mateix camp s'hi conserven les restes de dos forns, un de planta quadrada i un altre de planta circular. El forn quadrat mesurava 3,5 metres de costat i conserva una alçada de 2,20 metres. El circular es troba en molt mal estat. Als olivars situats al sud, fiantant amb els horts d'en Mas, també s'hi conserva ceràmica ibèrica i les restes d'un forn de cronologia recent.

(continua notícies històriques)

Any 1952: "El jaciment es troba situat en un marge al km 38,7 de la carretera de Barcelona a Vic (km 39,1 de la línia del Nord). S'hi recull terrissa del s. IV i més enllà. Diuen que un pagès va trobar-hi un gerreta, però a dins sols hi va veure que ossos. Les parets agafen una extensió d'uns 8 a 10 m en el seu estat actual. Cau a l'indret on comença el barri de Querof" (Josep Estrada, 1990:24).

(continua bibliografia)

ESTRADA, J. (1969), "Vias y poblamiento romanos en el territorio de la Área Metropolitana de Barcelona". Barcelona.

ESTRADA, J. (1990), "Repertori de peces i jaciments arqueològics de la Garriga (Vallès Oriental), notes inèdites.

VILA, LL., TENAS, M I OLIVERAS, I (1993), "El Patrimoni Arqueològic de la Garriga". Contrapunt Monografies. Editorial Rourich, Sant Cugat del Vallès.

Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya. Vallès Oriental. La Garriga. Fita 32. Any 1992.

Inventari del Patrimoni Històric i Arqueològic de la Garriga. Ajuntament de la Garriga. Fita R16. Any 1992.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

El document elaborat comporta l'ajust de l'àmbit delimitat a la documentació gràfica, segons ja es va fer a l'estudi de detall aprovat. Per aquest motiu, i conforme amb el punt 3 de la fitxa UA-3 segons el text refós del Pla General d'ordenació de la Garriga aprovat definitivament a Novembre de 2006 especifica que es desenvoluparà mitjançant estudi de detall.

Atenent a que l'anterior estudi de detall aprovat tenia com objectiu el manteniment de les edificacions existents, i aquestes edificacions no existeixen en la actualitat, el present estudi de detall es redacta a efectes d'establir les condicions que han de mantenir les noves construccions a desenvolupar dins de la unitat d'actuació.

2.1.1 Conveniència de la redacció de l'estudi de detall

“Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Disposició Transitòria Onzena

Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.”

La fitxa de l'UA3 ens remet a la realització de l'Estudi de Detall com a figura de Planejament que, a la vegada, compleix amb la Disposició transitòria novena.

“ Disposició transitòria Novena

Atribució de competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a determinats municipis.

- 1. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, o posteriorment, tenien un pla general d'ordenació urbana, i estaven en la primera etapa quadriennal del programa d'actuació d'aquest pla general, i que la persona titular de la conselleria de Política Territorial i Obres Públiques els ha reconegut la competència d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81.1, d'acord amb el règim transitori establert per la Llei 10/2004, l'exerceixen per aquells plans que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del dit programa d'actuació.*
- 2. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 tenien un pla d'ordenació urbanística municipal poden aprovar definitivament, complint prèviament el tràmit que regula l'article 87.1, els plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81, sempre que en la data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no estiguessin aprovats provisionalment”.*

El pla General-text refós-està aprovat el 05 de juliol de 2001

Pel que fa a l'article 26 del derogat Decret Legislatiu 1/1990, aquest diu:

- 1. Els Estudis de Detall podran formular-se quan siguin precisos per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els plans Generals per al sòl urbà i en els plans parcials.*
 - El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:*
 - L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o*
- 2. L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.*
- 3. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.*
- 4. També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.*

5. *Els Estudis de Detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2.*

Segons s'explica al punt 2.2 de la present Memòria, l'objectiu del present Estudi de detall és el de fixar les condicions d'implantació i edificació de les noves construccions industrials a realitzar a l'àmbit.

Amb aquests objectius principals queda clar que el contingut de l'Estudi de Detall compleix aquest article ja que adapta determinacions del Pla General al terreny real, no s'altera l'aprofitament del sòl ni s'afecten les condicions d'ordenació i es completa les alineacions i rasants del Planejament vigent, ja desenvolupades també, en l'estudi de detall aprovat anteriorment.

2.2 OBJECTIUS

L'objecte del present Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació UA-3 a la Garriga (Vallès Oriental), és consolidar l'àmbit industrial a cedir i urbanitzar la vialitat, tal i com es fixa a la fitxa de la unitat d'actuació del planejament General, i en concret establir les condicions d'implantació i edificació de les noves construccions industrials a realitzar a l'àmbit.

L'anterior estudi de detall aprovat, va fixar els límits de l'actuació, que es mantenen, i va fixar les alineacions i rasant dels elements corresponent a la xarxa viària que es cedia a l'Ajuntament, tanmateix, no establia cap ordenació volumètrica a l'interior de les finques privades resultants, ja que proposava mantenir les edificacions existents.

L'objecte d'aquest nou estudi de detall, es establir les cotes de plataformes d'implantació per a les futures activitats industrials a implantar a la zona, així com establir els paràmetres urbanístics per a la regulació de les edificacions futures a implantar.

Pel que fa a la proposta de parcel·lació que contenia l'anterior estudi de detall, i atenent a que no s'ha desenvolupat mai, queda anul·lada mitjançant la redacció d'aquest nou estudi de detall i la parcel·lació de l'àmbit quedarà supeditada a la gestió urbanística mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització.

corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització.

2.2.1 Proposta d'ordenació volumètrica

Primerament cal distingir entre les dues claus urbanístiques amb aprofitament, on específicament per a la Clau A5, i atenent al grau de protecció de l'edifici de la porteria de la SATI, no es pot edificar de nou, i únicament es podrà mantenir la volumetria i construcció actuals, permetent-se únicament aquelles actuacions que es preveuen a la fitxa del Catàleg de Patrimoni.

Per tal de definir una proposta d'ordenació volumètrica per a la edificació en la Clau A11, el present estudi de detall defineix dues zones de desenvolupament per a la edificació principal, atenent a la diferencia de cota topogràfica dels terrenys que componen l'àmbit.

D'una banda, la zona més al nord, amb accés des de la cantonada de la carretera de Vic amb el camí de Ca n'Oliverò, que està a una cota topogràfica aproximada entre de +269 i +268 m.s.n.m. i d'altra, la zona més propera al nucli urbà de La Garriga, amb possibilitat d'accés en diversos punts des de la carretera de Vic, i que està a una cota topogràfica aproximada de +252 m.s.n.m. Com es veu, la diferencia és considerable, i per tant, es fa aquesta divisió de l'edificació principal entre la ZONA NORD i ZONA SUD, que es pot verificar en els plànols d'ordenació que acompanyen aquest document.

Atès el desnivell dels terrenys, també en el sentit est-oest de l'àmbit des del punt més alt que s'estableix en el límit amb la línia ferroviària, fins al punt de menor cota que es troba al peu de la Carretera de Vic, el vessant anava formant terrasses que permetien els diversos edificis

existents que ara es troben enderrocats. Les noves tipologies industrials, i en especial els edificis industrials destinats a l'emmagatzematge de productes necessiten unes grans àrees horitzontals per tal d'implantar-se, de manera que la proposta d'ordenació fixa dues grans plataformes destinades a la instal·lació de l'edificació principal, una a la ZONA NORD, i una altre a la ZONA SUD.

La plataforma horitzontal de la zona NORD, s'estableix a la cota topogràfica +269,20 m.s.n.m. i la cota de la plataforma de la zona SUD a la cota +253,20 m.s.n.m. Al voltant d'aquestes plataformes, es podrà anar adaptant el sòl de l'entorn per a configurar les zones d'accés a les edificacions, per tal de poder adaptar uns molls de càrrega i descàrrega, es permetrà que el terreny exterior, estigui fins a un nivell 1,20 metres per sota del paviment interior.

Es evident que per tal d'establir aquestes plataformes de gran superfície calen uns moviments de terres importants respecte la situació actual dels terrenys, la situació que es mostra a l'aixecament topogràfic és la resultant d'eliminar els edificis existents i deixar les plataformes on es trobava la planta baixa d'aquests edificis, tanmateix, en alguns casos també existien galeries i soterranis.

De resultat de l'enderroc de les edificacions, s'ha obtingut gran quantitat de material petri que s'ha matxucat i en resulta un material granular molt adient per a la utilització en terraplenats i moviments de terres, en especial mesclats amb part de les terres resultants del propi àmbit, de manera que les plataformes s'han situat en aquelles cotes que compensen aquests moviments de terres per tal que es pugui reutilitzar el material granular obtingut i fer el menor trasllat i transport de terres a abocadors, exceptuant aquelles no reutilitzables i que caldrà gestionar adequadament.

Per tant, el resultat final dels enderrocs i adequació i estesa dels materials resultants mostrarà un aspecte molt semblant al de les plataformes que s'indiquen en el present estudi de detall, i que seran aptes per a col·locar les futures edificacions amb els ajustaments corresponents, tal i com s'indica al cos normatiu del present document.

Atenent a la mida d'aquestes plataformes, es fa necessari establir una àrea que les envolta per a les circulacions i accessos dels vehicles, que per tal de poder accedir correctament a les edificacions, i en el cas que sigui necessari, edificar en aquesta franja les edificacions secundaries, que computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació, però que podran establir-se en cotes diferents de la plataforma principal.

S'indiquen també unes zones on es fa necessària una adaptació topogràfica entre les plataformes, on s'hauran de resoldre els salts de nivell mitjançant murs o talussos, aquestes zones s'hauran de mantenir enjardinades de manera natural, amb plantacions i arbrat.

Totes aquestes zones, estan indicades al plànol d'ordenació volumètrica, i aquestes condicions, s'afegiran normativament a les que ja preveu el planejament per a la Clau A11.

El present estudi de detall, fixa aquestes condicions edificatòries segons una configuració flexible, ja que el perímetre regulador de l'edificació no constitueix una alineació obligatòria, sinó un gàlib màxim, s'entén per part del redactor que mercès a aquesta configuració flexible, el planejament es podrà executar amb diverses alternatives, que si be no estan definides en el present document d'estudi de detall, son les resultants d'aplicació del mateix.

En el moment del desenvolupament del polígon urbanístic mitjançant els documents de gestió, de resultes de la parcel·lació proposta en el projecte de reparcel·lació en poden resultar diverses alternatives d'aplicació de la volumetria determinada en el present document, que podran fer necessaris ajustaments puntuals de la volumetria ara determinada.

Per tal de donar cabuda a aquestes diferents alternatives no, caldrà realitzar modificar el present estudi de detall, sinó que es podrà realitzar a través del que demana l'article 45.1 del D. 64/2014, que diu textualment:

Concreció de l'ordenació de volums

45.1 Quan el planejament urbanístic estableixi diverses alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions per a una zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant les llicències urbanístiques que autoritzin l'edificació de cada parcel·la afectada, sempre que les alternatives siguin compatibles entre si i no comportin una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades.

Els projectes de sol·licitud de les llicències urbanístiques, hauran de contenir la documentació que es sol·licita en aquest precepte legal.

2.2.2 Justificació de les rasants

Segons s'indica a l'Estudi de detall aprovat:

“Totes les rasants dels vials que es plantegen són merament un ajust de les existents, justificades àmpliament per els acords necessaris entre les diferents vies i la seva unió amb la carretera de Ribes de Freser i pel peraltatge i pendent adient per tal de que els drenatges naturals funcionin de manera correcte.”

El present estudi de detall manté aquest criteri, i no es modifica allò previst i aprovat a l'estudi de detall vigent.

2.2.3 Limitacions de Reglament del sector ferroviari (R.D. 2387/2004) i la Llei del Sistema Ferroviari (L.38/2015).

A continuació es mostren les limitacions pel que fa a la legislació sectorial en matèria del sector ferroviari, que afecta principalment al límit est de la UA-3. Aquestes consideracions ja es van tenir en compte en la redacció de l'anterior estudi de detall aprovat, i les determinacions que conté aquest nou estudi no fan variar aquelles previsions, tenim:

Artículo 13. Zona de dominio público. (LSF)

- 1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
- 2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.*
- 3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.*
- 4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.*

Artículo 14. Zona de protección. (LSF)

- 1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.*
- 2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para*

iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Artículo 15. Límite de edificación. (LSF)

- 1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.*

En los túneles y en la líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.
- 2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.*

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
- 3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.*
- 4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.*

Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

- 1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.*

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias

de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.
Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.
3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

Artículo 25.1 Normas particulares de la zona de dominio público (RSF RD.2387)

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.
Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.
2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.
En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.
3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de

infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

Tal i com ja va quedar definit a l'estudi de detall aprovat anteriorment, "En la zona urbana, la línea límite de edificación se debe situar a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de mencionada arista. (Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio)", aquesta determinació es troba refosa en la Llei 38/2015, de 29 de setembre del Sector Ferroviari, dins del seu article 15, i per tant, entenent el tram com a zona urbana, la distància de les edificacions a la plataforma ferroviària es fixa en 20m.

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

3.1 GESTIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit està perfectament delimitat pel que defineix el propi Estudi de Detall, que conserva la delimitació de l'àmbit que realitzava l'anterior estudi de detall aprovat.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà l'aprovació del pertinent projecte de reparcel·lació per a desenvolupar la unitat d'actuació i l'aprovació del projecte d'urbanització que ha de ser prèvia o simultània al projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació que caldrà redactar haurà de contemplar els sòls que han de ser de cessió obligatòria i gratuïta, que són els corresponents la vialitat i al domini públic corresponent al sistema ferroviari.

3.2 URBANITZACIÓ

La urbanització serà objecte d'un únic projecte d'urbanització, que es desenvoluparà prèviament a qualsevol actuació d'edificació que requereixi llicència. El mateix criteri s'aplicarà a les cessions.

El projecte d'urbanització serà redactat pel Promotor i serà sotmès a aprovació per l'Ajuntament. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris. Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor del municipi, lliures de càrregues i gravàmens.

Els criteris d'urbanització tindran especial cura en utilitzar solucions que minimitzin les despeses de manteniment.

4. NORMATIVA

4.1 CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Vigència i revisió

1. Aquest estudi de detall entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva.
2. La vigència serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

Serà precís procedir a la revisió de l'estudi de detall en els casos següents:

- Si degut a causes d'una revisió o modificació del POUM s'alteren les determinacions que fan referència al sector objecte d'ordenació volumètrica.
- Si així ho estableixen les normes legals de rang superior.

Article 2. Interpretació

Quan existeixen contradiccions gràfiques entre plànols d'escala diferent entre aquells que integren la documentació, es considerarà vàlid allò que consta als plànols d'escala més gran.

Article 3. Obligatorietat

1. Els particulars i l'administració pública resten obligats al compliment de les disposicions del present estudi de detall i, en particular, les de la present normativa.
2. En conseqüència, qualsevol actuació sobre el sector objecte de l'actual estudi de detall, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
3. Qualsevol dispensa que pugui ésser concedida en el compliment de l'estudi de detall, ja sigui a favor d'un particular com de l'administració pública, es considerarà nul·la de ple dret.

Article 4. Supletorietat del planejament superior

A totes aquelles determinacions urbanístiques i de caràcter normatiu que per llur caràcter general no es regulin expressament al present estudi de detall, regiran amb caràcter supletori les vigents normes urbanístiques del pla general d'ordenació de La Garriga.

La normativa que fixa les condicions i paràmetres bàsics per a la edificació de l'àmbit del present estudi de detall és la inclosa a la MODIFICACIÓ PUNTUAL del Pla General d'Ordenació Municipal de La Garriga, de juliol de 2001 i posterior text refós de 2006.

També es tindrà en compte la normativa del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC, URBANÍSTIC I PAISATGÍSTIC de 19 de juliol de 2007.

Pel que fa a les limitacions sectorial derivades de la línia de ferrocarril:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Caldrà donar compliment a totes aquestes normes de rang superior, o a aquelles que les substitueixin. De igual manera, cal donar compliment a tota aquella norma de rang superior o relativa a llurs competències sectorials, tot i que no estigui indicada en el llistat anterior.

4.2 CAPÍTOL II.- REGULACIÓ DE LES ZONES AMB APROFITAMENT.

4.2.1 Regulació de la zona CONSTRUCCIONS SINGULARS (Clau A5).

Article 5. Paràmetres de la Clau A5

Tal i com s'ha dit, els sòls qualificats amb aquesta clau urbanística contenen edificacions de gran valor patrimonial històrics i son objecte d'una regulació especial fixada per el planejament general i el pla especial de protecció del patrimoni, per tant, qualsevol actuació sobre aquestes edificacions estarà regulada directament per aquests instruments de planejament.

4.2.2 Regulació de la zona GRAN INDUSTRIA (Clau A11).

Específicament introduïdes per tal de regular la volumetria resultant de l'edificació que fixa el present estudi de detall, i en concret per a la zona amb Clau A11, i com a complement d'allò determinat a les Normes Urbanístiques del planejament general, tenim el següent articulat:

Article 6. Edificació principal.

L'edificació principal es situarà dins del perímetre regulador fixat en planta, en els plànols d'ordenació volumètrica on s'anomena "plataforma edificació principal".

La cota topogràfica que es fixa en la documentació gràfica, +269,20 m.s.n.m. per la zona NORD, i +253,20 m.s.n.m. per la zona SUD, és la cota de referència de la planta baixa.

Atenent a les particularitats del projecte constructiu en concret, la planta baixa d'aquesta edificació principal es podrà situar a +/- 0,80 metres respecte de la cota de la plataforma indicada per el present estudi de detall.

Ateses les variacions permeses segons el punt anterior, el projecte fixarà la posició de la planta baixa, i en conseqüència, l'alçada màxima de les edificacions que s'ha de prendre des d'aquest punt.

Dins del gàlib per a situar l'edificació principal, es poden situar un o més edificis independents, atenent a les necessitats del procés industrial, aquests edificis poden estar adossats entre ells o separats.

Article 7. Construccions secundaries.

Dins de l'àrea indicada com a ZONA LLIURE, dins de la documentació gràfica, s'hi podran construir qualsevol tipus de edificacions auxiliars de les principals o instal·lacions complementaries, amb les següents limitacions:

- a. La superfície construïda d'aquestes edificacions no podrà superar el 5% de la superfície total del projecte constructiu a autoritzar.
- b. L'alçada màxima d'aquestes construccions serà de 10 metres respecte la cota de planta baixa, que quedarà fixada en el projecte constructiu i haurà d'estar en una cota topogràfica situada en un rang de +/- 0,60 metres dels terrenys que envoltin dita construcció.
- c. En el cas que aquesta construcció es realitzi adossada a l'edificació principal, la cota de referència de la mesura de l'alçada serà la mateixa que la de l'edificació principal.
- d. Aquestes construccions o instal·lacions, com poden ser estacions transformadores, dipòsits d'aigua, armaris de serveis, o altres com marquesines, elements protectors per el sòl, cobertes per aparcaments, porxos i/o altres cossos coberts sense façanes, computaran a efectes d'ocupació i d'edificabilitat.

Article 8. Zona d'adaptació topogràfica.

Dins de l'àrea indicada com a ZONA D'ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA es preveuen els talussos i murs per tal de realitzar les adaptacions topogràfiques de les plataformes indicades al present estudi.

L'acabat en superfície d'aquestes zones haurà de ser enjardinat de manera natural, i amb plantacions d'arbustos i arbrat suficient per a garantir una imatge paisatgística correcta.

No es podran dur a terme construccions sobre rasant, tanmateix, en el subsol es permetrà la construcció de soterranis per a galeries de serveis, accessos a possibles plantes soterrani de les edificacions, dipòsits, i/o d'altres construccions d'aquests tipus.

La coberta de les construccions descrites en el paràgraf anterior haurà de ser enjardinada de forma natural atenent a la zona on es troben.

Article 9. Concreció de l'ordenació de volums.

El present estudi de detall, fixa les condicions edificatòries segons una configuració flexible, ja que el perímetre regulador de l'edificació no constitueix una alineació obligatòria, sinó un gàlib màxim.

Mercès a aquesta configuració flexible, el planejament es podrà executar amb diverses alternatives, que si bé no estan definides en el present document d'estudi de detall, són les resultants d'aplicació del mateix.

En el moment del desenvolupament del polígon urbanístic mitjançant els documents de gestió, de resultes de la parcel·lació proposada en el projecte de reparcel·lació en poden resultar diverses alternatives d'aplicació de la volumetria determinada en el present document, que podran fer necessaris ajustaments puntuals de la volumetria ara determinada.

Per tal de donar cabuda a aquestes diferents alternatives no, caldrà realitzar modificar el present estudi de detall, sinó que es podrà realitzar a través del que demana l'article 45.1 (concreció de l'ordenació de volums) del D. 64/2014 (o aquell que el substitueixi amb el mateix propòsit).

Els projectes de sol·licitud de les llicències urbanístiques, hauran de contenir la documentació que es sol·licita en aquest precepte legal.

4.3 CAPÍTOL III.- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.

Article 10. Projecte d'urbanització

1. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present estudi de detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA3-SATI pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, es formularà, de conformitat amb els articles 65 de la Llei d'Urbanisme, i 81 i 82 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el corresponent projecte d'urbanització. L'indicat projecte haurà de detallar totes les obres relatives a la urbanització de la xarxa viària i les xarxes de serveis.
2. L'àmbit territorial del projecte d'urbanització estarà constituït pel sector objecte del present polígon més l'àmbit d'urbanització externa necessària per la connexió del polígon a les infraestructures existents.

Article 11. Àmbit d'execució

Considerant les característiques del sector, l'execució del mateix es durà a terme en el marc d'un únic polígon.

Article 12. Sistema d'actuació

1. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris hauran de constituir-se, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. Els propietaris del sòl, cediran lliure de càrregues i gratuïtament a l'administració actuant el sòl destinat a sistemes urbanístics, així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.
3. El projecte de reparcel·lació concretarà els sòls on es situarà el 10% de l'aprofitament del sector objecte de cessió a favor de l'administració actuant, o bé la compensació econòmica substitutòria en el cas que aquesta cessió no es pugui materialitzar en sòl.

La Garriga, juny de 2022.

Els titulars, INCIC, S.L.	Els titulars, POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.	L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.
----------------------------------	--	--

ANNEXES

ANNEX I. PLÀNOLS.

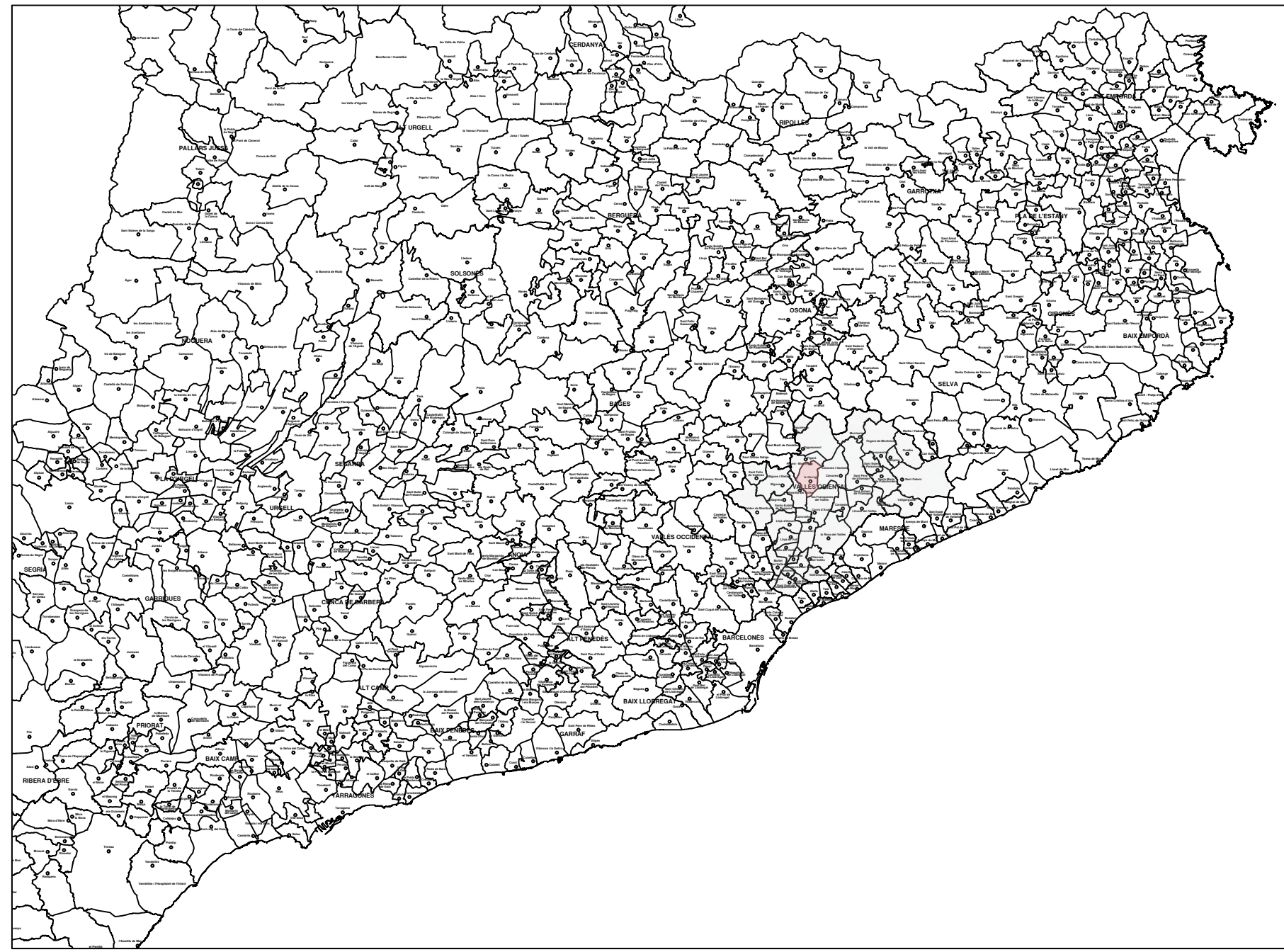
S'adjunta llistat dels plànols que componen la documentació gràfica del present projecte:

I-01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	E: Varies
I-02	ORTOFOTO	E: 1/700
I-03	TOPOGRÀFIC	E: 1/700
I-04	PLANEJAMENT	E: 1/700
I-05	ESTUDI DE DETALL VIGENT	E: 1/700
I-06	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E: 1/700

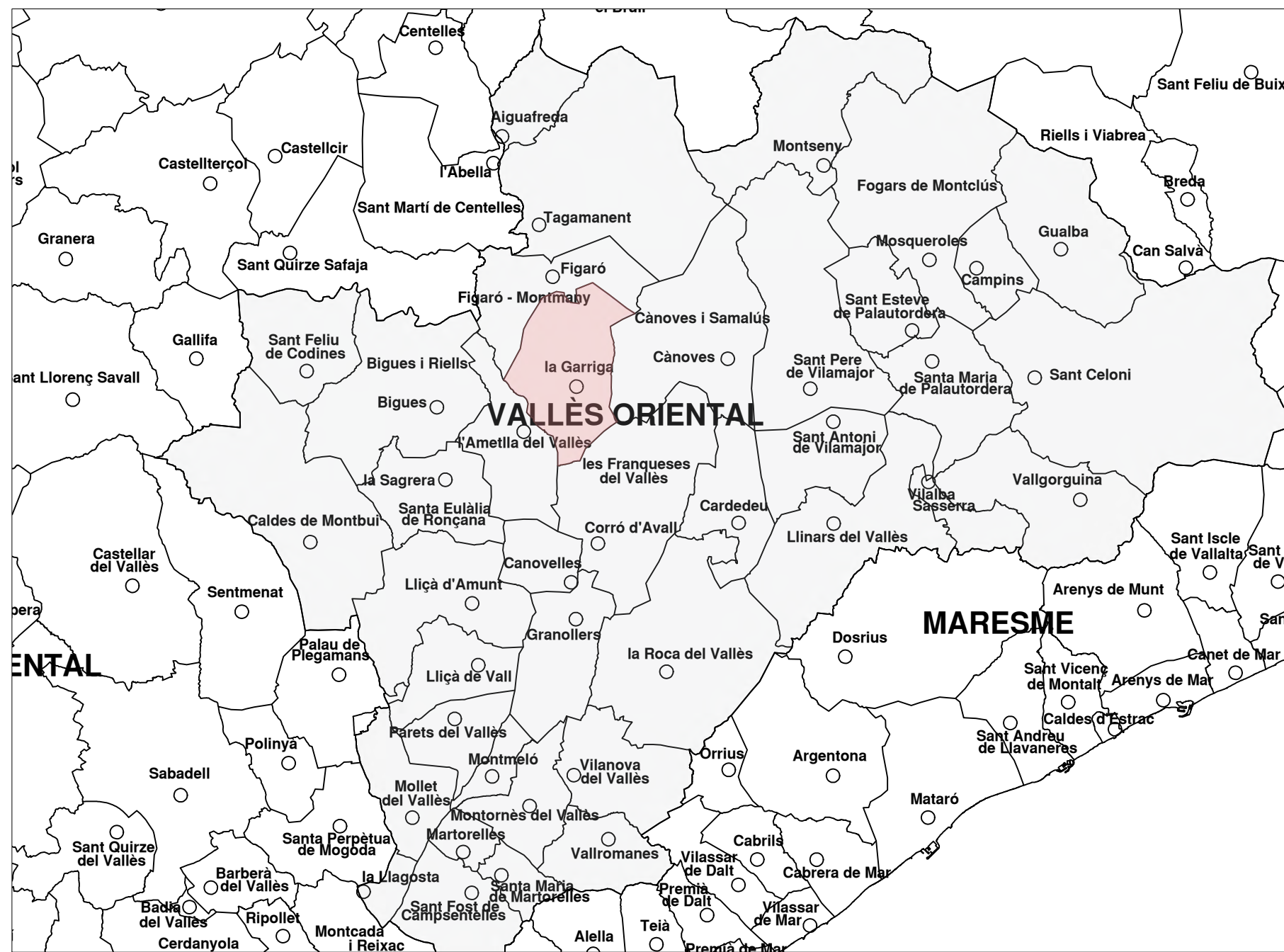
P-01	ZONIFICACIÓ AJUSTADA	E: 1/700
P-02	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA	E: 1/700
P-03	ORDENACIÓ VOLUMS - SECCIONS	E: 1/500

La Garriga, juny de 2022.

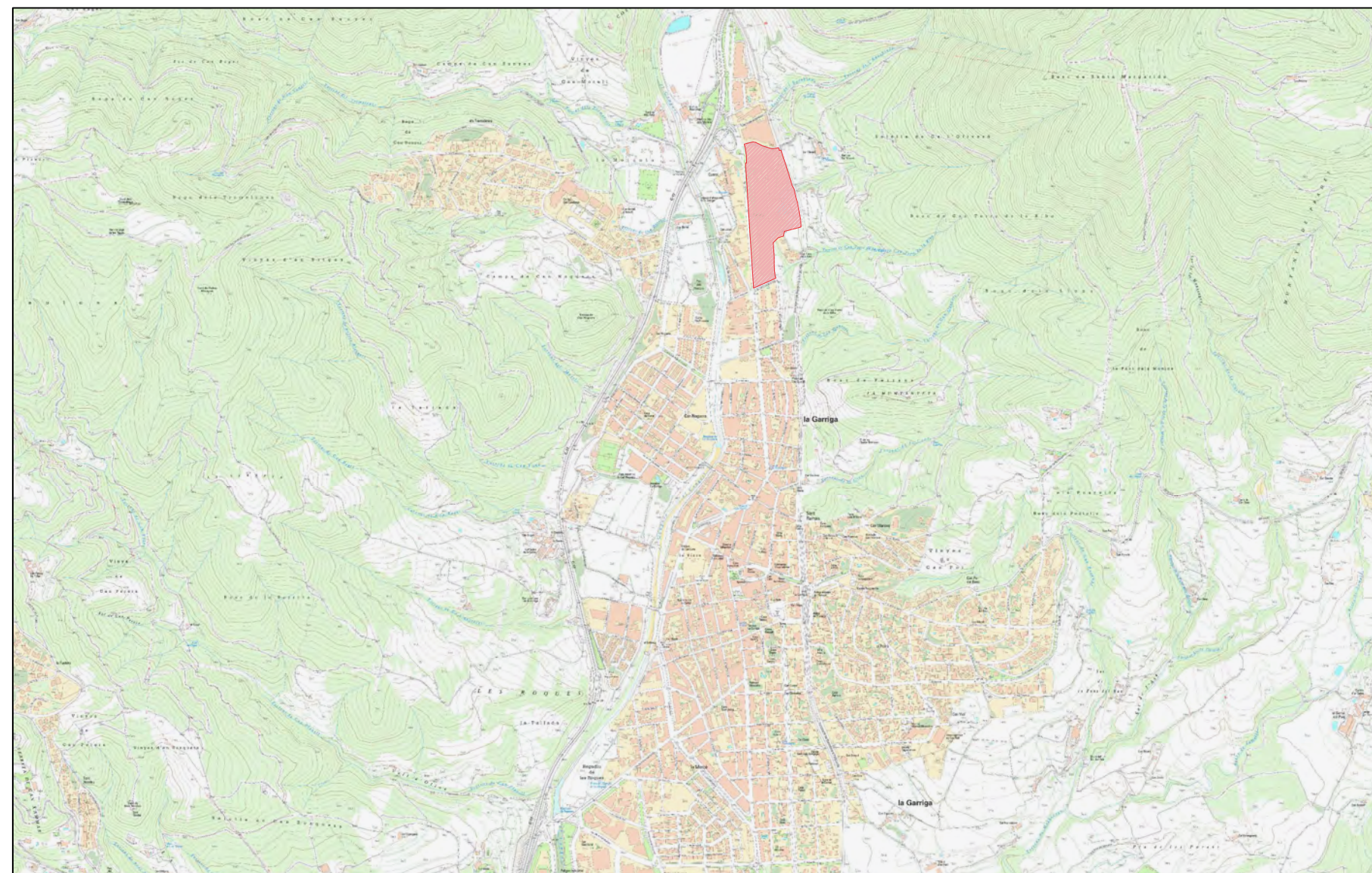
Els titulars, INCIC, S.L.	Els titulars, POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.	L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.
------------------------------	--	--



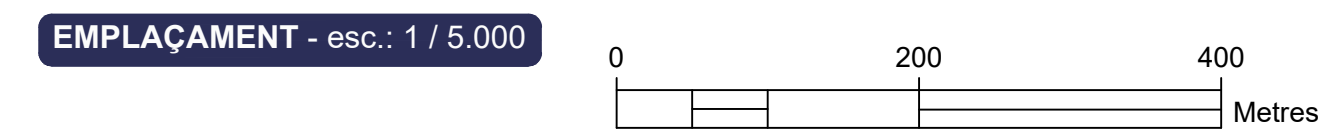
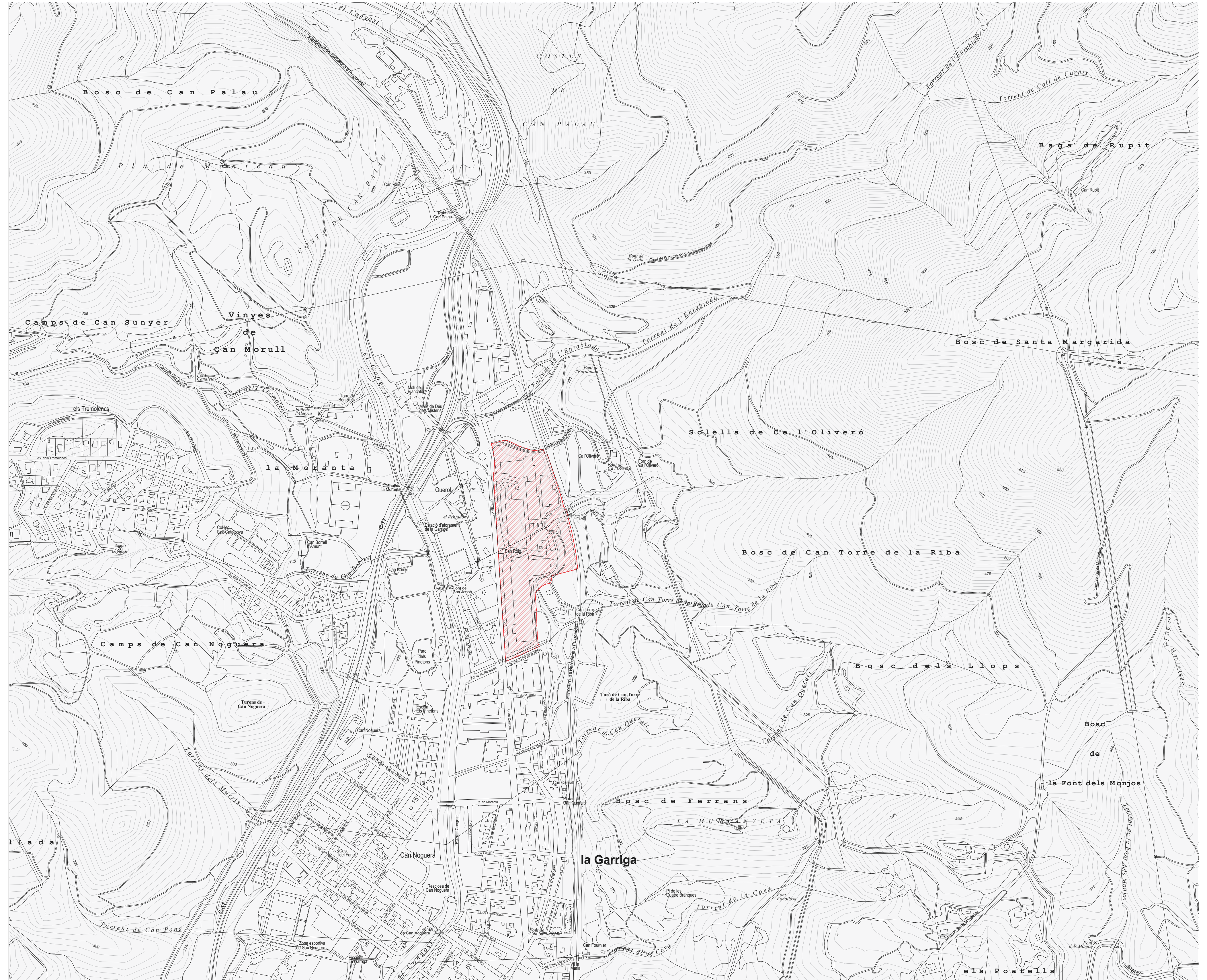
ÀMBIT REGIONAL



ÀMBIT COMARCAL



SITUACIÓ - esc.: 1 / 20.000



LÍMIT ÀMBIT

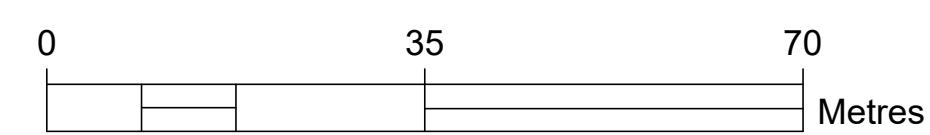
— ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

Projecte: ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI				Denominació: SITUACIÓ I EMLAÇAMENT				Expedient: Epi.: cat.Plano: N° Plano: Rev: 21/6805 U I 01 00	
Emplaçament: Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona		Escala: INDICADES Activitat: URBANISME		Original Revisió 1 Revisió 2 Revisió 3	Dibuixat DFL	Comprovat CIH	Data 20/04/2022	Client: Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.	
								www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230	

data:pl01_29may22_ux:car:corres:torres
 ruta:1_0reú | layout:1\Cobria2\proyecto\21_6805_finc. gestio\urbanistica_sati_lagariga\05_estudio\20220530_entregat\3_plano\01_situacio\EMPLAÇAMENT.dwg | 1:01_SITUACIÓ I EMLAÇAMENT



PLANTA ORTOFOTOGRAFIA - esc.: 1 / 700



LÍMIT ÀMBIT

--- ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

▨ EDIFICACIONS ENDERROCADES

Projecte:
ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació:
ORTOFOTO

Expedient: Exp.: cat.Plano: Nº Plano: Rev:
21/6805 U I 02 01

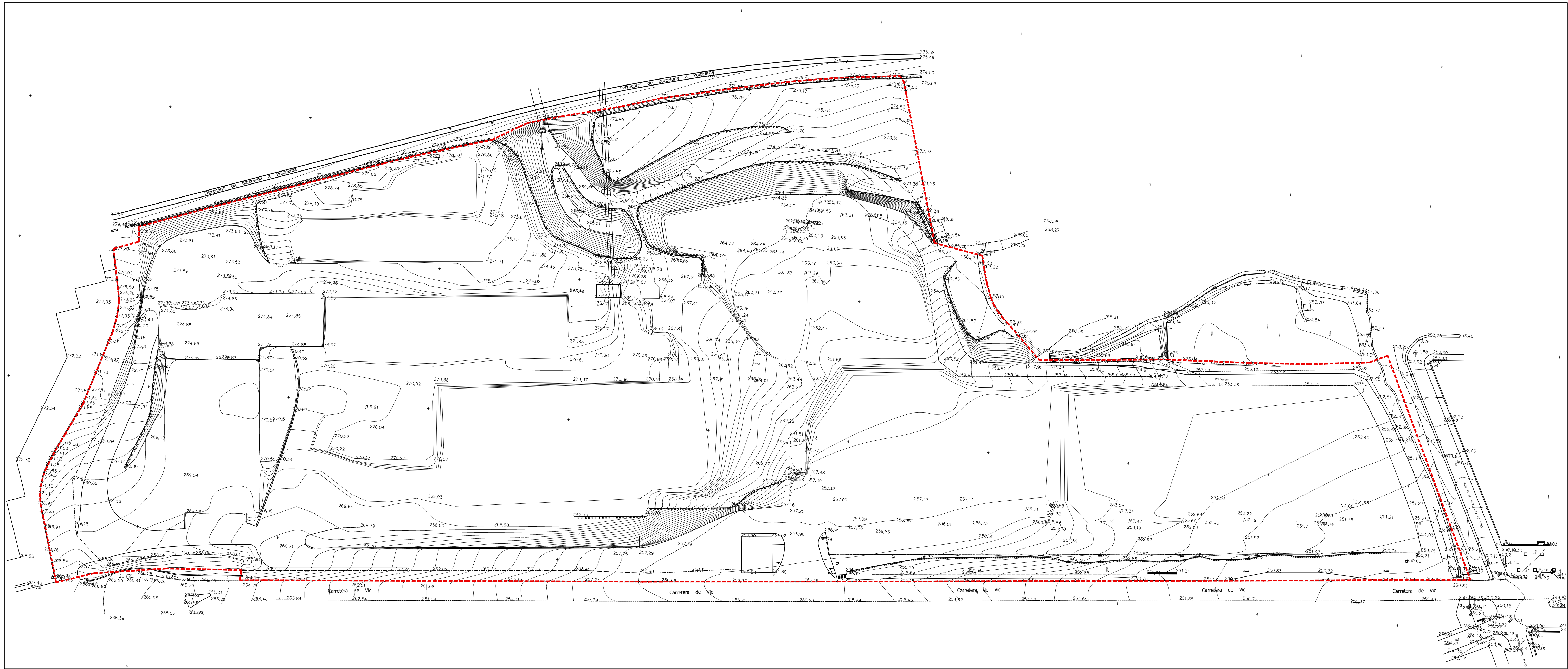
Emplaçament:	Escala:	Original:	Dibuixat:	Comprovat:	Data:
Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona	1/700		DFL	CTH	05/05/2022
		Activitat:	DFL	CTH	16/05/2022
		URBANISME	Revisió 1		
			Revisió 2		
			Revisió 3		

Cliant:
Incic.S.L. - Polinyà Development, S.L.

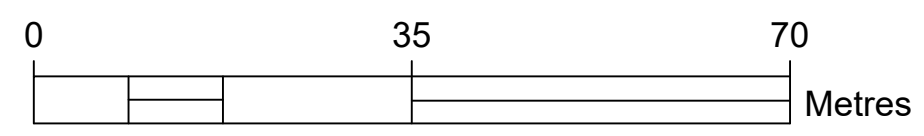


www.nadico.net nadico@nadico.net T(+34) 902.197.230

data: 2022/05/22, 10:40:00, 22, univarcicaciones torres, ruta: I:\anexos\1\cobria2\proyectoria_21_6805_incic_gestiourbanistica_sat_i_lugarimga_05_estudidetail_20220530_entregap03\planos\planos\ 02_Ortofotodwg | 1:02_CERICOFOTO



PLANTA TOPOGRAFIA - esc.: 1 / 700



LÍMIT ÀMBIT

--- ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

Projecte:
ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació:
TOPOGRÀFIC

Explicent: 21/6805 U

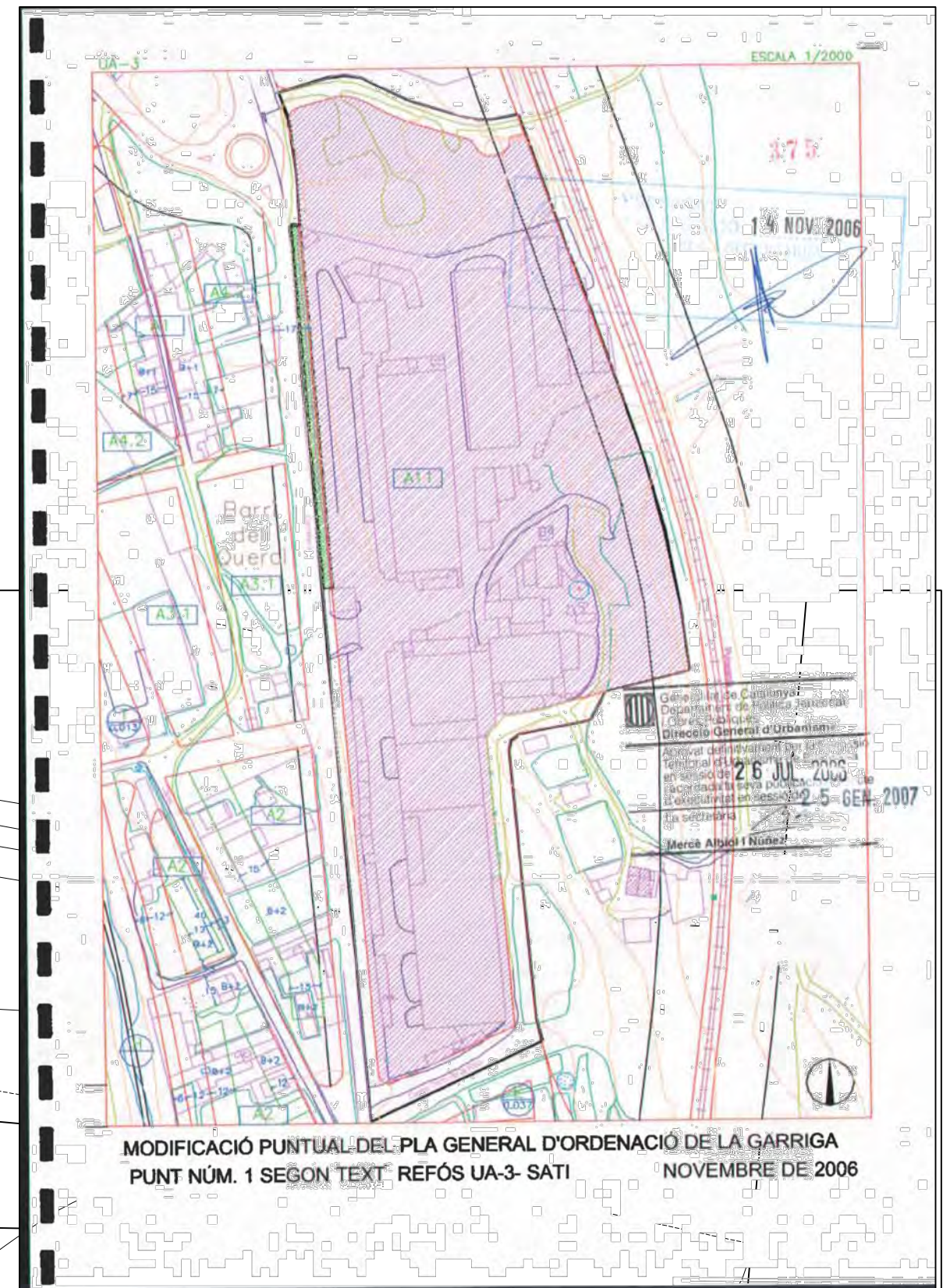
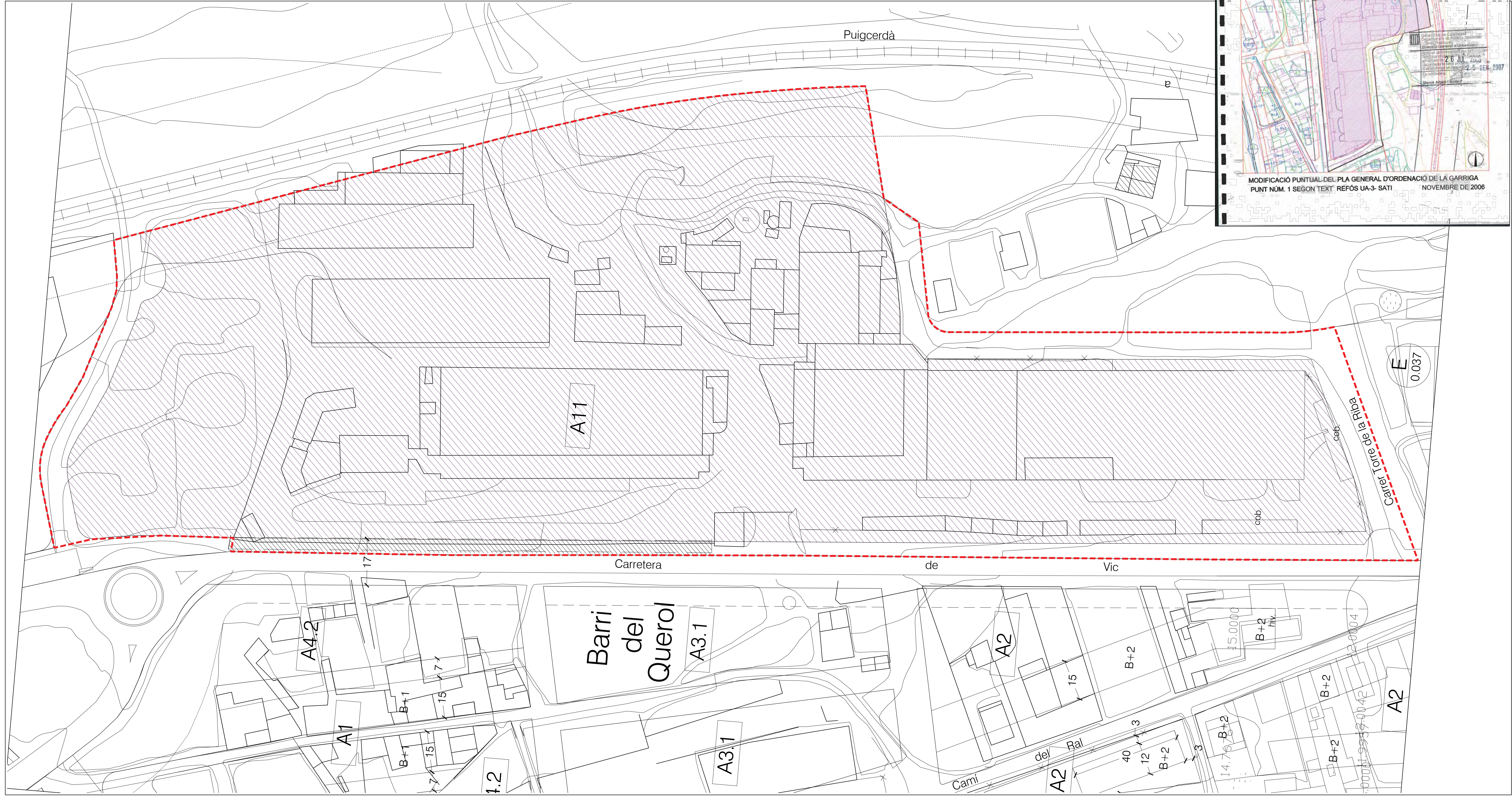
Ep.: cat.Plano: N° Plano: Rev: I 03 01

Emploçament:	Escola:	Original	Dibuixat	Comprovat	Data
Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona	1/700	Original	DFL	CTH	05/04/2022
	Activitat:	Revisió 1	DFL	CTH	16/05/2022
	URBANISME	Revisió 2			
		Revisió 3			

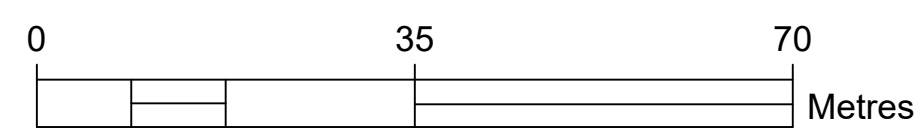
Cliet:
Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.



data.pla: 29may22, uv: ar: c: c: tomes
ruta: I:\orau\l\cobria2\proyectos\21-6805-ncic_gestiourbanistica_sati_logariga\05_estudiodetall\03_topografia.dwg | I:03 TOPOGRAFIC



PLANEJAMENT - UNITAT D'ACTUACIÓ UA-3 - esc.: 1 / 700

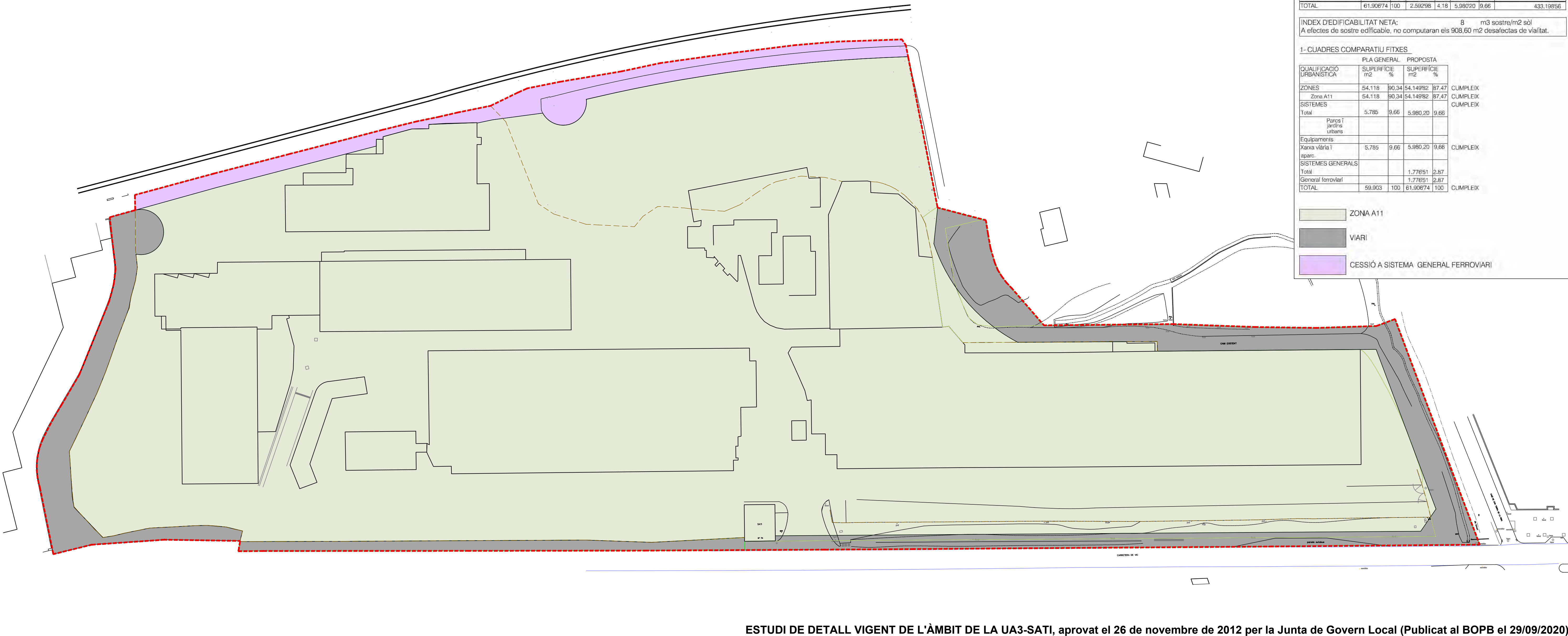
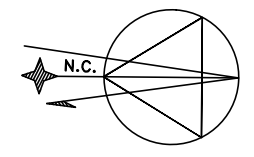


ESPANNI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació: PLANEJAMENT
Expedit: 21/6805 U
Esp.: I
cat.Plano: N° Plano: 04
Rev: 01

Emplaçament:	Escala:	Original	Dibuixat	Comprovat	Data
Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona	1/700	Original	DFL	CTH	05/05/2022
		Revisió 1	DFL	CTH	16/05/2022
		Revisió 2			
		Revisió 3			

Cient: Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.
nadico ingeniería arquitectura consultoria
www.nadico.net nadico@nadico.net Tf(+34) 902.197.230



ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
PROPOST EN FUNCIÓ DE LES PREEXISTÈNCIES

1-SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT= 61.90674 m²
1- FITXA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ PROPOSADA

UNITAT D'ACTUACIÓ: NÚM. UA-3
Localització: SATI,
Classificació del sòl: sòl urbà

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE m ²	%	SUP. DE CESSIÓ m ²	%	SUP. A URBANITZAR m ²	%	SOSTRE MÁX. m ²
ZONES							
Total	54.14982	87,47					433.19856
Zona A11	54.14982	87,47					433.19856
SISTEMES LOCALS							
Total	5.98020	9,66					
Parcs i jardins urbans							
Equipaments							
Xarxa viària i aparc.	5.98020	9,66	81647	1,31	5.98020	9,66	
SISTEMES GENERALS							
Total	1.77651	2,87					
Sistema general Ferroviari	1.77651	2,87	1.77651	2,87			
TOTAL	61.90674	100	2.59298	4,18	5.98020	9,66	433.19856

ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA: 8 m³ sostre/m² sòl
A efectes de sostre edificable, no computaran els 908,60 m² desafectats de viaïlat.

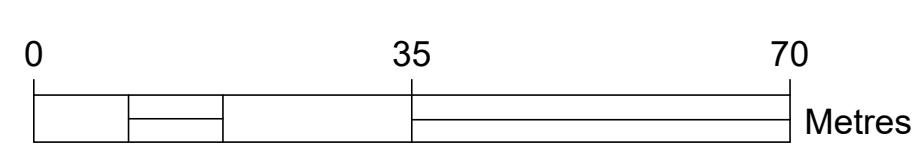
1- CUADRES COMPARATIUS FITXES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLA GENERAL		PROPOSTA		
	SUPERFÍCIE m ²	%	SUPERFÍCIE m ²	%	
ZONES					
Zona A11	54.118	90,34	54.14982	87,47	CUMPLEX
SISTEMES					
Total	5.785	9,66	5.980,20	9,66	CUMPLEX
Parcs i jardins urbans					
Equipaments					
Xarxa viària i aparc.	5.785	9,66	5.980,20	9,66	CUMPLEX
SISTEMES GENERALS					
Total			1.77651	2,87	
Sistema general ferroviari			1.77651	2,87	
TOTAL	59.903	100	61.90674	100	CUMPLEX

- ZONA A11
- VIARI
- CESSIÓ A SISTEMA GENERAL FERROVIARI

ESTUDI DE DETALL VIGENT DE L'ÀMBIT DE LA UA3-SATI, aprovat el 26 de novembre de 2012 per la Junta de Govern Local (Publicat al BOPB el 29/09/2020)

ESTUDI DE DETALL - esc.: 1 / 700



LÍMIT ÀMBIT

ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

Projecte:
ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació:
ESTUDI DE DETALL VIGENT

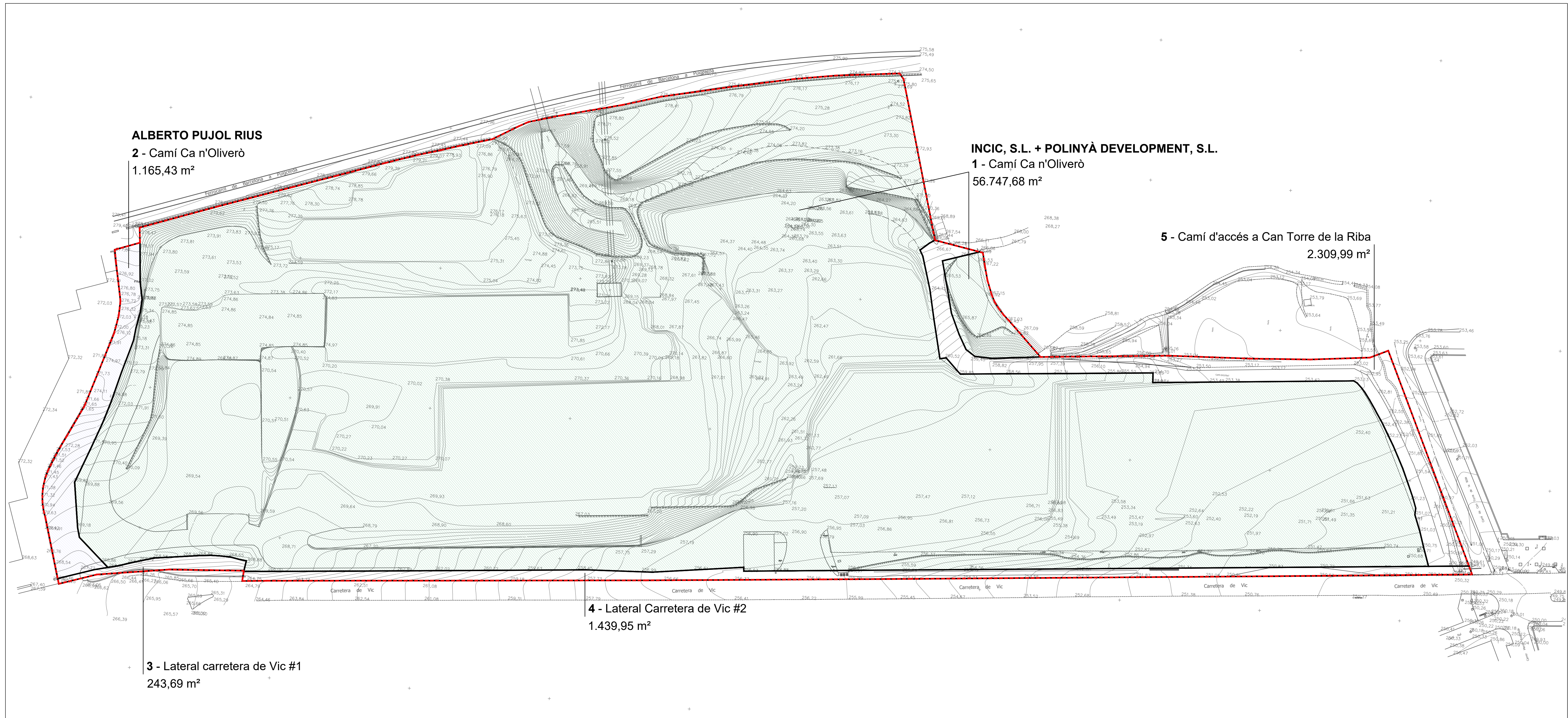
Explicent: 21/6805 U
Ep.: I
cat.Plano: 05
Nº Plano: 01

Emplaçament: Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona	Escala: 1/700 Activitat: URBANISME	Original	Dibuixat	Comprovat	Data
		Revisió 1	DFL	CTH	CTH
		Revisió 2			16/05/2022
		Revisió 3			

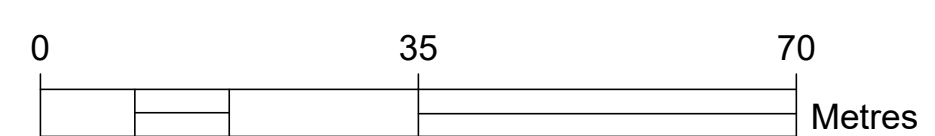
Cient:
Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.



data: 2022/05/22, univ: car: cotes: tores, ruta: I:\orau\1\Cobria2\proyectos\21-6805_fincic_gestiourbanistica_sati_05_Planjament-ED.dwg | 1-02 ESTUDI DE DETALL VIGENT



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - esc.: 1 / 700



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT						
Finca registral	Superficie cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superficie	Percentatge
14.544	54.935,00 m2	08087A0020012700002H 0767603DG4106N0001AW	1	INCIC, S.L. (84,48%) POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L. (15,52%)	56.747,68 m2	91,666%
821	-	-	2	ALBERTO PUJOL RIUS	1.165,43 m2	1,883%
			3	Lateral carretera de Vic #1	243,69 m2	0,394%
			4	Lateral carretera de Vic #2	1.439,95 m2	2,326%
			5	Camí accés Can Torre de la Riba	2.309,99 m2	3,731%
TOTAL FINQUES APORTADES					61.906,74 m2	100,000%

LÍMIT ÀMBIT

--- ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

Projecte:
ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació:
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

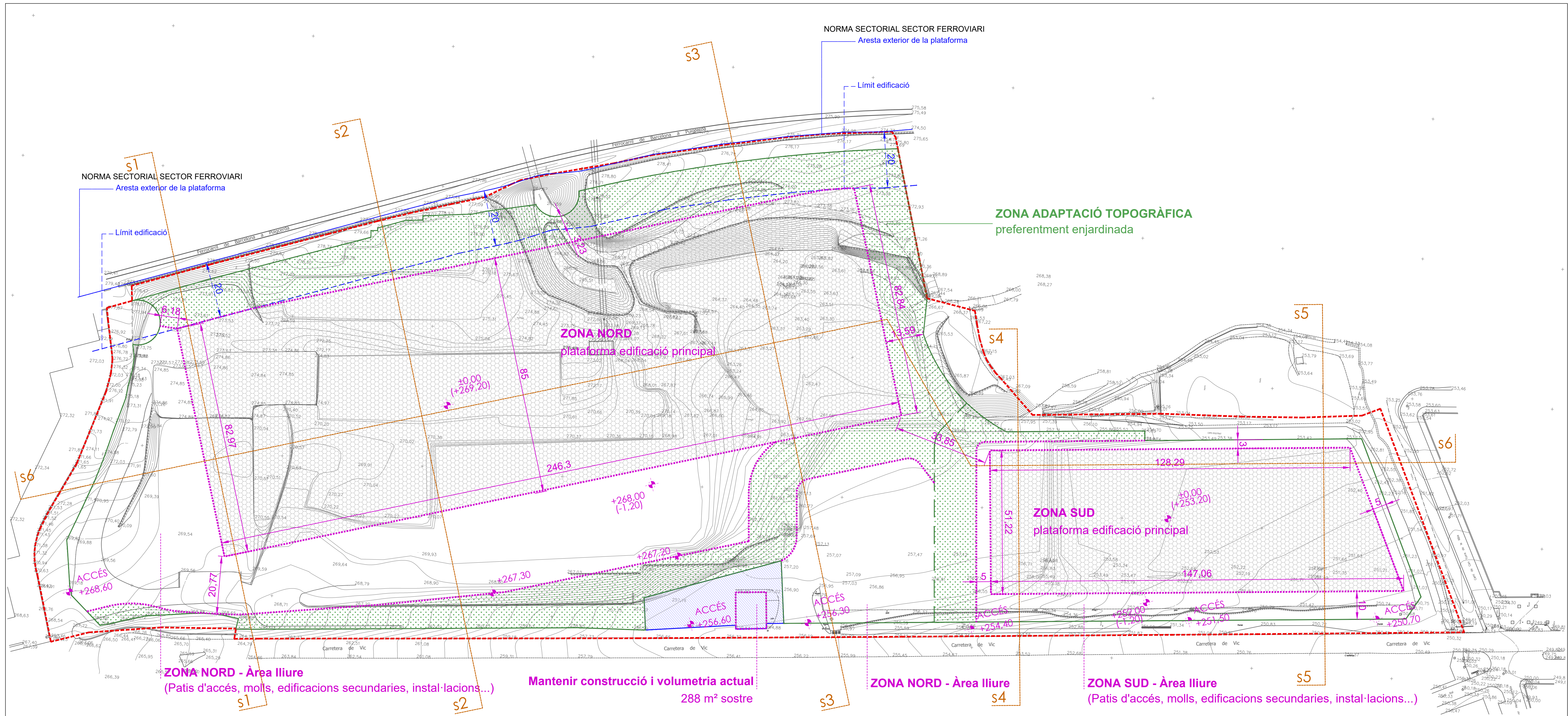
Explicent: 21/6805 U Exp.: cat Plano: Nº Plano: Rev: I 06 01

Emplaçament:	Escala:	Original:	Dibuixat:	Comprovat:	Data:
Carretera de Vic,32 08530 La Garriga Barcelona	1/700	Original	DFL	CTH	05/05/2022
	Activitat:	Revisió 1	DFL	CTH	16/05/2022
	URBANISME	Revisió 3			

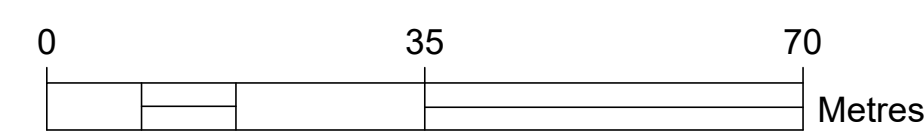
Cient:
Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.



data:plànol;29may22;univ:caricatures tores;ruta:1;orau:1;layout:1;Cobrina2;proyector:21;6805;finca_gestio:urbanistica_sati_logariga;05;estudidetail;20220330;entregat:3;planos:1;06;propietat.dwg;1;IQ;ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



FINQUES RESULTANTS - esc.: 1 / 700



*** APROFITAMENT ZONA NORD:**
En aplicació de l'article 122 del PGO per la clau A11, s'estipula una edificabilitat neta en funció d'un volum màxim de 8 m³/m² de sòl, tanmateix, i atenció a allò determinat per la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de La Garriga en diversos àmbits, aprovada el 25/01/2007 per la CTUB, cal descomptar una superfície de sòl de 908,60m² provinents de la desafectació del sistema viari més al nord de l'entrada principal de la SATI, que tot i afegir-se a la superfície de l'àmbit, no generarà més sostre edificable.
En conseqüència, i atenció a la posició respecte de l'àmbit, el paràmetre de l'edificabilitat corresponent a la zona nord, s'aplicarà sobre la superfície de l'àmbit un cop restada l'àrea provinent de la desafectació del sistema viari, tenim:
Sup. = 42.476,59 - 908,60 = 41.567,99 m²sòl.
Aplicant el paràmetre de l'edificabilitat neta sobre aquesta superfície resulta:
Edif. = 41.567,99 m²sòl x 8 m³/m²sòl = 332.543,92 m³.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLA GENERAL		PROPOSTA		OCUPACIÓ		APROFITAMENT	
	Superfície m ²	%	Superfície m ²	%	Superfície m ²	%	Edificabilitat m ² /m ³	
ZONES	54.118,00	90,34	54.225,26	87,59	26.833,43	100,00	* 419.762,24 m ³	
Zona A5	-	-	846,38	1,37	144,00	0,54	(existent) 288,00 m ²	
Zona A11	54.118,00	90,34	53.378,88	86,22	26.689,43	99,46	* 419.762,24 m ³	
ZONA NORD			42.476,59	68,61	21.238,29	79,15	* 332.543,92 m ³	
ZONA SUD			10.902,29	17,61	5.451,14	20,31	87.218,32 m ³	
SISTEMES	5.785,00	9,66	5.979,65	9,66			-	-
Parcs i jardins urbans	-	-	-	-			-	-
Equipaments	-	-	-	-			-	-
Xarxa viària i aparcament	5.785,00	9,66	5.979,65	9,66			-	-
SISTEMES GENERALS	-	-	1.701,83	2,75			-	-
Protecció sistema ferroviari	-	-	1.701,83	2,75			-	-
TOTAL	59.903,00	100,00	61.906,74	100,00	26.833,43	100,00	* 419.762,24 m³	

LÍMIT ÀMBIT

--- ÀMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²

Projecte: ESTUDI DE DETALL PER LA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA UA3 - SATI

Denominació: ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

Explicent: 21/6805 U

Exp.: P

cat.Plano: 02

Rev: 02

Cient: Incic,S.L. - Polinyà Development, S.L.

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

www.nadico.net | nadico@nadico.net | T(+34) 902.197.230

data: 2022/05/22 10:40:22 univ: carles.torres ruta: I:\orau\1\Cobras2\proy\03\ordenaci\3\planos\1\07_Proposta.dwg | P:02_ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

