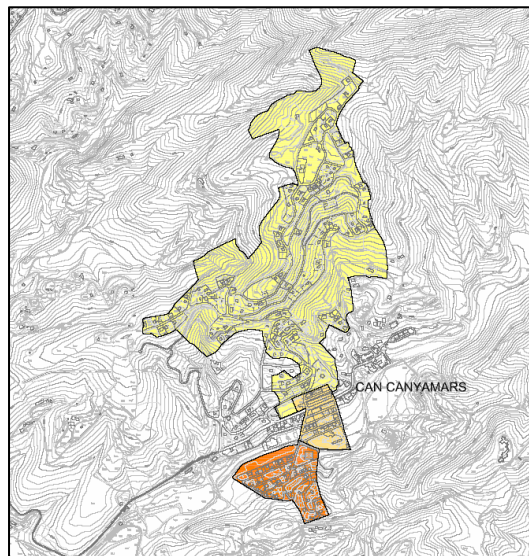


# PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA-XI A EN EL TERME MUNICIPAL DE DOSRIUS

( TEXT MODIFICAT I REFÓS )



Gener / febrer 2013

## ÍNDEX

### **UA XI A.- ANTECEDENTS, SITUACIÓ ACTUAL I ASPECTES COMUNS DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ XI A, B i C DE LA URBANITZACIÓ DE CAN CANYAMARS.**

#### **1. ANTECEDENTS DE LA URBANITZACIÓ CAN CANYAMARS UA XI A, B i C**

Antecedents legals de les UA XI, A, B i C (Urbanització Can Banyamars)  
Justificació del Projecte de Reparcel·lació Econòmica i Regularització de finques  
Situació, límits i realitat física  
Divisió poligonal

#### **2. SITUACIÓ ACTUAL DE L'OBRA URBANITZADORA EXECUTADA**

#### **3. OBRES D'URBANITZACIÓ PENDENTS D'EXECUTAR**

#### **4. ESTIMACIÓ ECONÒMICA DELS SERVEIS REUTILITZABLES I DELS ENDERROCS**

#### **5. CARTOGRAFIA ACTUALITZADA DEL SECTOR**

## UNITAT D'ACTUACIÓ XI A

#### **6. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA UA XI A**

Àmbit  
Règim urbanístic del sòl  
Preexistències  
Cessió de sistemes de titularitat pública  
Cessions de sòls destinats a sistemes pendents de formalitzar, derivades del Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector "Can Banyamars" de 1.971  
Continguts del Projecte de Reparcel·lació Econòmica i Regularització de finques  
Normativa aplicable

## **7.CRITERIS I REQUISITS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UA XI A**

Obres d'urbanització pendents d'executar  
Dret dels propietaris de finques aportades a rebre parcel·les de resultat i criteri d'adjudicació  
Sòl amb aprofitament urbanístic i coeficients d'homogeneïtzació  
Sòl amb clau de sistema, destinat a domini públic

## **8.ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES**

### **9.COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE LA UA XI A**

Obres d'urbanització  
Valor residual del sòl del Sector i del polígon A  
Valor econòmic del Polígon A  
Compensació econòmica entre propietaris per diferències d'adjudicació  
Repartiment dels costos i obres d'urbanització .

## **ANNEXES**

**ANNEX 0.- RELACIÓ DE PROPIETARIS: FINQUES APORTADES I PARCEL·LES RESULTANTS (QUOTA DE PARTICIPACIÓ, REPARTIMENT I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL - càrregues, costos i despeses -).**

**ANNEX 1.- VALORACIÓ ECONÒMICA FINAL A EFECTES DE COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.**

### **ANNEX 2.- PLÀNOLS**

- 1.- SITUACIÓ
- 2.- TOPOGRÀFIC
- 3.- ZONIFICACIÓ
- 4.- FINQUES APORTADES
- 5.- PARCEL·LES RESULTANTS
- 6.- SUPERPOSICIÓ DE FINQUES I PARCEL·LES

# **EQUIP DE TREBALL**

## **EQUIP REDACTOR**

Valoració econòmica i contingut jurídic:

*Josep Lluís Vich Casas. Advocat*

*Jordi Vich i Velasco. Advocat*

Documentació gràfica:

*URBAN ATELIER*

*(Jordi Franquesa Sánchez i Antonio Moro Domingo, Arquitectes)*

## **EQUIP DE SUPORT**

Eva Maria Herrera Carmona, Secretaria

## **Nota**

Aquest treball ha estat confeccionat a partir d'una documentació prèvia elaborada per l'equip Promo Assessors Consultors SA, sobre la qual s'han modificat els criteris de distribució de càrregues i beneficis, així com també altres aspectes tècnics paramètrics que han implicat necessàriament una reavaluació de tot el seu contingut.

# ANTECEDENTS, SITUACIÓ ACTUAL I ASPECTES COMUNS DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ XI-A, B i C DE LA URBANITZACIÓ DE CAN CANYAMARS

## 1.- ANTECEDENTS DE LA URBANITZACIÓ CAN CANYAMARS UNITATS D'ACTUACIÓ XI, A, B i C

### **Antecedents legals de les UA XI, A, B i C (Urbanització Can Banyamars)**

El Text Refós de les normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Dosrius fou aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 10 d'octubre de 2005 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4501 el dia 2 de novembre de 2005.

En data 19 de maig de 2.004 i publicat al DOGC núm. 4162 el dia 28 de juny de 2004, s'aprova definitivament la Modificació Puntual de les NNSS. (Text Refós) de planejament, del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars", Unitats d'Actuació XI-A, B i C.

El Text Refós de les normes subsidiàries del planejament delimiten gràficament les tres Unitats d'Actuació que componen el Sector de "Can Banyamars" les denominades U.A. XI-A, B i C. S'introdueix una redefinició dels límits dels àmbits de gestió i dos canvis puntuals en l'ordenació de sector, respecte el que preveien les NNSS aprovades definitivament en data 25 de juny de 1998.

La introducció d'aquestes modificacions, tant l'ampliació de límit de l'àmbit per incloure-hi una construcció que quedava exclosa en l'anterior normativa, com qualificar part d'una zona edificable com a sistema viari, és conseqüència del compliment de la sentència núm. 94 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 30 de gener de 2003, que així ho disposa.

Fins arribar a l'aprovació definitiva del Text Refós de les normes subsidiàries de planejament del municipi de Dosrius en l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, la tramitació urbanística ha sofert una llarga tramitació, essent els punts principals els que a continuació es relacionen:

- El *26-08-1968* s'aprova definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Dosrius.
- El *16-04-1971* s'aprova definitivament el Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector "Can Banyamars", Pla Parcial instat pel senyor Antonio Estevadeordal Carrera en nom propi i de la seva esposa, la senyora Trinitat Botta Muntané, com a propietaris majoritaris i promotors de la urbanització.

- El *23-03-1983* s'aprova una modificació del Pla Parcial per tal d'ajustar la documentació del Pla, als límits de la finca i la trama viària existent.
- El *31-10-1984* s'aprova definitivament el Projecte d'Urbanització "Can Banyamars" tramés pel senyor Antonio Estevedeordal Carrera.
- El *15-11-1989* s'aprova definitivament les NN.SS. de planejament de Dosrius.
- El *25-05-1994* publicació al DOGC del Text Refós de les NN.SS. en que l'àmbit de "Can Banyamars" es classifica com a sòl apte per urbanitzar i a on es determinava: *"Els SAU XI i XII (Can Banyamars i Can Figueres) es regiran per la normativa dels seus propis Plans Parcial en quant a les condicions d'edificació"*. S'accepta el canvi de classificació de Sòl Apte per Urbanitzar a Sòl Urbà segons al·legació formulada per la senyora Trinidad Botta Muntané i es proposa la delimitació d'una Unitat d'Actuació.
- El *25-06-1998* s'aprova definitivament el Text Refós de les NN.SS. de planejament de Dosrius, en el que es classifica la Urbanització de Can Banyamars com a Sòl Urbà, inclòs en tres Unitats d'Actuació (XI-A, XI-B i XI-C). L'article 92.5 estableix el sistema de compensació per a l'execució de les Unitats d'Actuació XI A, B i C, si bé en l'annex d'aquest mateix document, en la fitxa del Sector constava que per la Unitat XI-C el sistema seria el de cooperació. D'altra banda el Text Refós, per a l'efectivitat de la classificació en sòl urbà, establia la condició d'acreditar que s'havien formalitzat a favor de l'Ajuntament la totalitat de les cessions dels sòls destinats a viari, aparcament i equipaments.  
El TSJC, en la seva Sentència nº. 94 de 30-01-2003, entre altres consideracions, anul·la la esmentada condició, i determina per a la Unitat XI-C la gestió pel sistema de cooperació. La classificació de Sòl Urbà no queda doncs subjecta a la esmentada condició.
- A l'any 2001, l'Oficina Tècnica de Cooperació de la Diputació de Barcelona, en coordinació amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament, elabora un Informe Tècnic relatiu a les deficiències de la urbanització del sector de Can Banyamars.
- El *19-05-2004*, DOGC Núm. 4162 de *28-06-2004*, s'aprova definitivament la Modificació Puntual de les NNSS. de planejament, del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars", Unitats d'Actuació XI-A, B, C.  
El Text Refós de les NNSS del planejament del terme municipal de Dosrius, recull les prescripcions establertes per la sentència del TSJC de 30 de gener de 2003, fixant la classificació de sòl urbà per la U.A. XI polígons A, B, C. de "Can Banyamars" i estableix per aquestes unitats d'actuació el sistema de cooperació.
- El *10-10-2005*, DOGC Núm. 4501 s'aprova el Text Refós de les normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Dosrius.

- El 30-07-2008, l'Ajuntament de Dosrius va aprovar definitivament el Modificat del Projecte d'Urbanització de la urbanització de "Can Banyamars". L'Ajuntament de Dosrius està procedint actualment a la elaboració del Projecte Refós d'Urbanització del sector de Can Banyamars.
- L'Ajuntament de Dosrius darrerament va encarregar una "revisió" dels costos previstos en dit projecte, com a resultat del que es va elaborar un document que es el que s'ha tingut en compte per fer la present "modificació i refosa" d'aquest Projecte de Reparcel·lació". Aquest darrer document s'incorpora com Annex.

L'Ajuntament de Dosrius, en data 30 de juliol de 2008, va aprovar de forma inicial els Projectes de Reparcel·lació de Can Banyamars, U.A. XI, polígons A, B i C. Aquest acord va ser publicat en el B.O.P.B., nº 198 de 18 d'agost de 2008.

En el període d'exposició pública de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació, varen ser notificades les Sentències del T.S.J.C., núm. 680; 681 i 682, concretament els dies 3, 4 i 18 de setembre de 2.008 respectivament, i en les resolucions de les mateixes s'estima parcialment les demandes presentades contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004, pel que s'aprova definitivament la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius, en el que afecta a l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C. L'estimació parcial es concreta en què el Tribunal resol que no és propi d'instruments de planejament arribar a extrems de tant detall en l'execució del planejament, per no ser el seu comès i en conseqüència en aquest sentit, anul·la el contingut dels dos darrers paràgrafs de l'article 92.5 de les normes urbanístiques.

La resta d'extrems posats en qüestió en els referits contenciosos, com ara la classificació del sòl del sector de Can Banyamars com sòl urbà no consolidat; l'acreditació de la necessitat d'efectuar-se les obres d'urbanització i la divisió poligonal i el seu equilibri de càrregues i beneficis, són enterament confirmats pel T.S.J.C.

La declaració de nul·litat formulada pel T.S.J.C., d'una part de l'art. 92.5, està motivada per la distinció que aquest feia entre propietaris inicials i actuals, prescindint del criteri legal en matèria urbanística, com és el principi de subrogació real dels nous titulars en el lloc dels anteriors propietaris, tant en els seus drets com en les seves obligacions. Sens perjudici, diu el Tribunal, de les accions civils que es puguin derivar entre aquests.

El fet de la declaració de nul·litat d'aquesta part de l'art. 92.5 de les normes urbanístiques, comporta sens dubte, una reformulació del Projecte de Reparcel·lació aprovat inicialment, donat que el contingut d'aquest article era un dels criteris que es tenia en compte en la reparcel·lació.



Per tant, l'Ajuntament de Dosrius ha procedit a elaborar un nou Projecte de Reparcel·lació recollint aquestes prescripcions i en el marc normatiu del planejament vigent que ve determinat pel Text Refós de les NNSS del planejament del terme municipal de Dosrius i, pel que fa a les U.A. XI- A, B i C, per les disposicions vigents de l'article 92.5 de les normes de planejament, un cop introduïdes les prescripcions de les recents resolucions judicials i que en el seu tenor literal disposa:

*“Es determinarà expressament per a les tres Unitats d'actuació (UA XI- A, B i C) el sistema de cooperació. Caldrà redactar per tant un projecte de reparcel·lació per cadascun dels tres àmbits”.*

El present projecte de reparcel·lació econòmica, revisada, refosa i de regularització de finques, es redacta doncs, de conformitat amb la legislació vigent i en execució de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius, en el que afecta a l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004 i les prescripcions establertes per les Sentències del T.S.J.C., núm. 680, 681 i 682, de dies 28, 29 i 30 de juliol de 2008, així com revisió de despeses, sens perjudici del que resultí, una vegada completada l'execució, en el moment de tramitar i aprovar el Compte de Liquidació DEFINITIVA.

Són també degudament recollides en aquest nou projecte de reparcel·lació el contingut d'una sèrie d'al·legacions formulades en el període d'audiència pública establert, per persones propietàries del sector, en les que es detectaven errors materials.

### **Justificació del Projecte de Reparcel·lació Econòmica i Regularització de finques**

En el present supòsit i pel que fa a l'àmbit urbanístic de Can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C., donat que existeix una consolidació de l'edificació conforme al planejament i que no és necessària la redistribució material dels terrenys als efectes del repartiment equitatiu de beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, s'ha optat per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació econòmica.

Atès que també és necessari regularitzar la configuració de determinades finques a fi d'ajustar-les al planejament vigent, s'aplica també com a procediment reparcel·latori la regularització de finques, d'acord amb el que determinen per aquests supòsits els articles 124.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i els articles 165 i 166 del seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Per tant aquest projecte de reparcel·lació econòmica i de regularització de finques definirà les noves finques afectades d'acord amb el planejament, amb la modificació de l'indars quan sigui necessari, sense afectar les edificacions existents.

*Es donen supòsits en que les Finques Aportades provenen de "matrius registrals" sobre les que hi ha que fer una o més "segregacions prèvies" com "operacions jurídiques complementaries", quina anotació/ inscripció es demana expressament al Registre.*

### **Situació, límits i realitat física**

**La UA XI A** té una superfície de **663.118,74 m<sup>2</sup>** i constitueix el polígon més extens de Can Banyamars. Situat al nord de la carretera BV-5101, es caracteritza per ocupar tot ell la falda de la muntanya amb una estructura de carrers sinuosos per adaptar-se als pendents i permetre la parcel·lació destinada tota ella a habitatge unifamiliar aïllat que és la tipologia que més s'adequa a la topografia de l'entorn.

El polígon compta amb la major part dels carrers oberts i alguns serveis urbans, però cal indicar les greus deficiències de la urbanització que ja foren recollides en el document elaborat a l'efecte per la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Dosrius l'abril de 2001, denominat Informe Tècnic de les Deficiències d'urbanització de Can Banyamars i que arrel d'aquestes deficiències, l'Informe considerava necessari l'elaboració del Projecte d'Urbanització de Can Banyamars, per considerar la urbanització inacabada al no comptar amb tots els serveis en correcte estat, ja sigui per obres mal executades, manca de manteniment, o simplement obres no executades.

La UA XI A està consolidada quant a l'edificació de les parcel·les en un 60,13% (181 parcel·les edificades sobre un total de 301).

**La UA XI B** té una extensió de **45.172,95 m<sup>2</sup>** i es configura com l'àmbit més reduït de Can Banyamars. Situat a banda i banda de la carretera BV-5101, s'estructura amb carrers paral·lels a la mateixa i és l'àmbit més dens i consolidat tant pel que fa a l'edificació com a la urbanització.

**La UA XI C** és un àmbit situat al sud de la carretera de Banyamars BV-5101 i abasta una extensió de **79.402,64 m<sup>2</sup>**, amb una trama urbana adequada a parcel·les destinades a habitatge unifamiliar aïllat i adaptada als pendents que guanyen cota a mesura que el polígon es separa del torrent de Banyamars i ocupa la falda de la muntanya.

El polígon C es troba amb greus deficiències d'urbanització molt semblants a les descrites en el polígon A, tal com també es recull en el document elaborat a l'efecte per la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Dosrius l'abril de 2001, denominat Informe Tècnic de les Deficiències d'urbanització de Can Banyamars, a nivell d'obres mal executades, o simplement obres no executades.

El polígon està consolidat en un 80,33% en quan a l'edificació de les seves parcel·les (*49 finques aportades edificades sobre un total de 61*).

### **Divisió poligonal**

A efectes de la seva execució, la urbanització de Can Banyamars delimita tres Unitats d'Actuació: UA XI A, B i C. La delimitació de les tres UA recollida a les NN.SS. de planejament vigents, incorpora les prescripcions de la Sentència núm. 94, de 30 de gener de 2003, de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

L'article 92 de les NN.SS. de planejament, en la seva actual redacció després d'haver incorporat les resolucions de les Sentències núm. 680; 681 i 682, de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, regula la divisió poligonal de la Urbanització de Can Banyamars i n'estableix que caldrà redactar un projecte de reparcel·lació per cadascun dels tres àmbits.

<b>Polígon</b>	<b>Superfície en m<sup>2</sup></b>
UA XI A	663.118,74
UA XI B	45.172,95
UA XI C	79.402,64

## **2.- SITUACIÓ ACTUAL DE L'OBRA URBANITZADORA EXECUTADA**

La descripció de la situació actual de la urbanització de Can Banyamars ve determinada pel Projecte d'Urbanització i per l'Informe tècnic de valoració econòmica dels serveis reutilitzables i els enderrocs, i de justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues de les unitats d'actuació delimitades per la Modificació Puntual de les NN SS de planejament de Dosrius.

### **3.- OBRES D'URBANITZACIÓ PENDENTS D'EXECUTAR**

En el document de valoració econòmica de les actuacions d'urbanització reutilitzables i dels enderrocs i justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues de les unitats d'actuació XI- A; B i C definides per les normes subsidiàries de Dosrius en el sector de "Can Banyamars", queden concretades i detallades les actuacions d'enderroc de preexistències, de les actuacions pròpiament d'urbanització amb una actualització i revisió final dels preus del pressupost.

El PEC (Pressupost d'Execució per Contracte) aprovat és el següent (sense Iva):

Polígon	Enderrocs	Urbanització	Total
A	392.009,59 €	5.931.402,91 €	<b>6.323.412,50 €</b>
B	15.081,02 €	481.548,36 €	<b>496.629,38 €</b>
C	66.172,70 €	944.009,11 €	<b>1.010.181,81 €</b>

Els costos d'urbanització corresponen a les obres pendents i exclouen els costos que representen els serveis que es mantenen.

Aquets imports han patit una modificació "a la baixa" deguda als acords entre l'Equip de Govern municipal i la Empresa Concessionaria a que abans s'ha fet esment.

### **4.- ESTIMACIÓ ECONÒMICA DELS SERVEIS REUTILITZABLES I DELS ENDERROCS .**

Segons l'informe de valoració econòmica dels serveis reutilitzables i els enderrocs de la urbanització de Can Banyamars, es mostra la valoració econòmica dels costos actuals dels enderrocs (sense IVA):

Xarxes	Polígon A	Polígon B	Polígon C
Vialitat	258.308,53 €	8.561,15 €	41.621,49 €
Clavegueram	133.701,06 €	6.519,87 €	24.551,21 €
TOTAL	392.009,59 €	15.081,02 €	66.172,70 €

## **5.- CARTOGRAFIA ACTUALITZADA DEL SECTOR**

En data 10-10-2005, DOGC Núm. 4501 de 02-11-2005, s'aprova el Text Refós de les normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Dosrius.

Posteriorment, l'Ajuntament de Dosrius, ateses les noves tècniques d'informació cartogràfica i la limitada qualitat de la cartografia de base sobre la que es va formular la documentació gràfica de les NNSS de planejament, va endegar la refosa de la cartografia de les NNSS de planejament que havia de servir per a redactar un nou projecte d'urbanització actualitzat.

Per aquesta raó s'elabora el Text Refós de la Modificació Puntual del redibuixat de les NN.SS de Planejament., que realitza una nova cartografia de major detall per tal de poder comptar amb un planejament més fàcilment interpretable i ajustat a la realitat.

L'esmentat Text Refós actualment en tràmit ha servit de base a l'Equip Redactor per a elaborar el plànol de zonificació de les Unitats d'Actuació XI- A; B i C definides per les normes subsidiàries de Dosrius en el sector de "Can Banyamars". En data 19-12.2007 el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Direcció General d'urbanisme de Catalunya emet Informe Tècnic favorable a la Modificació puntual del redibuixat de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Dosrius. Aquest refós de la cartografia de les NN.SS de Planejament és el suport gràfic que s'ha pres en consideració per la redacció del present Projecte de Reparcel·lació.

# UNITAT D'ACTUACIÓ XI A

## 6.- DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA UA XI A

### **Àmbit**

La UA XI A constitueix el polígon més extens de la urbanització de Can Banyamars. Amb una extensió de **663.118,74 m<sup>2</sup>** representa el **84,18** % de la superfície total.

### **Règim urbanístic del sòl**

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 25 de juny de 1998, va acordar l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament de Dosrius amb la prescripció de classificar la Urbanització de Can Banyamars com a sòl urbà i supeditar-ne la seva executivitat a que s'acredités haver formalitzat, a favor de l'Ajuntament, la totalitat de les cessions dels sòls destinats a sistema viari, aparcaments i equipaments.

Posteriorment, i amb data 30 de gener de 2003, la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del T.S.J.C., va emetre la sentència nº. 94 per la que es resolva que l'executivitat de la classificació de sòl urbà de la Urbanització de Can Banyamars no quedava supeditada a altres consideracions. El contingut de l'esmentada sentència consta degudament recollit en el Capítol IV de les NNSSPP de Dosrius.

La Modificació Puntual de les NNSSPP del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars", Unitats d'Actuació XI polígons A, B i C. aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004, determina la categorització del sòl del sector de "Can Banyamars" com sòl urbà no consolidat. Tanmateix és confirmada aquesta condició de sòl urbà no consolidat per l'àmbit urbanístic de Can Banyamars, per les recents sentències núm. 680, 681 i 682, emeses per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del T.S.J.C.

### **Preexistències**

La UA XI A té un total de 181 finques aportades edificades sobre un total de 301. Per tant, té un nivell de consolidació del 60,13%.

## Cessió de sistemes de titularitat pública

Les NNSPP determinen els sols amb clau de sistema de titularitat pública a la UA XI A.

Text Refós NSP	Tipologia	Clau	Superfície en m <sup>2</sup>
Art. 72	Protecció de sistemes	5	22.327,58
Art. 70	Zones Verdes	3	128.581,57
Art. 69	Serveis Tècnics	2	633,42
Art. 68	Xarxa Viària	1	88.744,16

## Cessions de sòls destinats a sistemes pendents de formalitzar, derivades del Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector "Can Banyamars" de 1971

Com consta en els antecedents de la present Memòria, el procés d'urbanització del sector de "Can Banyamars", es va iniciar fa dècades enrere amb l'aprovació definitiva del Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector "Can Banyamars", el 16-04-1971. Aquest Pla Parcial fou instat pel senyor Antonio Estevadeordal Carrera, en nom propi i de la seva esposa, la senyora Trinitat Botta Muntané, com a propietaris majoritaris i promotors de la urbanització de "Can Banyamars".

En l'expedient administratiu per l'aprovació del pla parcial, el propietari-promotor són el senyor Antonio Estevadeordal Carrera, en nom propi i representació de la senyora Trinitat Botta Muntané, que d'acord amb el que disposa l'article 41.2 apartats d) i e) de la *Ley del Suelo de 1.956*, expressament signa en la seva qualitat de propietari, juntament amb el senyor Alcalde, el document de compromisos entre l'urbanitzador i els futurs propietaris formant part de la documentació que integra el pla parcial.

El referit document de compromisos era imprescindible que s'integrés a l'expedient com a requisit necessari per tal de ser aprovat el pla parcial, com així es desprèn de l'informe emès per la Diputació de Barcelona. En aquest document, es relacionen les obligacions que assumeixen els futurs propietaris en relació a algunes de les obres d'urbanització a realitzar i la seva conservació i així mateix constava clarament i no ofereix lloc a dubtes, l'obligació del promotor-propietari de la urbanització, de realitzar al seu càrrec les cessions obligatòries de sistemes de titularitat pública.

Posteriorment a l'aprovació del Pla Parcial de "Can Banyamars" de 1971, i en base als compromisos contrets, el promotor-propietari senyor Estevadeordal va procedir a la venda de les parcel·les de l'àmbit urbanístic de "Can Banyamars", vendes realitzades a través de contractes privats de compra venda i formalitzats en escriptures públiques des de l'any 1973 fins a 1.999.

En la tramitació del present expedient de reparcel·lació s'ha pogut disposar d'una gran quantitat d'aquestes escriptures públiques de compravenda aportades pels propietaris i que obren en l'arxiu municipal.

En totes aquestes escriptures consta la inclusió de clàusules referides a la subrogació dels propietaris en aspectes concrets de les obres d'urbanització de Can Banyamars, però en totes elles queda del tot explicitat que les cessions de sistemes van ser a càrrec dels promotors-propietaris.

En qualsevol cas els compromisos existents entre els Promotors, venedors i compradors respectius es una qüestió que s'haurà de resoldre entre dites parts, i, en defecte d'acord, per mitja dels Jutjats i Tribunals civils competents.

D'aquestes cessions, encara que compromeses pels Promotors, a dia d'avui una part queden pendents una part de la seva formalització expressa documental.

Per altre part L'Ajuntament de Dosrius, va procedir a la inscripció en el Registre de la Propietat, de les cessions dels béns de domini públic de l'àmbit urbanístic de Can Banyamars.

Les cessions obligatòries de béns de domini públic establertes pel planejament efectivament aprovat de l'àmbit urbanístic de Can Banyamars, són obligacions imprescriptibles del promotor-propietari de la urbanització de Can Banyamars.

Aquestes cessions de sistemes són concretades i determinades en el present projecte de reparcel·lació en l'Annex (Parcel·les Resultants), definides com a béns de domini públic de titularitat de l'Ajuntament de Dosrius.

Per tant, **es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la inscripció registral de les parcel·les resultants d'aquest Projecte de Reparcel·lació de "Can Banyamars" U.A. XI- A, B i C.**

El present expedient de reparcel·lació econòmica, és doncs l'instrument urbanístic adient per realitzar les corresponents inscripcions registrals de les finques de resultat, en el marc de les disposicions en aquest aspecte contemplades en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; el seu Reglament, Decret 305/2006 de 18 de juliol; la Llei del Sòl, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio i el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, *por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*



Durant el llarg procés urbanístic del sector de Can Banyamars, es posà de manifest, que el senyor Antonio Estevedeordal i la seva esposa la senyora Trinitat Botta, no eren els propietaris únics de la totalitat de les finques que configuraven l'àmbit urbanístic delimitat pel Pla Parcial de 1971, sinó que existien uns molt petits terrenys, la titularitat dels quals mai havia estat del promotor del Pla Parcial i fins aquell moment considerat propietari únic, el senyor Antonio Estevedeordal i la seva esposa la senyora Trinitat Botta,( en aquesta data, la "Herència dels mateixos"), si bé ells havien assumit davant l'Ajuntament l'obligació de fer totes les cessions.

### **Continguts del Projecte de Reparcel·lació Econòmica i Regularització de finques.**

La present Memòria té per objecte formalitzar el Projecte de Reparcel·lació Econòmica, modalitat cooperació del polígon UA XI A del Sector Can Banyamars de Dosrius.

En aquest supòsit i donat que hi ha una consolidació de l'edificació conforme al planejament i donat que no és necessària la redistribució material de terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, el Projecte de Reparcel·lació Econòmica i de Regularització de finques és l'instrument urbanístic adient per tal de procedir a l'operació reparcel·latòria del polígon UA XI A, del Sector de Can Banyamars del terme municipal de Dosrius.

### **Normativa aplicable**

El Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació XI A, (Can Banyamars) li és d'aplicació en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i el seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol, en concret el seu Títol V, Capítol II, Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació.

En aplicació de les disposicions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i d'acord amb l'article 43, no resulta d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament, tot i no estar aprovat inicialment el Projecte de Reparcel·lació, en no tenir la referida Modificació Puntual de les NN.SS del municipi de Dosrius en l'àmbit de "Can Banyamars" Unitats d'Actuació XI A, B i C, cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a, de l'esmentada Llei.

En quant als sistemes i modalitat d'actuació urbanística, és d'aplicació el Títol IV, Capítol III, Sistemes d'actuació per reparcel·lació, concretament l'article 124.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i els articles 165 i 166 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El projecte de reparcel·lació econòmica i de regularització de finques, és doncs, l'instrument urbanístic adient per la distribució justa de beneficis i càrregues derivades del planejament, regularitzar la configuració de les finques que l'integren i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació, segons determina el planejament.

## **7.- CRITERIS I REQUISITS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UA XI A**

Donada la gran activitat immobiliària, urbanística i edificatòria prèvia al desenvolupament de la UA XI A i donat que l'objecte del Projecte de Reparcel·lació és la justa distribució de les càrregues i beneficis del planejament vigent, és la normativa urbanística i registral la que fixa un seguit de criteris que aporten seguretat jurídica al present Projecte i permeten concloure amb garanties la transformació física i jurídica de l'àmbit.

Atenent com s'ha vist abans, a criteris de seguretat jurídica, amb el inici de l'expedient d'equidistribució, es va procedir en data 9 de febrer de 2005 a aquesta notificació davant del Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, per tal que es realitzés la corresponent inscripció registral per nota marginal, d'afecció dels terrenys compresos a les UA XI A, B i C a les prescripcions derivades de l'operació reparcel·latòria.

En data 31 de gener de 2008 es va sol·licitar al Registre de la Propietat seguint les previsions de l'article 5.2 del Real Decret 1093/1997 pel qual s'aproven les normes complementàries per a la inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística, la pertinent pròrroga de tres anys, per tal que el projecte de reparcel·lació disposi de totes les garanties jurídiques i de publicitat.

D'aquesta forma, totes les incidències i transaccions immobiliàries amb transcendència registral posteriors a la data de l'anotació marginal d'afecció dels terrenys davant del Registre de la Propietat, queden plenament salvaguardades en aquests drets derivats de la inscripció registral.

## **Obres d'urbanització pendents d'executar**

Pel que fa a les obres d'urbanització pendents d'executar, el seu cost es repartirà entre els titulars adjudicatariis de sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb el principi legal en matèria urbanística de subrogació real de drets i deures .

En el Modificat del Projecte d'urbanització de la UA XI A de Can Banyamars, es distingeixen les actuacions d'enderroc de preexistències, de les pròpiament d'urbanització.

**EI PEC** (Pressupost d'Execució per Contracte) aprovat, així com tenint en compte la revisió de costos i la part dels assumits pel Concessionari abans esmentat, imputables a la "Unitat d'Actuació" és el següent **(amb IVA)**  
**7.651.329,13 €**

## **Dret dels propietaris de finques aportades a rebre parcel·les de resultat i criteri d'adjudicació**

En base als criteris establerts per la normativa urbanística vigent pel que fa al present projecte de reparcel·lació econòmica i de regularització de finques, regulat pels articles 124.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i els articles 165 i 166 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2.006 de 18 de juliol, els sòls amb aprofitament privat s'adjudiquen als seus actuals titulars, tot donat que no es donen casos que per raons derivades de les normes urbanístiques d'aplicació no sigui possible l'adjudicació, com el supòsit de parcel·les de superfície per sota de la mínima, i que aquesta no estigui justificada o que per la seva configuració física, no els hi fos possible disposar d'aprofitament urbanístic.

Donat l'elevat nivell de consolidació del polígon, la classificació com a sòl urbà, i el que estableix l'article 133 del RLUC, els drets corresponents a cada titular de finca aportada són els del seu aprofitament urbanístic. I aquest és el resultat de prendre la superfície de sòl privat, aplicar-hi el coeficient d'edificabilitat que determinen per a cada Clau les Normes Subsidiàries i aplicar-hi el coeficient d'homogeneïtzació entre les diferents claus en un mateix polígon.

## Sòl amb aprofitament urbanístic i coeficients d'homogeneïtzació

Els articles 71 bis a 76 de les NN.SS. de Planejament regulen l'edificabilitat i els usos admesos en cadascuna de les Claus dels polígons. A la UA XI A les NN.SS. de Planejament preveuen el següent sòl amb aprofitament urbanístic:

Tipologia	Clau	M <sup>2</sup> de sòl
Unifamiliar aïllat	8a1	4.670,00
Unifamiliar aïllat (semi intensiu)	7b	5.461,40
Unifamiliar aïllat (extensiu A)	7c	399.612,70
Plurifamiliar en filera	6c	6.481,45
Serveis	S	6.706,46
<b>Total</b>		<b>422.632,01</b>

Per al càlcul del sostre edificable, s'han tingut en compte les prescripcions relatives a parcel·la mínima i a sostre màxim d'aplicació a les claus 8a1, 7b, 7c, 6c i S. A continuació es relacionen els ajustos a normativa.

Pel que fa al compliment del sostre màxim a la clau 8a1, l'art. 76 de les NN.UU de planejament de Dosrius, estableix que no poden tenir un sostre edificable superior als 1.000 m<sup>2</sup>. En el Polígon A només hi ha una parcel·la amb clau 8a1 i edificabilitat superior als 1.000 m<sup>2</sup> i que se li respecta, ja que la superfície de la parcel·la és suficientment gran com per poder ser segregada i, per tant, pot materialitzar el sostre màxim adjudicat.

En quan a les parcel·les de clau 7c, existeixen tres parcel·les en el Polígon A, susceptibles de parcel·lació degut a que disposen de superfície suficient, el Projecte de Reparcel·lació té en compte l'aprofitament potencial total d'aquestes parcel·les, sense efectuar-ne la parcel·lació, qüestió aquesta que podrà realitzar la propietat de les mateixes, quan ho consideri oportú.

Respecte al compliment de parcel·la mínima i edificabilitat màxima a la clau 7b, l'art. 75 de les NNSS de planejament de Dosrius, estableix que no poden tenir un sostre edificable superior als 450 m<sup>2</sup>. En el Polígon A totes les parcel·les amb clau 7b tenen una edificabilitat superior als 450 m<sup>2</sup>. En aquest sentit, a la parcel·la 174, que aporta 761,63 m<sup>2</sup> de sòl (superior a la parcel·la mínima) se li adjudica 450 m<sup>2</sup> de sostre. No obstant, a les parcel·les restants amb edificabilitat superior als 450 m<sup>2</sup> se'ls respecta, ja que la superfície de les parcel·les és suficientment gran com per ser segregades i per tant, poden materialitzar el sostre màxim adjudicat.

Pel que fa al compliment de parcel·la mínima i edificabilitat màxima a la clau 7c, del referit art. 75 de les NNSS de planejament, estableix que han de tenir una superfície mínima de 800 m<sup>2</sup> de sòl i un sostre màxim de 600 m<sup>2</sup>.

En quan a l'aprofitament urbanístic que correspon a cada parcel·la, en el Sector existeixen una sèrie de parcel·les que donada la configuració física de les

mateixes en relació als requisits derivats de la normativa urbanística d'aplicació fa que no puguin esgotar l'aprofitament urbanístic que estrictament per la seva superfície els hi correspondria.

Per a ponderar el valor relatiu de cada m<sup>2</sup> de sostre, s'apliquen els coeficients d'homogeneïtzació que incorpora el Text Refós de la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data 19 de maig de 2004:

Tipologia	Clau	Coeficient
Esportiu	4f/b	0,40
Plurifamiliar en filera	6c	0,80
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,95
	7b	1,00
	7c	1,05
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,85
Serveis	S	0,95

Donat que la legislació urbanística vigent no admet coeficients d'homogeneïtzació superiors a 1, transformem els anteriors coeficients tot i mantenir l'equivalència relativa.

Tipologia	Clau	Coeficient
Esportiu	4f/b	0,38
Plurifamiliar en filera	6c	0,76
Unifamiliar aïllat/filera	7a	0,90
	7b	0,95
	7c	1,00
Plurifamiliar aïllat	8a1	0,81
Serveis	S	0,90

Prenent únicament les claus que figuren en la UA XI A, els coeficients que corresponen a les claus son:

Tipologia	Clau	Coeficient
Unifamiliar aïllat	8a1	0,81
Unifamiliar aïllat	7b	0,95
Unifamiliar aïllat	7c	1,00
Plurifamiliar en filera	6c	0,76
Serveis	S	0,90

En altres paraules, cada m<sup>2</sup> de sostre de la Clau S que admet els usos de serveis, té un valor equivalent al 90% d'un m<sup>2</sup> de sostre de la Clau 7c, que admet l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

Aplicant els anteriors coeficients d'homogeneïtzació s'obtenen les Unitats de Valor:

Clau	M <sup>2</sup> de sostre	Coeficient	Unitats de Valor
8a1	3.380,03	0,81	2.737,82
7b	3.276,84	0,95	3.113
7c	155.579,86	1,00	155.579,86
6c	2.991,36	0,76	2.273,43
S	6.706,46	0,90	6.035,81
<b>Total</b>	<b>171.430,87</b>		<b>169.739,92</b>

D'acord amb l'anterior, **l'aprofitament urbanístic de la UA XI A és de 169.739,92 "unitats de valor"**. Apart de les corresponents fixes, s'adjunta QUADRE ANNEX QUE INCORPORA (tot junt per facilitar la comprensió): NOM DE CADA PROPIETARI, NÚMERO I SUPERFÍCIE DE LES RESPECTIVES FINQUES APORTADES; TANMATEIX AMB LES FINQUES RESULTANTS, CORRESPONENT CLAU, SOSTRE, UNITAT DE VALOR HOMOGENEÏTZADA, PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ E IMPORT DE LES CÀRREGUES A SUPORTAR EN CONCEPTE DE "LIQUIDACIÓ PROVISIONAL".

### **Sòl amb clau de sistema, destinat a domini públic**

Les NNSSPP de Dosrius preveuen els següents sòls destinats a sistemes de domini públic:

Tipologia	Clau	M <sup>2</sup> de sòl
Protecció de sistemes	5	22.327,58
Zones Verdes	3	128.581,57
Serveis Tècnics	2	533,42
Xarxa Viària	1	88.744,16
<b>Total</b>		<b>240.186,73</b>

Pel que fa a les cessions de sistemes en acompliment de les obligacions urbanístiques són obligacions concretes pels promotors en el desenvolupament del Pla Parcial de 1971 i per tant de responsabilitat exclusiva d'aquests. Tal i com queda explicat en l'apartat 6 d'aquesta Memòria. Aquests sòls doncs, figuren a la relació de parcel·les resultants.

### **8.- ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES**

Els sòls amb aprofitament urbanístic s'adjudiquen en la seva totalitat als actuals titulars, sense perjudici que per raons normatives, funcionals o per errors detectats en els límits, calgui ajustar l'adjudicació.

## 9.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE LA UA XI A

El Compte de Liquidació Provisional és el document comptable que incorpora la equitativa distribució dels beneficis i de les despeses necessàries per a la transformació de la UA XI A. Figura "integrat" en el Annex abans esmentat.

Els imports econòmics són avui provisionals. L'execució de les obres i resta de despeses acabaran determinant el cost final de la transformació urbanística del Polígon i configuraran el Compte de Liquidació Definitiu.

D'acord amb el CLP, són despeses necessàries per a la transformació de la UA XI A les obres d'urbanització, els honoraris tècnics per a la redacció de projectes, despeses vinculades al Registre de la Propietat, obres executades i que es mantenen, i impostos.

No s'han inclòs per haver estat assumits per la Diputació de Barcelona, les despeses de redacció del present Projecte, així com els redactats actuals, com tampoc les despeses del Projecte d'obres d'urbanització.

### **Obres d'urbanització**

S'incorporen com a obres d'urbanització de la UA XI A les que determina el Projecte d'Urbanització de Can Banyamars UA-XI A, B i C, aprovat definitivament amb data 30 de juliol de 2008 i l'Informe tècnic de valoració econòmica dels serveis reutilitzables, dels enderroc i de justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues de les unitats d'actuació delimitades per la Modificació Puntual de les NNSS de planejament de Dosrius.

Tot això amb les correccions de costos i reducció dels assumits per l'Empresa Concessionària d'aigües.

Per tant, els costos de gestió i urbanització de la UA XI A inclouen els següents conceptes **(amb IVA)**:

<b>Concepte</b>	<b>Costos i obres urbanització (€)</b>
Obres d'urbanització	7.651.329,13 €
Direccions d'obres i salut; altres professionals	375.440,52 €
Registre Propietat	56.466,78 €
<b>TOTAL</b>	<b>8.083.236,43 €</b>

## **Valor residual del sòl del Sector i del polígon A, a efectes de compensació econòmica**

El projecte de Reparcel·lació determina el valor residual del sòl del Sector Canyamars referit a dos escenaris temporals. D'una banda l'any 1971 en que es materialitzen cessions de sistemes a compensar econòmicament entre els propietaris del Pla Parcial de 1971.

D'acord amb la normativa urbanística i de valoracions vigent, i atesa la manca de vigència de la ponència de valors cadastrals, el valor del sòl del Sector A s'obté mitjançant el mètode del valor residual a partir dels valors actuals de mercat. L'elevat grau de consolidació del sector genera fonts secundàries de mercat suficients com per a determinar un valor mitjà de solar. El resultat és que el valor residual actual del sòl amb aprofitament urbanístic és, d'acord amb la mostra, de 195,72 €/m<sup>2</sup>. Atès que els valors són d'oferta, s'aplica un ajust d'un 20% amb el que obtenim el valor residual de 156,58 €/m<sup>2</sup> de mitjana.

Així doncs, **el valor econòmic del Sector és de 79.577.402,33 €.**

Per tal d'assignar valor econòmic al polígon A, es determina el valor del Polígon aplicant el percentatge d'aprofitament ("Unitats de valor") que aglutina el Polígon A (76,09%) respecte al total Sector. Així doncs, **el valor del Polígon A és igual a 60.550.445,43 €**

### **Valor econòmic del polígon A a efectes administratius**

El valor econòmic de cada parcel·la resultant, a efectes administratius, resulta de sumar al valor econòmic del polígon esmentat anteriorment l'import de les obres d'urbanització imputables al polígon A (68.633.681,86 € = 60.550.445,43 € + 8.083.236,43 €)

Determinades les despeses necessàries per a la transformació de la UA XI A i el valor residual del sòl referit a 1971 i 2008, s'exposen a continuació els conceptes i criteris que recull el Annex com a "carregues" o saldo del Compte de Liquidació Provisional (CLP).

### **Compensació econòmica entre propietaris per diferències d'adjudicació**

En la mesura que es formalitza un Projecte de Reparcel·lació Econòmica i que les finques aportades només tenen incidències derivades d'afectacions de sistemes i que les mateixes es compensen econòmicament amb càrrec als membres de la comunitat de reparcel·lació, els drets aportats en sòl amb clau de zona i els drets adjudicats amb clau de zona són iguals per a tots els propietaris. En conseqüència, no correspon compensar cap diferència d'adjudicació.



## **Repartiment dels costos i obres del Projecte d'Urbanització i altres despeses a càrrec de la Unitat d'Actuació**

La totalitat dels costos d'obres d'urbanització previstos així com les altres despeses. Sumen un total **(amb IVA)** de **8.083.236,43 €** que s'apliquen a cada parcel·la resultant (vegeu ANNEX) **en proporció al seu aprofitament urbanístic, és a dir en proporció a les respectives "Unitats de valor"**.

Barcelona, Gener / Febrer 2013

L'EQUIP REDACTOR