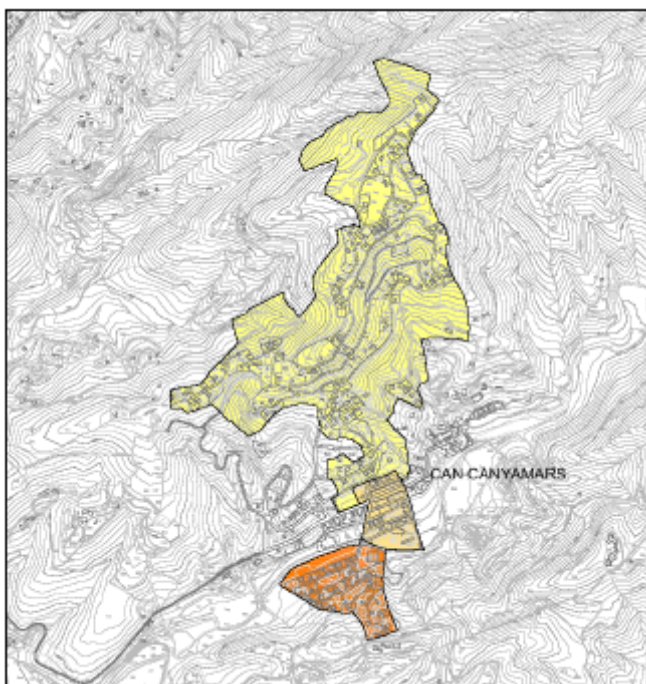




AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

PROGRAMA ADEQUACIÓ

U.A. XI, Polígons A, B, C - Can Banyamars



Departament d'Urbanisme i Serveis Tècnics
Ajuntament de Dosrius

Octubre 2009



MEMÒRIA PROGRAMA ADEQUACIÓ U.A. XI, Polígons A, B, C - Can Canyamars

ÍNDEX

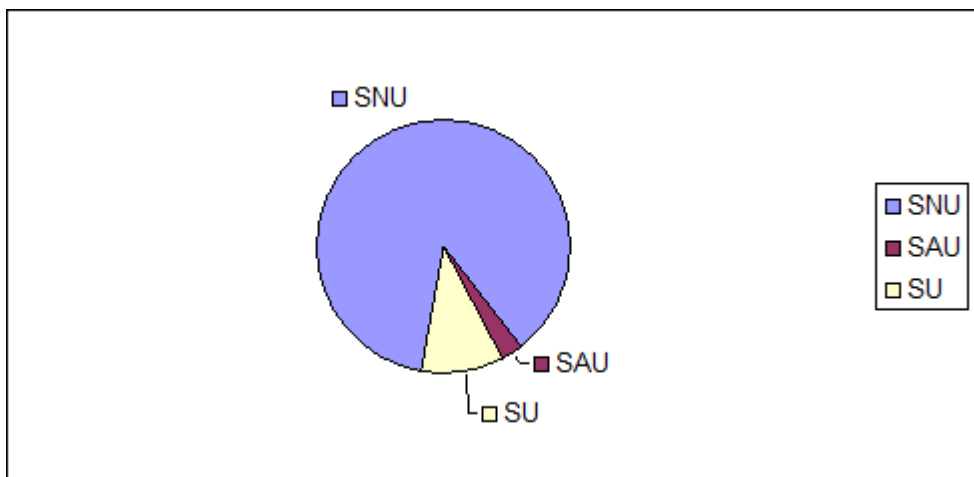
| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS..... | 3 |
| 2. MARC NORMATIU..... | 7 |
| 3. JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT | |
| Modificació puntual NNSS..... | 8 |
| Projecte d'urbanització..... | 9 |
| Projecte de reparcel·lació..... | 10 |
| 4. NORMATIVA APLICABLE ORDRE PTO/364/2009 | |
| Contingut memòria Progr. Adequació (Base 5)..... | 13 |
| Compatibilitat de les Subvencions (Base 6)..... | 16 |
| 5. COMPLIMENT CONDICIONS LLEI 3/2009 (arts. 3 i 18) | |
| Àmbit d'aplicació..... | 17 |
| 6. CRITERIS DE VALORACIÓ I PRIORITAT..... | 22 |
| 7. ACTUACIONS SUBVENCIONABLES I CONCLUSIONS..... | 32 |
| 8. PLÀNOLS..... | 33 |
| Delimitació UA XI - A, B, C..... | 34 |
| 9. ANNEXES | |
| - Annex fotogràfic..... | 35 |
| - Annex Projecte obertura Franges de Protecció Perimetral d'Urbanitzacions..... | 46 |
| - Annex Estudi Hidràulic i Hidrològic de la Riera de Canyamars..... | 77 |
| - Annex Refós Projecte Urbanització..... | |



INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

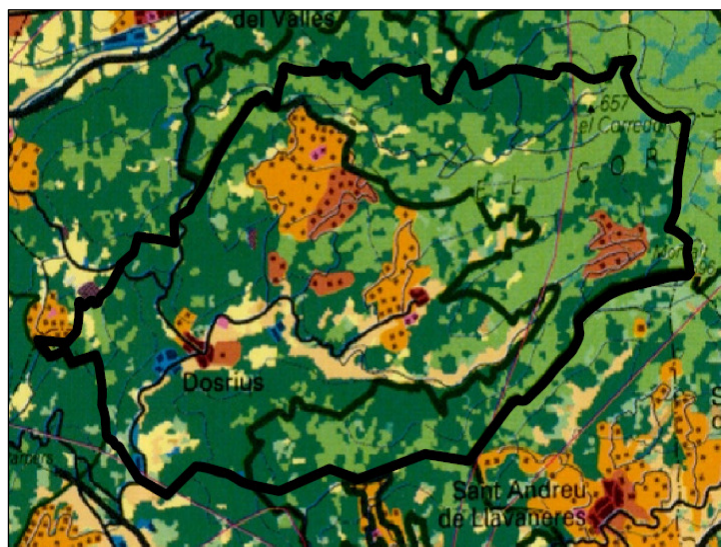
El terme municipal de Dosrius està situat al centre de la comarca del Maresme; al nord de Mataró i limitant amb la comarca del Vallès Oriental. Segons les dades obrants a l'IDESCAT, el municipi, amb una superfície total de 40,7 Km² té l'any 2008 una població total de 4.869 habitants.

| Superfície segons classificació del sòl del terme municipal de Dosrius | m2 | % |
|--|----------------------|--------|
| SNU | 35.286.046,00 | 87,06% |
| SAU | 1.134.700,00 | 2,80% |
| SU | 4.111.419,00 | 10,14% |
| Superfície Total | 40.532.165,00 | |



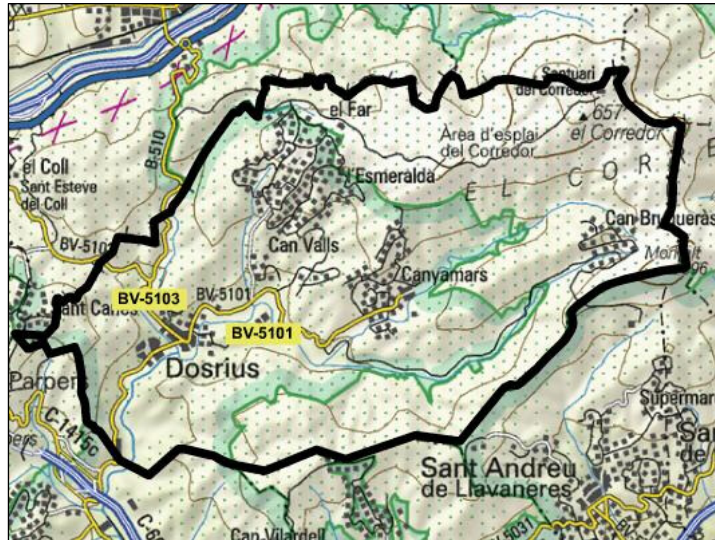
Font: Memòria NNSS 1998

La conclusió és ràpida i contundent: només el 10% del sòl del municipi és sòl urbà.





El terme municipal està format per tres grans nuclis de població, Dosrius, Canyamars i El Far.



Fins a principis dels anys 70, tant Dosrius com Canyamars, eren escollits llocs d'estiueig per la seva tranquil·litat, bellesa paisatgística, bona situació geogràfica i clima. L'any 1968 aquesta situació començà a canviar, amb l'arribada de les grans urbanitzacions, iniciant-se la construcció d'habitatges que en un principi serien de segona residència per anar-se convertint poc a poc en primera residència.

La urbanització objecte d'estudi és Can Canyamars (Unitat d'Actuació XI), situada al nucli de Canyamars, a l'oest del Terme Municipal, entre les cotes 391 m i 172 m, i amb una longitud aproximada de vials de 13 km. Es tracta d'una urbanització de 522 parcel·les, ubicada gairebé en la seva totalitat en un vessant de muntanya, i separada en dues grans zones per la carretera de Dosrius a Canyamars (BV-5101).

La zona Nord, és més muntanyosa i extensa, mentre que la zona Sud (per sota de l'esmentada carretera), es troba a la part baixa de la muntanya, i és travessada per una riera. Aquesta segona zona es troba al costat del nucli urbà de Canyamars, mentre que la zona muntanyosa es pot considerar més aïllada, i colindant amb d'altres urbanitzacions.

L'àrea central, més propera a la carretera d'accés, que coincideix amb la zona de major densitat, és la més consolidada, tant pel que fa a la urbanització com l'edificació. L'àrea nord, en canvi (la que ocupa una superfície més extensa), que respon a la típica urbanització d'edificacions aïllades, està molt menys consolidada, i té moltes més deficiències d'urbanització. L'àrea sud presenta una situació intermèdia, força més consolidada que aquesta nord, però amb la mateixa tipologia d'edificacions aïllades i amb un grau d'urbanització similar.



Tot i els diversos instruments de planejament i gestió tramitats, no s'ha assolit mai el ple desenvolupament del sector, restant la U.A. XI com una urbanització sense recepcionar, amb dèficit greu de serveis urbanístics i serveis essencials clarament insuficients.

Per assolir el desenvolupament del sector, es van anar succeint les tramitacions de diversos instruments de gestió i planejament urbanístic:

- El 26 d'agost de 1968 va ser aprovat definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Dosrius, d'acord amb la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 12 de maig de 1956. Aquest Pla incorporava dins del sòl urbà els carrers Catalunya, Bonaire, del Pou, les Valls, la Quintana i el Camí de Mataró, que més tard serien incorporats dins de l'àmbit del Pla Parcial de Can Banyamars.
- El 16 d'abril de 1971 va aprovar-se definitivament el Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector Can Banyamars, remès a la Comissió Provincial d'Urbanisme per l'Ajuntament de Dosrius, a instància del Sr. Antonio Estevadeordal Carrera.
- En data 23 de març de 1983 es va aprovar una modificació de l'esmentat Pla Parcial que tenia per objecte ajustar la documentació del pla als límits reals de la finca, així com la trama viària existent.
- El 31 d'octubre de 1984 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització "Can Banyamars" de Dosrius, amb una sèrie de prescripcions. El 10 de juliol de 1985 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona acorda donar-se per assabentada de l'acompliment d'aquestes prescripcions i, en conseqüència, procedir a la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'Urbanització.
- El 15 de novembre de 1989 van aprovar-se definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius. Les normes urbanístiques es van publicar íntegrament per l'Ajuntament en el BOP núm. 90 de 15 d'abril de 1993.
- El 3 de novembre de 1993 van ser aprovades una sèrie de Modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries, que, després d'incorporar-se en un text refós, van publicar-se al DOGC de 25 de maig de 1994. En aquest text refós, l'àmbit de Can Banyamars es classificava com a sòl apte per a urbanitzar, amb la següent prescripció: "Els SAU XI i XII (Can Banyamars i Can Figueres) es regiran per la normativa dels seus propis Plans Parcials en quant a les condicions d'edificació."
- En resposta a les al·legacions presentades per la Sra. Trinidad Botta Muntané, es proposa el canvi de classificació del Sòl Apte per Urbanitzar a Sòl Urbà, mitjançant la delimitació d'una Unitat d'Actuació - U.A. XI per garantir l'acompliment dels requeriments d'urbanització establerts en el Projecte d'Urbanització aprovat per la C.U.B en data 31 d'octubre de 1984.



- Finalment, en el text refós de les Normes Subsidiàries de planejament de Dosrius, aprovat definitivament el 25 de juny de 1998, es classifica la Urbanització de Can Banyamars com a Sòl Urbà, inclòs en tres unitats d'actuació (XI-A, XI-B, XI-C), condicionat a què s'acrediti que s'han formalitzat a favor de l'Ajuntament la totalitat de les cessions dels sòls destinats a sistema viari, aparcaments i equipaments. La sentència del TSJC de 30 de gener de 2003, anul·la aquesta condició, de manera que la classificació del sòl urbà no queda supeditada a cap consideració.

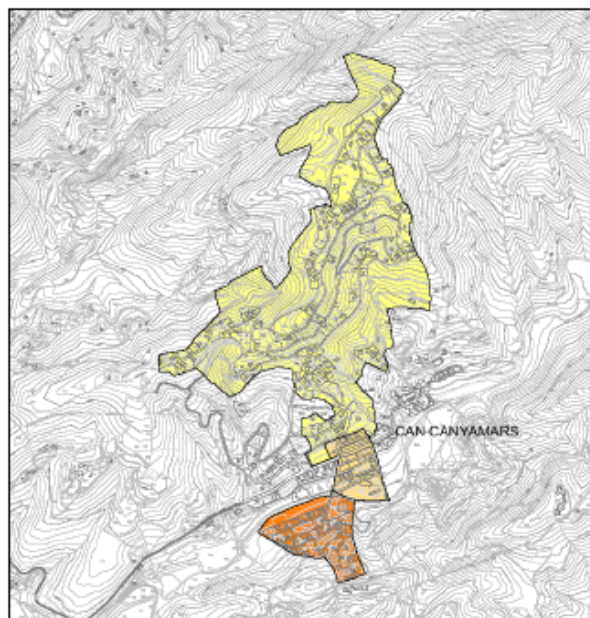
Tal i com es describia en l'"Informe Tècnic de les deficiències d'urbanització de Can Banyamars", que va redactar l'Oficina Tècnica de Cooperació de la Diputació de Barcelona, la realitat física de la Unitat d'Actuació en quant als serveis urbanístics existents era clarament deficitària, amb l'existència de serveis essencials clarament insuficients. Dins de les deficiències detectades, es diferenciaven en l'estudi:

- obres mal executades en relació al projecte d'urbanització
- obres que caldria reposar per falta de manteniment
- obres no realitzades però previstes en el projecte
- obres necessàries i no previstes en el projecte

Ens trobem, per tant, davant d'un sòl urbà no consolidat.

L'obra urbanitzadora mai es va poder recepcionar perquè mai es va completar de conformitat amb el projecte. A més, en allargar-se tant en el temps, s'han anat afegint problemes degut a la falta de manteniment amb l'afegit que, en canviar la normativa i els estàndards dels serveis, algunes determinacions del projecte d'urbanització inicial havien de ser adaptades i d'altres incorporades com a novetat (és a dir, queda justificada la necessitat de la redacció d'un nou projecte d'urbanització, adequat a la normativa vigent i amb els costos actualitzats).

A partir de l'anàlisi de tot l'exposat, es va iniciar un PROCÉS D'ADEQUACIÓ de la U.A. XI-A, B, C, encaminat a pal·liar els dèficits de serveis urbanístics i recepcionar la urbanització, mitjançant l'adequat procediment de planejament urbanístic (modificació puntual de NNSS ja definitivament aprovada, projecte d'urbanització ja definitivament aprovat i reparcel·lació urbanística).





MARC NORMATIU

La Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aprovada pel Parlament de Catalunya, (DOGC núm. 5432 de data 30/07/2009), té com a objecte fer front a la problemàtica generada entre els anys seixanta i setanta amb la proliferació arreu de Catalunya d'un gran nombre d'urbanitzacions, de les quals, una part molt important varen ser promogudes i comercialitzades sense el procés adequat de parcel·lació, planejament urbanístic, previsió de serveis, dotacions de sanejament i cabals energètics.

Moltes subsisteixen encara en el territori amb mancances molt importants i processos inacabats. Les mancances en els serveis d'aquestes urbanitzacions s'han fet més evidents amb la tendència dels darrers anys, quan han passat a convertir-se en destins de primeres residències, afectant de manera més directa a un nombre més alt de ciutadans. És el cas de la Unitat d'Actuació XI-A, B, C (Can Banyamars), com tot seguit es detallarà.

La Llei 3/2009 pretén fer front aquesta problemàtica, facilitant els processos de regularització definitiva de les urbanitzacions.

Dins el contingut de la Llei, el capítol II regula la figura dels Programes d'Adequació, documents que han d'enumerar el conjunt d'actuacions administratives que es proposen per a iniciar i executar la regularització de la situació urbanística d'una urbanització, per a completar-ne les obres i per a proveir-la dels serveis corresponents.

El programa ha d'establir les determinacions d'ordre jurídic, tècnic, econòmic i financer necessàries per a completar el desenvolupament urbanístic de la urbanització, d'acord amb el planejament vigent o amb el que es consideri convenient redactar i aprovar, i d'acord amb el que disposa l'article 12.3 de la Llei 3/2009, és un dels requisits per a acollir-se a les mesures de finançament a què fa referència el capítol IV (Finançament de l'execució de la urbanització).

No obstant això, cal fer esment el que determina la Disposició Transitòria de la Llei:

“Poden acollir-se al sistema d'ajuts i de finançament regulat als capítols III, IV i V d'aquesta llei els ajuntaments i els titulars de parcel·les que compleixin les condicions determinades en aquesta llei, sempre que en el moment de l'entrada en vigor les urbanitzacions es trobin en les condicions establertes a l'article 3 i hagin iniciat el procés d'adequació per a dotar-se de tots els serveis urbanístics segons les prescripcions de la nova normativa.”

La Unitat d'Actuació XI-A, B, C (Can Banyamars) reuneix les condicions i requisits, tal i com s'exposarà, ateses les seves característiques així com el camí ja recorregut i el pendent de realitzar, amb l'objectiu de regularitzar i recepcionar la urbanització.



JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT PROGRAMA D'ADEQUACIÓ U.A. XI - A, B, C

Amb l'objectiu d'assolir la regularització i el desenvolupament urbanístic de la Unitat d'Actuació XI (Can Banyamars), possibilitant així la seva recepció, l'Ajuntament de Dosrius va endegar un procés (Programa) d'adequació, que es pot resumir en tres línies bàsiques (planejament, gestió i obres d'urbanització)_

- A) Tramitació de la Modificació Puntual de NNSS “Can Banyamars Unitat d'Actuació XI - A, B, C”
- B) Tramitació del Projecte d'Urbanització “Can Banyamars Unitats d'actuació XI - A, B, C”
- C) Tramitació del Projecte de Reparcel·lació “Can Banyamars Unitats d'actuació XI - A, B, C”

A) Modificació Puntual de Normes Subsidiàries “Can Banyamars Unitats d'actuació XI - A, B, C”

- Aprovació inicial Ple municipal 23/05/2002
 - i. informació pública
 - BOP núm. 146 de data 19/06/2002
 - DOGC núm. 3663 de data 25/06/2002
 - La Vanguardia de data 19/06/2002.
 - Tauler d'anuncis municipals
- Aprovació provisional Ple municipal 24/10/2002
- Aprovació definitiva Comissió Territorial d'Urbanisme en data 19/05/2004.
- Objectius i criteris de la Modificació:**
 - i. **Adequar la delimitació de les Unitats d'Actuació a les diferents situacions existents**, en funció del grau de consolidació, edificació, etc., per així facilitar tant la gestió urbanística de l'àmbit com l'execució de les obres d'urbanització.
 - ii. **Determinar per a les tres Unitats d'Actuació (U.A. XI-A, B, C) el sistema de cooperació.** Davant la impossibilitat per tal que els propietaris actuals de l'àmbit es facin càrrec de la gestió mitjançant el sistema de compensació, es canvia el sistema de gestió al de cooperació.
 - iii. **Introduir mesures que garanteixin la justa distribució de beneficis i càrregues i facin viable la gestió.** S'estableix la necessitat de redactar un nou projecte d'urbanització que haurà de tenir en compte la normativa i els estàndards actuals, i que haurà de partir de la situació existent, analitzant les obres i serveis executats per avaluar si són aprofitables o cal refer-los de nou. Aquest projecte d'urbanització haurà de valorar separatament els costos corresponents a cadascuna de les tres noves Unitats d'Actuació.



- Contra l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, va ser interposat per la Sra. Rosa Maria Estevadeordal Botta recurs contenciós administratiu núm. 124/2005. La Sentència ferma (núm. 680, de data 28 de juliol de 2008) dictada per la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va desestimar una part de les pretensions de la part actora en el sentit següent:
 - Es confirma que la classificació del sòl de l'àmbit de la Unitat d'Actuació XI, pol. A, B i C (Can Banyamars) és la de **sòl urbà no consolidat**. Textualment "(...) *los suelos de la urbanización no tienen la condición de solares y lo que les falta para completar o terminar la urbanización es de tal alcance, cualitativo y cuantitativo, que no permite incluirlos en los restringidos términos del art. 30.b. para ser considerados suelo urbano consolidado.*".
 - Es confirma que la delimitació dels tres polígons d'actuació urbanística possibilita l'equidistribució de beneficis i càrregues i compleix els requisits legals.

Per altra banda, la Sentència deixa sense efectes, de la Memòria de la Modificació Puntual, els cinc darrers paràgrafs del punt tercer del capítol III "Objectius i criteris de la Modificació", el darrer paràgraf del punt tercer del capítol IV "Proposta de Modificació", i els dos darrers paràgrafs de l'article 92.5 del Text refós de les Normes Subsidiàries de Dosrius, "(...)ya que -textualment- *al distinguir entre propietarios iniciales y actuales prescinden del criterio legal de subrogación de los nuevos titulares en el lugar y puesto de los anteriores propietarios tanto en sus derechos como en sus obligaciones, sin perjuicio, podemos puntualizar, de las acciones civiles que existan entre ellos.*".

Com es detallarà, això tindrà conseqüències en la tramitació del Projecte de reparcel·lació.

B) Projecte d'Urbanització "Can Banyamars Unitats d'actuació XI - A, B, C"

Amb la modificació puntual de NNSS definitivament aprovada, quedava palesa normativament la necessitat de redacció d'un nou projecte d'urbanització actualitzat i d'acord amb la normativa vigent.

La redacció i la tramitació que ha seguit el mateix ha estat la següent:

- **Projecte d'urbanització de Can Banyamars, Unitat d'Actuació XI - A, B i C:**
 - Aprovació inicial i informació pública per decret de l'alcaldia de data 06/03/2007. Projecte redactat per l'Àrea d'infraestructures, urbanisme i habitatge de la Diputació de Barcelona.



De l'estudi de les al·legacions presentades així com de la necessària actualització de les dades tècniques referents a la memòria, annexos, plànols, plec de condicions tècniques i pressupost, es va haver de redactar el "Modificat del projecte d'urbanització de Can Banyamars al municipi de Dosrius".

- **Modificat del projecte d'urbanització de Can Banyamars (U.A. XI, polígons A, B, C):**
 - Aprovació inicial i informació pública per decret de l'alcaldia de data 24/10/2007 (BOP núm. 265 de 05/11/2007; Diari El Punt 24/11/2007; Tauler d'Anuncis)
 - Aprovació definitiva per decret de l'alcaldia de data 30/07/2008

No obstant això, amb la voluntat de poder reduir els costos de l'execució de la urbanització, sense rebaixar la qualitat, modificant els criteris emprats inicialment, s'encarrega a l'Enginyeria SBS la revisió del projecte, formulant el "Refós del projecte d'urbanització de Can Banyamars UA-XI.

- **Refós del Projecte d'urbanització de Can Banyamars (UA XI, polígons A, B, C):**
 - Aprovació inicial i informació pública per decret de l'alcaldia de data 03/02/2009 (BOP núm. 37 de data 12/02/2009, Diari El Punt d'11/02/2009, Taulell d'edictes, Web municipal).
 - Aprovació definitiva per decret de l'alcaldia de data 14/07/2009.

C) Projecte de Reparcel·lació "Can Banyamars Unitats d'actuació XI - A, B, C"

- Incoació expedient de reparcel·lació:

De conformitat amb el que disposa l'article 119 de la Llei d'urbanisme, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 19 de maig de 2004 la Modificació Puntual de les NNSS de planejament que afecta l'àmbit de Can Banyamars, U.A. XI, polígons A, B, C, per decret de l'alcaldia de data 28/06/2004 es considera iniciat l'expedient de reparcel·lació, essent publicada la incoació de l'expedient al BOP i a un dels diaris de màxima difusió, i notificada de forma individual als propietaris i titulars de drets inclosos a les unitats reparcel·lables.

- BOP núm. 159 de data 03/07/2004
- Diari El Periódico 07/07/2004



- Aprovació inicial, informació pública i audiència als interessats, per decret de l'alcaldia de data 31/07/2008.
 - BOP núm. 198 de data 18/08/2008
 - Diari El Punt de data 13/08/2008

Mitjançant resolució de l'alcaldia de data 31 de juliol de 2008, es va aprovar inicialment, essent sotmès l'expedient a un període d'informació pública, en el transcurs del qual, varen ser notificades les Sentències del T.S.J.C., núms. 680, 681 i 682, concretament els dies 3, 4 i 18 de setembre de 2.008 respectivament.

En les resolucions de les mateixes s'estimaven parcialment les demandes presentades contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de maig de 2004, pel que s'aprovava definitivament la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Dosrius, en l'àmbit de Can Banyamars, UA-XI, polígons A, B i C, atès que el Tribunal resol que no és propi d'instruments de planejament arribar a extrems de tant detall com els arribats en l'execució del planejament, per no ser aquest el seu comès. Seguint aquest criteri, 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 queden plenament clarificats, tal i com sempre s'havien formulat els diferents instruments de planejament i gestió:

- la classificació del sòl del sector de Can Banyamars és la de sòl urbà no consolidat.
- davant l'estat de la urbanització, és necessari executar un projecte d'urbanització.
- la divisió poligonal i el seu equilibri de càrregues i beneficis és correcte per al posterior desenvolupament del sector.

L'estimació parcial formulada pel T.S.J.C., amb la declaració de nul·litat d'una part de l'art. 92.5, està motivada per la distinció que aquest article 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. **Tot això, diu el Tribunal, sens perjudici de les accions civils que es puguin derivar entre aquests.**

La sentència comporta una reformulació del Projecte de Reparcel·lació aprovat inicialment, donat que el contingut d'aquest article era un dels criteris de redacció del mateix.

Per tant, l'Ajuntament de Dosrius ha hagut de redactar un Text modificat i refós del Projecte de Reparcel·lació recollint aquestes prescripcions, així com el marc



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

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, i per les disposicions vigents de l'article 92.5 de les normes 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.

En aquest Text modificat i refós del Projecte de reparcel·lació, també es tenen en consideració, en la forma que convingui, el contingut d'una sèrie d'al·legacions ja formulades pels interessats duran el període d'audiència i informació pública establert. També es té en consideració el contingut del Refós del Projecte d'urbanització de Can Banyamars al municipi de Dosrius (UA XI, polígons A, B, C), aprovat definitivament per decret de l'alcaldia de data 14 de juliol de 2009.



NORMATIVA APLICABLE

Ordre PTO/364/2009, de 23 de juliol, per la qual es fa pública la convocatòria per a l'atorgament de les subvencions previstes en el Fons per a la regularització d'urbanitzacions que crea la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics

1. Contingut de la memòria descriptiva del contingut del Programa d'Adequació (Base 5):

De conformitat amb el que disposa la Base 5a de l'Ordre PTO/364/2009, de 23 de juliol, per la qual es fa pública la convocatòria per a l'atorgament de les subvencions previstes en el Fons per a la regularització d'urbanitzacions que crea la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i s'aproven les bases reguladores que l'han de regir, la memòria descriptiva del contingut del Programa d'Adequació que s'ha d'adjuntar a la sol·licitud ha de contenir:

- a) **La relació de les accions de caràcter tècnic, jurídic i administratiu, previstes en la base 2, necessàries per tal de dotar-se dels instruments adequats per a la regularització de la urbanització, per a les que es demana la subvenció. Això és:**
 - i. Tramitació del Projecte de reparcel·lació de les U.A. XI - A, B, C (Can Canyamars), amb els corresponents textos refosos i modificats, incloent la seva redacció, la seva valoració econòmica i contingut jurídic, la documentació gràfica, la tramitació administrativa i la inscripció registral.
 - ii. Realització de treballs urgents de manteniment dels serveis, els necessaris per permetre l'accessibilitat a la urbanització i, en general, aquelles accions encaminades a resoldre problemàtiques que requereixen una actuació immediata, prèvia a l'execució del projecte d'urbanització. **Tot i pretendre sol·licitar subvenció per a realitzar actuacions urgents sobre els vials de la urbanització, estudiades pels tècnics redactors les actuacions necessàries, aquestes superen la "qualificació" de treballs complementaris i secundaris, essent realment, tant pel seu cost com per la seva envergadura obres definitives que han de formar part pròpiament del Projecte d'urbanització. L'estat dels vials impedeix fer qualsevol mesura de manteniment temporal, requerint fer l'obra definitiva. Entenent que aquestes obres no són actuacions subvencionables, tal i com disposa l'Ordre PTO/364/2009, el present Programa d'Adequació no concreta cap actuació urgent de manteniment a realitzar, abans de realitzar les obres definitives d'urbanització, sens perjudici que a criteri de la Corporació, aquesta decidís realitzar-les en un futur.**
- b) **El sistema d'execució adoptat per a l'acabament i la millora de la urbanització, i per a realitzar la reparcel·lació física o econòmica necessària.**



La modalitat del sistema de gestió per a les U.A. XI, polígons A, B i C (Can Banyamars), és la modalitat de **COOPERACIÓ**.

- c) **El Pla d'actuacions per al desenvolupament del Programa d'Adequació amb la previsió, si escau, de l'execució per fases. La planificació de les actuacions ha d'abastar la totalitat del procés fins a completar la realització de les obres d'urbanització i pot contemplar la realització d'aquestes per fases.**

Previsió de la Planificació de les Actuacions

I. Projecte de reparcel·lació:

- a. Aprovació inicial i període d'informació pública del Text modificat i refós; notificació individualitzada als interessats: **Octubre - Novembre 2009**.
- b. Resolució d'al·legacions i aprovació definitiva; notificació individualitzada als interessats
- c. Certificació de l'aprovació definitiva i inscripció registral del Projecte (acreditant la notificació individualitzada als interessats, el pagament o dipòsit d'indemnitzacions corresponents als propietaris als quals no se'ls adjudiquen finques resultants, el pagament o dipòsit indemnitzacions per extinció de drets preexistents sobre les finques aportades, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte)

II. Refós del Projecte d'urbanització de Can Banyamars (UA XI, polígons A, B, C):

- a. Licitació
- b. Replanteig i Inici Obres
- c. Finalització i recepció obres

d) L'estimació dels costos de les actuacions.

Projecte de reparcel·lació

De conformitat amb el conveni subscrit amb l'Ajuntament de Dosrius, la redacció del Projecte de reparcel·lació, l'ha realitzat l'IHUAL de la Diputació de Barcelona. En la redacció del Text modificat i refós, ha intervingut Atelier Urbanisme, per encàrrec de l'Ajuntament.

La distribució de costos ha estat la següent (imports amb IVA afegit)

| | |
|---|--|
| Redacció | 124.393,18 € |
| Treballs Text modificat i refós | |
| • Valoració econòmica i contingut jurídic (Sr. Vich Casas) | 17.400,00 € |
| • Documentació gràfica (Urban Atelier) | <i>Despesa assumida per Diputació de Barcelona</i> |
| Inscripció registral | 70.689,66 € |



Treballs urgents de manteniment de vials

L'estat dels vials impedeix fer qualsevol mesura de manteniment temporal, ja que, com es mostra a les dades aportades pels tècnics redactors **les actuacions necessàries, superen la "qualificació" de treballs complementaris i secundaris**, requerint fer l'obra definitiva. Entenent que aquestes obres no són actuacions subvencionables, tal i com disposa l'Ordre PTO/364/2009, el present Programa d'Adequació no concreta cap actuació urgent de manteniment a realitzar, abans de realitzar les obres definitives d'urbanització, sens perjudici que a criteri de la Corporació, aquesta decidís realitzar-les en un futur.

POLÍGON A

| | Amidament | | preu | import | |
|-------------------------------------|------------------|----|-------------|---------------------|----------|
| Demolició paviment formigó | 56.476,57 | m2 | 3,13 | 176.771,66 | € |
| Demolició mescla bituminosa | 49,00 | m2 | 2,4 | 117,60 | € |
| Excavació per caixa paviment | 30.529,77 | m3 | 9,14 | 279.042,10 | € |
| Terraplent per caixa paviment | 520,04 | m3 | 5,34 | 2.777,02 | € |
| Carrega mecànica terra o runa | 4,90 | m3 | 1,43 | 7,01 | € |
| Transport de terres o runa abocador | 5,80 | m3 | 3,13 | 18,15 | € |
| Abocat a monodipòsit | 5,80 | m3 | 1,3 | 7,54 | € |
| Tall serra disc | 44,10 | ml | 3,88 | 171,11 | € |
| Base sòl-ciment | 14.141,50 | m3 | 27,32 | 386.345,78 | € |
| Paviment de formigó (camins) | 860,47 | m3 | 119,65 | 102.955,47 | € |
| Reg imprimació | 36.201,80 | m2 | 0,57 | 20.635,03 | € |
| Reg adherència | 36.201,80 | m2 | 0,49 | 17.738,88 | € |
| Paviment bituminós D-12 | 5.274,17 | tn | 48,13 | 253.845,71 | € |
| Mescla bituminosa G-20 | 5.274,17 | tn | 30,64 | 161.600,51 | € |
| Betum asfàltic B-60/70 | 147,68 | tn | 321,73 | 47.512,12 | € |
| | | | | 1.449.545,69 | € |
| SUPERFÍCIE VIALS | 37.062,27 | | | | |
| PREU M2 POLÍGON A | 39,11 | | | | |

POLÍGON C

| | Amidament | | preu | import | |
|------------------------------|------------------|----|-------------|---------------|---|
| Demolició paviment formigó | 8.665,00 | m2 | 3,15 | 27.294,75 | € |
| Excavació per caixa paviment | 3.564,06 | m3 | 9,14 | 32.575,51 | € |
| Tall serra disc | 10,00 | ml | 3,88 | 38,80 | € |
| Base sòl-ciment | 2.759,67 | m3 | 27,32 | 75.394,18 | € |
| Reg imprimació | 6.052,20 | m2 | 0,57 | 3.449,75 | € |
| Reg adherència | 6.052,20 | m3 | 0,49 | 2.965,58 | € |
| Paviment bituminós D-12 | 1.105,62 | tn | 48,13 | 53.213,49 | € |



| | | | | | |
|------------------------|--------------|----|--------|-------------------|---|
| Mescla bituminosa G-20 | 1.105,62 | tn | 30,64 | 33.876,20 | € |
| Betum asfàltic B-60/70 | 30,96 | tn | 321,73 | 9.959,80 | € |
| | | | | 238.768,06 | € |
| SUPERFÍCIE VIALS (M2) | 6.052,20 | m2 | | | |
| PREU M2 POLÍGON C | 39,45 | | | | |

| SUPERFÍCIE C/ CANYAMARS | | | preu m2 | import | |
|-------------------------|-----------|----|---------|---------------------|---|
| POLÍGON A (M2) | 22.541,62 | m2 | 39,45 | 889.299,68 | € |
| POLÍGON C (M2) | 4.105,37 | m2 | 39,45 | 161.962,79 | € |
| | | | | 1.051.262,48 | € |

| SUPERFÍCIE C/ CANYAMARS | | | preu m2 | import | |
|-------------------------|-----------|----|---------|---------------------|---|
| POLÍGON A (M2) | 22.541,62 | m2 | 39,11 | 881.627,35 | € |
| POLÍGON C (M2) | 4.105,37 | m2 | 39,11 | 160.565,48 | € |
| | | | | 1.042.192,82 | € |

2. Compatibilitat de les Subvencions (Base 6)

La Diputació de Barcelona va atorgar una subvenció per a cobrir els treballs de Documentació gràfica realitzats per Urban Atelier dins el marc del Text modificat i refós del Projecte de reparcel·lació de la UA XI, import pel qual, evidentment, no es sol·licita subvenció.

Els imports pels quals es sol·licita subvenció de conformitat amb l'Ordre PTO/364/2009 és per la resta d'actuacions, no superant el cost total de les mateixes. Així, es dona compliment a la Base 6 de l'Ordre esmentada.



**COMPLIMENT DE LES CONDICIONS DETERMINADES
PER L'ARTICLE 3 I 18 DE LA LLEI 3/2009, DE 10 DE MARÇ,
DE REGULARITZACIÓ I MILLORA D'URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS**

Àmbit d'aplicació (art. 3):

- a) *Estar integrades majoritàriament per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars.*

De la superfície total de sòl emplaçat en zonificació edificable a la UA-XI, el **90,15%** és destinat a habitatges unifamiliars aïllats.

| | UA XI-A | UA XI-B | UA XI-C | Totals |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Zones | m2 sòl | m2 sòl | m2 sòl | |
| 4f/b | | 8.800,00 | 7.715,00 | 16.515,00 |
| 6c (plurifamiliar filera) | 6.657,00 | 10.907,00 | | 17.564,00 |
| 7a (aïllada unifamiliar) | | 7.169,00 | | 7.169,00 |
| 7b (aïllada unifamiliar) | 5.260,00 | | 44.916,00 | 50.176,00 |
| 7c (aïllada unifamiliar) | 398.785,00 | | | 398.785,00 |
| 8a1 (aïllada plurifamiliar) | 4.443,00 | | | 4.443,00 |
| S (serveis) | 8.801,00 | 2.506,00 | | 11.307,00 |
| Total zones | 423.946,00 | 29.382,00 | 52.631,00 | 505.959,00 |
| Sistemes | | | | |
| 3 (zona verda) | 132.675,00 | | 5.732,00 | 138.407,00 |
| 5 (protecció de sistemes) | 19.843,00 | 2.874,00 | | 22.717,00 |
| Viri | 85.601,00 | 13.166,00 | 20.685,00 | 119.452,00 |
| Total sistemes | 238.119,00 | 16.040,00 | 26.417,00 | 280.576,00 |
| Total UA | 662.065,00 | 45.422,00 | 79.048,00 | 786.535,00 |

| | | | | |
|---|------------|----------|-----------|---------------|
| Total aïllada unifamiliar (m2 sòl) | 404.045,00 | 7.169,00 | 44.916,00 | 456.130,00 |
| % sobre total sòl edificable (zones) | 95,31% | 24,40% | 85,34% | 90,15% |

Font: Planejament vigent (modificació puntual NNSS UA-XI, Can Canyamars)



- b) **Estar mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics que estableix l'article 27 del Text refós de la Llei d'urbanisme, o tenir aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari, que no permeti donar un servei adequat a l'àmbit.**

*Els diferents projectes tramitats des de l'Ajuntament, així com les recents Sentències núm. 680; 681 i 682, de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, deixen molt clar quin és l'estat de les obres d'urbanització i dels serveis urbanístics: el sòl de la urbanització no té la condició de solar: **allò que els hi manca per tal de completar o finalitzar la urbanització és de tal magnitud, qualitativa i quantitativament, que no permet poder-los considerar sòl urbà consolidat.***

Un breu resum dels serveis urbanístics bàsics seria el que segueix:

Xarxa viària:

Els vials no estan totalment pavimentats, les voreres només estan enllosades als fronts a parcel·les edificades, amb l'afegit que la pavimentació existent és tan deficient que els vials no podrien ser recepcionats.

Dintre de la Urbanització la xarxa viària és secundària i es podria definir de la següent manera:

- *polígon A: 32 vials i 6 camins*

D'aquests 32 vials hi ha dos vials principals que travessen el polígon de Sud a Nord des de la carretera de Dosrius a Canyamars fins al punt més alt de la urbanització. Aquests serien les artèries principals i d'aquí es ramifiquen la resta dels vials que donen servei d'accés a les parcel·les.

El paviment de tots aquests vials és de formigó i estan tots en molt mal estat.

Els camins són d'accés a zones verdes o accessos posteriors d'algunes parcel·les. Alguns d'aquests estan pavimentats amb formigó en molt mal estat i la resta són de terres.

- *polígon B: 7 vials*

D'aquests 7 vials hi ha un de principal que travessen el polígon de Nord a Sud des de la carretera de Dosrius a Canyamars fins al polígon C. Aquest és l'artèria principal i d'on es ramifiquen els altres sis.

Tots els vials d'aquest polígon estan pavimentats amb asfalt en bon estat excepte un que està pavimentat amb formigó en mal estat.

- *polígon C: 9 vials i 2 camins*



D'aquests 9 vials hi ha un vial principal que travessa el polígon de Nord a Sud des del polígon B fins a dalt del turó que arriba a la Serra d'en Gel D'aquest es ramifiquen la resta dels vials que donen servei d'accés a les parcel·les.

El paviment de tots aquests vials és de formigó i estan tots en molt mal estat.

Els camins són d'accés a zones verdes o accessos posterior d'algunes parcel·les. Alguns d'aquests esta pavimentat amb formigó en molt mal estat i la resta són de terres.

Els vials existents presenten àmplies calçades i voreres estretes que no compleixen el codi d'accessibilitat.

Xarxes d'abastament d'aigua:

Actualment la urbanització compta amb una xarxa d'aigua potable de titularitat particular de la que no es té informació del seu estat.

Segons l'Informe Tècnic de deficiències redactat per la Diputació de Barcelona, la xarxa existent no compta amb mesures de protecció antiincendis (hidrants) i boques de reg. Compta amb pericons pels comptadors per cada abonat en quasi totes les finques. Pel que fa a les valvuleria s'arriba a la conclusió de que no n'hi ha ja que no s'han trobat els pericons d'aquestes.

Segons informació aportada pels veïns, la xarxa és deficient amb problemes de pressió a l'hivern quan la urbanització presenta la seva ocupació mínima i amb problemes de subministrament a l'estiu degut a la pujada de la demanda que amb els diàmetres existents no es pot garantir.

Els dipòsits existents presenten pèrdues i estan en molt mal estat sense cap tipus de manteniment

També ens informen que el seu manteniment és molt escàs.

Xarxa de sanejament

Gairebé la totalitat de la xarxa és de formigó de diàmetre 300mm. Aquesta es troba en un estat de deteriorament força avançat, amb sedimentacions i fissures pràcticament en tot el recorregut, així com l'absència de pous de registre en la majoria de vials en discordança amb les obres redactades en el projecte "Urbanización del P. P. Can Canyamars" redactat al juny de 1981.

En el Polígon A hi ha varies parcel·les en diferents vessants, on actualment una no disposa d'estació de bombament, i l'altre amb una estació de bombament inutilitzada per la falta de



manteniment i que aboca les aigües al torrent. La resta de la urbanització està connectada a la xarxa en alta provinent del nucli de Canyamars o al propi clavegueram de Canyamars.

Xarxa de pluvials

La xarxa de pluvials existent, al igual que la de residuals, es troba en un estat de deteriorament força avançat ja que es poden observar reixes trencades o obturades per sedimentació i que, en nombre; no es corresponen amb les del projecte "Urbanización del P. P. Can Canyamars" redactat al juny de 1981. Tampoc és possible inspeccionar l'estat de la xarxa per la inexistència de pous de registre però en alguns trams on la canonada resta superficialment, aquesta es troba esguerdada i força malmesa.

Xarxa d'electricitat

Actualment la xarxa d'electricitat de BT i MT de la urbanització és aèria en la seva gran majoria a excepció d'algun petit tram.

Segons l'Informe Tècnic el traçat aeri del servei es realitza per pals de fusta o de formigó i es troba tot en bon estat.

Segons informació aportada per la companyia, la urbanització compta amb tres centres de transformació. El primer el trobem en la part baixa al costat de la riera, d'on arriba la mitja tensió aèria i d'on surt la baixa tensió aèria i un petit tram soterrat al Camí de Mataró. Aquest centre de transformació dona el servei en baixa a tot al polígon C, tot el polígon B i una petita part del A. Els altres dos centres de transformació es troben en mig del polígon A un a l'oest i l'altre a l'est, d'on arriba la mitja tensió aèria al que està situat al oest i la porta fins a l'altra soterrada. Aquests dos centres de transformació donen servei en baixa aeri a quasi la totalitat del polígon A.

El servei d'electricitat de la urbanització és suficient i es pot mantenir sense soterrar-lo.

Xarxa d'enllumenat públic

Can Canyamars només disposa d'enllumenat públic en un 7% dels vials.

Actualment no hi ha enllumenat en la majoria de la urbanització, només existeix una petita xarxa d'enllumenat a la part del polígon B. Segons l'Associació de veïns, aquest enllumenat els hi és suficient. Aquesta instal·lació queda fora de l'àmbit del projecte segons les especificacions donades, i tot hi que, segons l'Informe Tècnic de les Deficiències aquesta instal·lació no està recepcionada per l'Ajuntament ni legalitzada, aquest Projecte Refós proposa substituir les lluminàries existents al polígon B per lluminàries que s'ajustin a la normativa vigent.

- c) Disposar d'obres d'urbanització que no hagin estat objecte de recepció per l'ajuntament.**



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

Com es detalla a la modificació de NNSS de la U.A. XI, no s'ha pogut recepcionar l'obra d'urbanització perquè aquesta mai va ser completada d'acord amb el projecte. En allargar-se tant en el temps, s'hi han afegit problemes deguts a la falta de manteniment i a més, en canviar la normativa i els estàndards dels serveis, algunes determinacions del projecte d'urbanització inicial haurien de ser adaptades i d'altres incorporades de nou.

- d) Haver-se implantat en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística.**

Les classificacions i delimitacions del sector van ser desenvolupades i recollides al Pla General d'Ordenació Urbana de Dosrius, aprovat definitivament en data 26 d'agost de 1968 i al Pla Parcial d'Ordenació Urbana del sector Can Banyamars, aprovat definitivament en data 16 d'abril de 1971.



COMPLIMENT ART. 18 LLEI 3/2009 I ART. 7 ORDRE PTO/364/2009 CRITERIS DE VALORACIÓ I PRIORITAT

- a) Representar, percentualment, una major superfície d'ocupació de sòl respecte a la superfície total del municipi.
(aquelles que en el seu projecte inicial representessin percentualment un major nombre d'habitatges o de parcel·les edificables, respecte el nombre total d'habitatges del municipi en l'actualitat: fins a 10 punts)

El terme municipal de Dosrius, amb una superfície total de 40,5 ha, és el segon més gran de la comarca del Maresme, amb unes característiques força peculiars que requereixen d'una explicació detallada. De la superfície total del municipi, **només el 10,14% correspon a sòl urbà (4.111.419,00 m²)**. En canvi, el 87,06% és sòl no urbanitzable (35.286.046,00 m²), i només el 2,80% (1.134.700,00 m²) sòl apte per a la urbanització.

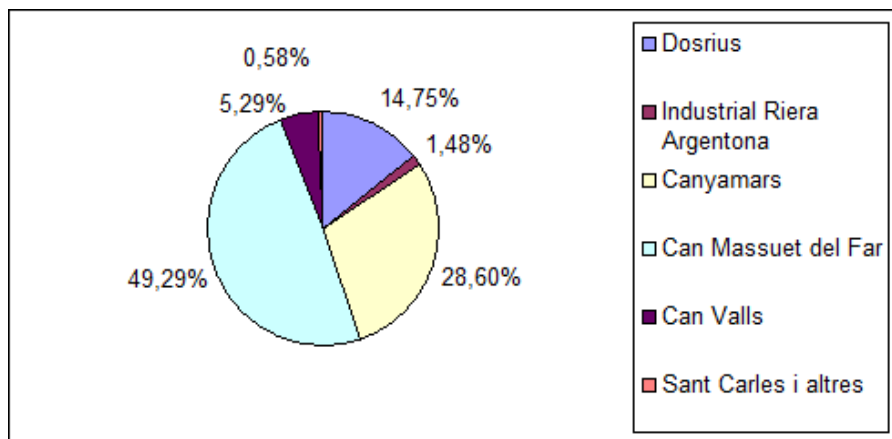
Per la seva banda, el nucli de Canyamars té una superfície de 1.175.703,00 m². Això vol dir que:

- La superfície de sòl urbà a Canyamars respecte la total del municipi és d'un 2,90%. No obstant, atesa la peculiaritat del terme municipal, del qual només el 10,14% correspon a sòl urbà (4.111.419,00 m²) i el 87,06% és sòl no urbanitzable, cal fer esment que si comparem les superfícies de sòl urbà obtenim que, **el sòl urbà del nucli de Canyamars, respecte el total de sòl urbà del municipi és d'un 28,60%**.

Sòl Urbà nuclis m2

Font: Memòria NNS 1998

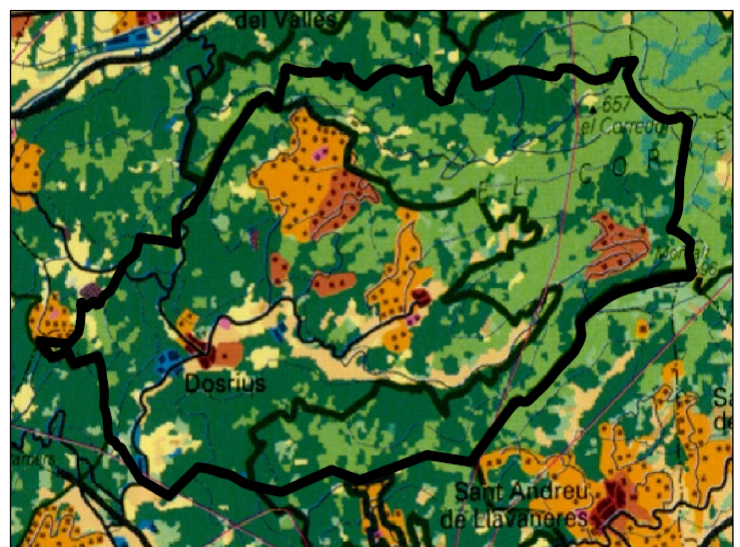
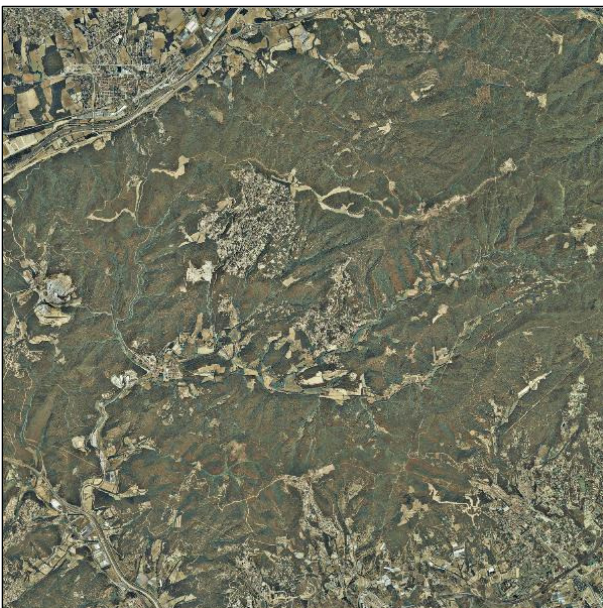
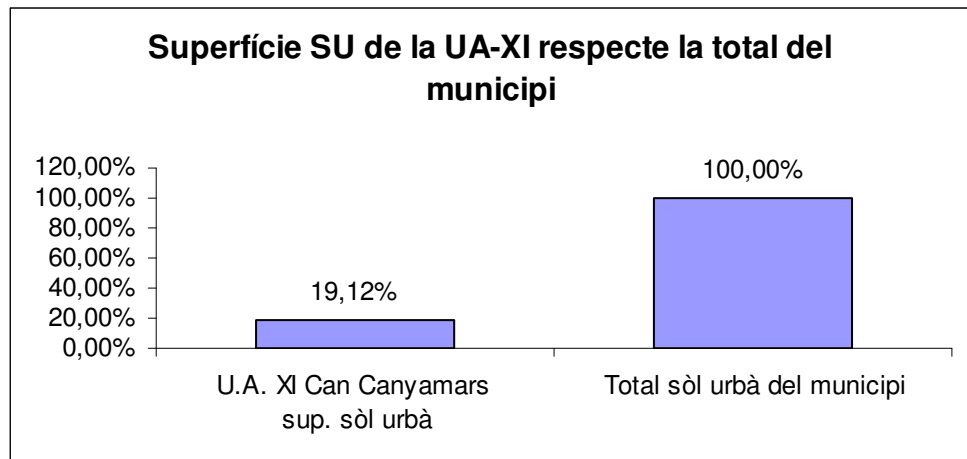
| | m2 | % | | % |
|------------------------------------|---------------------|--------|--------------|--------|
| Dosrius | 606.558,00 | 14,75% | 667.558,00 | 16,24% |
| Industrial Riera Argentona | 61.000,00 | 1,48% | | |
| Canyamars | 1.175.703,00 | 28,60% | 1.175.703,00 | 28,60% |
| Can Massuet del Far | 2.026.690,00 | 49,29% | 2.244.148,00 | 54,58% |
| Can Valls | 217.458,00 | 5,29% | | |
| Sant Carles i altres | 24.010,00 | 0,58% | 24.010,00 | 0,58% |
| Total sòl urbà del Municipi | 4.111.419,00 | | | |





- La Unitat d'Actuació XI Can Banyamars té una **superfície de 786.216,71 m², el 19,12% del total de sòl urbà del municipi.**

| | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|
| U.A. XI Can Banyamars | | |
| sup. sòl urbà | 786.216,71 | 19,12% |
| Polígon A | 661.888,75 | 16,10% |
| Polígon B | 45.257,07 | 1,10% |
| Polígon C | 79.070,89 | 1,92% |
| Total sòl urbà del municipi | 4.111.419,00 | 100,00% |





- b) Representar, percentualment un major nombre d'habitatges o de parcel·les edificables respecte el nombre total d'habitatges del municipi.

Aquelles que en el seu projecte inicial representessin percentualment un major nombre d'habitatges o de parcel·les edificables, respecte el nombre total d'habitatges del municipi en l'actualitat: fins a 10 punts

| | nº habitatges |
|--|---------------|
| Total habitatges municipi (IBI) | 2289 |
| Total habitatges potencials Can Canyamars (existents + futurs) | 632 |
| | |
| Total habitatges / Total habitatges potencials Can Canyamars | 27,61% |

Font.- Pròpia, a partir del padró IBI urbana 2009

- c) Representar, percentualment, un major nombre d'habitants respecte al nombre total del municipi.

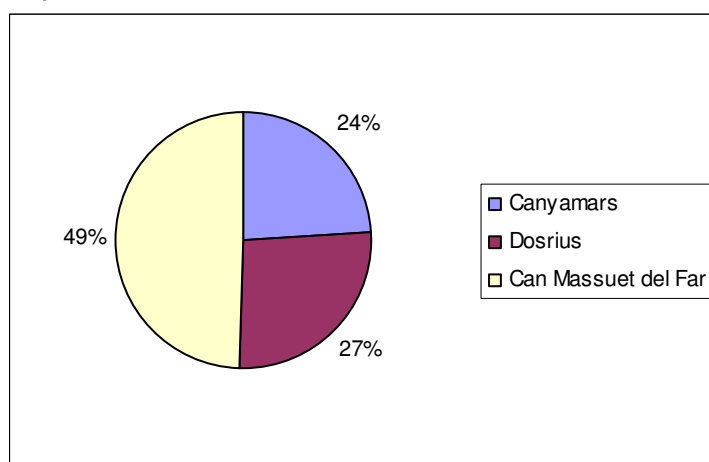
Aquelles que representin percentualment una major població censada, respecte a la total del municipi: fins a 10 punts.

A data 17/09/2009, segons les dades obrants al Padró municipal d'Habitants, al nucli de Canyamars hi ha empadronada el 23,80% de la població.

Població empadronada per nuclis 17/09/2009

Font: Padró Municipal d'Habitants

| | Habitants | % |
|-----------------------|--------------|--------|
| Canyamars | 1.197 | 23,80% |
| Dosrius | 1.342 | 26,68% |
| Can Massuet del Far | 2.491 | 49,52% |
| Total municipi | 5.030 | |





Dins el nucli de Canyamars, a la Unitat d'Actuació XI-A,B,C hi ha empadronats 662 habitants, la qual cosa suposa el 55,30% del nucli.

Tenint en compte que actualment queden sense edificar a la Unitat d'Actuació XI fins a 206 parcel·les (d'ús residencial), l'increment potencial de població és elevadíssim, i més, tenint en compte el que s'exposarà més endavant, l'alt grau d'habitatges de 1a residència al municipi i al nucli.

| CAN CANYAMARS | |
|--|--------------|
| Font: Parcel·les Base Gràfica Cadastral 2008 | |
| | nºparcel·les |
| Total parcel·les Can Canyamars | 530 |
| Parcel·les edificables ús residencial | 506 |
| Parcel·les edificades | 300 |
| Total habitatges potencials Can Canyamars (existents + futurs) | 632 |

- d) **Destinar un nombre d'habitatges més elevat a primera residència o residència permanent. Aquelles que continguin un major nombre d'habitatges destinats a primera residència o residència permanent: fins a 10 punts.**

| Font: IBI i Padro d'Habitants (28/09/09) | |
|--|--------------|
| | nºhabitatges |
| Total habitatges municipi (IBI) | 2289 |
| Total habitatges municipi amb habitants empadronats (Padró) | 1668 |
| | |
| Total habitatges Can Canyamars (IBI) | 317 |
| Total habitatges Can Canyamars amb habitants empadronats (Padró) | 233 |

De conformitat amb la taula, el 72,87% d'habitatges al municipi són de 1a residència (habitatges amb habitants empadronats).

En l'actualitat, del total d'habitatges a la U.A. XI - Can Canyamars, segons el Padró d'IBI urbana (317), **233 són habitatges de 1a residència (el 73,50%)**, considerant només aquells habitatges en els quals hi ha gent empadronada -definició restrictiva, per quant es coneguda l'existència de famílies vivint al nucli sense estar empadronades-.

| Font: Pròpia, a partir del padró d'IBI i Padró Municipal d'Habitants (28/09/09) | |
|--|--------------|
| | nºhabitatges |
| Total habitatges Can Canyamars (IBI) | 317 |
| Total habitatges Can Canyamars amb habitants empadronats (Padró) | 233 |
| Total habitatges potencials Can Canyamars (existents + futurs) | 632 |



e) Estar destinades en municipis de menys de mil habitants.

Aquelles que es trobin radicades en municipis de menys de 1000 habitants: fins a 10 punts.

La població total empadronada al terme municipal en data 17/09/2009 és de 5.030 habitants, amb una densitat de 123,59 hab/Km².

f) Estar situades en terrenys limítrofs amb espais objecte de protecció especial.

Aquelles que estiguin situades en terrenys limítrofs a espais objecte d'especial protecció: fins a 10 punts.

Els terrenys de la U.A. XI-A, B i C són limítrofs respecte els següents espais d'especial protecció (tots ells formen part del sòl no urbanitzable del municipi, el qual, com la seva pròpia definició determina, pel seu interès agrícola, ramader, forestal o paisatgístic, per les seves dificultats topogràfiques o per manca de necessitat, queda exclòs del desenvolupament urbà, requerint la seva protecció):

f.1) Parc Natural del Montnegre - Corredor

f.2) Zona Forestal de vegetació autòctona (clau 14b)

f.3) Zona Forestal de vegetació lliure (clau 14c)

f.4) Àrees de Protecció agrícola (clau 13)

f.1) Parc Natural del Montnegre - Corredor:

Limítrof amb la U.A. XI en el seu vessant nord.

L'espai natural del Montnegre-Corredor (Serralada de Marina) inclou els sectors geogràfics de la Serralada Litoral Catalana que s'aixequen entre el mar, la riera d'Argentona i el riu Tordera, comprnent diverses serres de les que en són les més importants les del Montnegre i el Corredor, segons la delimitació que es precisa a la documentació gràfica del Pla Especial que el gestiona, amb l'objectiu d'establir un règim de protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge, amb l'establiment de normes tendents a preservar la configuració geològica, la flora, la fauna i els ecosistemes que formen i tots aquells elements que testimonien l'actuació històrica de l'home sobre el territori, dins de la consideració d'aquest com un sistema complex de relacions entre l'home i el seu medi natural que cal protegir en la seva globalitat.

Urbanísticament, forma part del sòl no urbanitzable del municipi, amb la qualificació de Parc Natural (en concret clau P2, Zona Forestal Consolidada).

El planejament només hi admet els usos de parc natural, amb les condicions que queden especificades a la normativa de l'esmentat Pla Especial, les quals consten com a annex al Text refós de les Normes Urbanístiques de Planejament General de Dosrius.

f.2) Clau 14b: Forestal de vegetació autòctona

Limítrof amb la U.A. XI sobretot en el seu lliandar est, però també en el seu vessant nord.

Forma part del sòl no urbanitzable del municipi. Es delimiten amb aquesta qualificació (clau 14b) els sòls ocupats per boscos de vegetació autòctona o tradicionalment present a l'àrea, com pot ser el pi pinyer, o per boscos on aquestes espècies s'estan recuperant.



f.3) Clau 14c: Forestal de vegetació lliure

Limitrof amb la U.A. XI sobretot a l'oest, però també en els seus vessants sud i sud-oest.

Forma part del sòl no urbanitzable del municipi. Corresponen a aquesta qualificació els sòls ocupats per boscos replantats amb espècies no autòctones, i on la vegetació local ja està molt deteriorada, i les àrees poc boscoses, o ermes, susceptibles de ser repoblades.

f.4) Clau 13: Àrees de Protecció Agrícola

Limitrof amb la U.A. XI en els seus vessants nord i sud.

Forma part del sòl no urbanitzable del municipi, i com defineix el planejament, són les àrees utilitzades com a explotacions agrícoles, de secà o de regadiu, o a granges.

g) Tenir, a causa de la ubicació, un risc més elevat d'incendis forestals.

Aquelles que per la seva ubicació presentin un major risc d'incendis forestals, en funció de paràmetres tals com: estar situada a menys de 500 m. de distància de la massa forestal, la necessitat d'elaborar un pla d'autoprotecció, de dotar-se de xarxa d'hidrants, l'elevat nombre de parcel·les sense construir.

Cal considerar l'elevat risc d'incendi forestal de la U.A. XI - Can Banyamars, el qual, tal com ja s'ha tractat en l'apartat anterior (f), **és LÍMITROF a zones forestals, de protecció agrícola i al parc natural del Montnegre Corredor.**

Aquest elevat risc d'incendi, al qual s'afegeix les dificultats d'evacuació de la zona, obliguen a prendre tota una sèrie de mesures.

Distància de la massa forestal:

- Donant conformitat a la Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, i al Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, varen redactar-se els plànols de delimitació d'urbanitzacions, edificacions i instal·lacions afectades pel decret 123/2005, de 14 de juny, el qual.

Els objectius a assolir amb l'execució de les franges perimetrals (25 m de baixa càrrega de vegetació) són la protecció de les persones i béns de les urbanitzacions que tenen una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estan situades a menys de cinc-cents metres de terrenys forestals. Entre els nuclis afectats per l'actuació, es troba Can Banyamars, el qual, tal com s'ha tractat en l'apartat anterior (f), **no només està a menys de 500 m., sinó que és limitrof a zones forestals, de protecció agrícola i al parc natural del Montnegre Corredor.**



ANNEX.- veure al plànol de delimitació de la UA-XI les franges perimetrals Can
Canyamars - Can Figueres

Necessitat d'elaborar un pla d'autoprotecció:

- **Pla de prevenció d'incendis forestals a les urbanitzacions (PPU) Can
Canyamars:** redactat conjuntament amb l'Oficina Tècnica de Prevenció
Municipal d'Incendis Forestals de la Diputació de Barcelona, el qual inclou:
 - un Projecte executiu sobre la reducció de la densitat de l'arbrat i
estassada del sotabosc en la franja perimetral de baixa combustibilitat,
per tal de:
 - reduir el risc de propagació de l'incendi forestal a l'interior de la
urbanització.
 - reduir el risc de propagació d'un incendi forestal urbà cap a l'exterior
de la urbanització
 - facilitar l'accés dels equips d'extinció a tot el perímetre de la
urbanització
 - facilitar l'accés de la maquinària per a l'execució del tractament de
vegetació en la franja perimetral i el seu posterior manteniment.
 - un Projecte executiu sobre la reducció de la densitat de l'arbrat i
estassada del sotabosc en les parcel·les no edificades i zones verdes,
per tal de:
 - disminuir la densitat de l'arbrat i estassar el sotabosc de les parcel·les
no edificades i zones verdes, per reduir el risc de propagació de
l'incendi a l'interior de la urbanització
 - facilitar l'accés dels equips d'extinció a les parcel·les no edificades i a
les zones verdes.
 - facilitar l'accés de la maquinària per al tractament inicial de la
vegetació i el seu posterior manteniment
 - un informe sobre la xarxa viària externa, per tal d'identificar el titular de
la via externa d'accés a la urbanització i avaluar el grau de compliment
dels criteris tècnics de prevenció d'incendis forestals establerts per la
Diputació de Barcelona, amb descripció de les incidències detectades i
les mesures recomanades.
 - un informe sobre la xarxa viària interna, per tal d'avaluar el seu estat en
relació amb la capacitat d'evacuació, la mobilitat dels mitjans d'extinció,
d'ordre i sanitaris i valorar la combustibilitat de les plantacions arbòries a
ambdós costats de la xarxa viària interna. A la descripció de les
incidències detectades, entre d'altres, les més repetides són: estat del
ferm irregular, ferm de terra sense compactar, senyalitzacions



inadequades o inexistents, dificultats d'amplada útil de pas de la via i de radi de curvatura de giradors, i que proliferen les parcel·les no edificades. En ser una urbanització no recepcionada per l'Ajuntament, es recomana que el projecte d'urbanització inclogui una sèrie de mesures de millora de capacitat d'evacuació i mobilitat i seguretat del conjunt de les vies de la urbanització.

- un informe sobre la xarxa d'abastament d'aigua, avaluant el seu estat en relació amb els incendis forestals.
- un informe sobre l'enllumenat públic i la instal·lació elèctrica
- un informe sobre els focus generadors d'incendis forestals
- un informe sobre les parcel·les edificades a les quals és recomanable efectuar una inspecció tècnica de seguretat en relació amb els incendis forestals.
- una guia de procediments administratius per a la tramitació inicial dels projectes de reducció d'arbrat i estassada del sotabosc en la franja perimetral i en les parcel·les no edificades establertes a la Llei 5/2003.

Necessitat de dotació de xarxa d'hidrants:

- De conformitat amb el Refós del Projecte d'urbanització de Can Banyamars, a la millora de serveis urbanístics existents, es realitzarà la xarxa d'aigua potable de PE amb diàmetres 160 i 125 mm, recomanat per a la col·locació d'hidrants. S'instal·laran hidrants soterrats amb una sortida de 100 mm de diàmetre situats cada 200m de vial amb canonades de diàmetres mínim 125mm.
- **Projecte d'obertura i manteniment de les franges perimetrals:** tant l'esmentada Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, com el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat, estableixen la **necessitat de realitzar l'obertura i el manteniment de les franges exteriors de protecció d'urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, així com la neteja dels terrenys de les parcel·les interiors no edificades i la resta de mesures d'autoprotecció.**

Es va redactar el projecte corresponent a tal efecte, i l'execució de les franges es va realitzar l'any 2007, considerant-se apropiat realitzar el seu manteniment cada dos anys.



ANNEX.- veure al plànol de delimitació de la U.A. XI, les franges perimetrals Can Canyamars - Can Figueres

- h) **Tenir previstes, en els plans directors urbanístics o pels ajuntaments respectius, actuacions de reducció parcial o total de l'àmbit o de compactació de l'àrea edificada. *aquelles per les que es prevegin, a través del planejament.....: fins a 30 punts***
No es preveuen actuacions per la reducció parcial o total de l'àmbit.
- i) **Tenir en compte la innovació i l'aplicació de criteris de sostenibilitat en les condicions tècniques dels serveis urbanístics bàsics. *aquelles en la regularització de les quals es prevegin la innovació i l'aplicació de criteris de sostenibilitat en les condicions tècniques dels serveis urbanístics bàsics: fins a 10 punts.***
- Entre els criteris definits al Refós del Projecte d'Urbanització els següents, apareixen els següents Criteris de sostenibilitat:
 - Estalvi energètic i baixa contaminació
 - Materials de baix impacte ambiental i fàcil manteniment i reposició
 - Minimització de la contaminació lumínica

En concret, es poden parlar de mesures com les que segueixen:

- Els vials existents presenten àmplies calçades i voreres estretes que no compleixen el codi d'accessibilitat.
- Actualment no hi ha enllumenat a la majoria de la urbanització, només existeix una petita xarxa d'enllumenat a la part del polígon B. Segons l'Associació de veïns, aquest enllumenat els hi és suficient. Aquesta instal·lació queda fora de l'àmbit del projecte segons les especificacions donades, i tot hi que, segons l'Informe Tècnic de les Deficiències aquesta instal·lació no està recepcionada per l'Ajuntament ni legalitzada, aquest Projecte Refós proposa substituir les lluminàries existents al polígon B per lluminàries que s'ajustin a la normativa vigent.
- Pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, es poden esmentar les següents actuacions:
 - el producte de l'enderroc del paviment de formigó existent a la calçada no es portarà a abocador autoritzat i si que es farà un transport interior fins màquina trituradora. Aquesta màquina, d'aquest paviment de formigó enderrocada extraurà part de l'àrid amb el que es fabricarà el sòl - ciment que haurà de complir amb els criteris especificats al PG3 i que actuarà com a base del paviment bituminós que es col·locarà a la urbanització (excepte als camins).



- el sistema viari interior s'ha dissenyat tenint en compte el codi d'accessibilitat de Catalunya, per tal de preveure les voreres adequades i la instal·lació de guals adaptats. Tots els guals de passos de vianants seran del tipus deprimit atès a la poca amplada que presenten algunes voreres, per tal de complir amb el codi d'accessibilitat.
- per l'enllumenat públic, s'ha escollit el sistema d'estalvi d'energia mitjançant reductor de flux en capçalera, evitant un consum més gran i una reducció dels costos de manteniment per el recanvi de les lluminàries.
- la concreció del contingut d'aquestes i altres actuacions, es troben al Text refós del projecte d'Urbanització de Can Banyamars.

h) aquelles urbanitzacions que per la seva ubicació presentin un major risc d'inundació: fins a 10 punts.

Estudi hidrològic i hidràulic de la Riera de Banyamars:

La zona sud de la Urbanització de Can Banyamars és travessada per la Riera de Banyamars, per la qual cosa en el Refós del Projecte d'Urbanització s'ha hagut d'incloure un Estudi Hidrològic i Hidràulic de la mateixa, que conclou amb les actuacions a executar en les obres d'urbanització sobre la mota de defensa, neteja de la llera, modificacions puntuals de la llera i regularització del pendent de la riera.

Pla INUNCAT:

Per altra banda, a nivell del Pla INUNCAT (Pla especial d'emergències per inundacions de Catalunya), s'estableix el nivell de risc per inundacions a assignar a cada municipi. El nivell de risc es mesura d'acord amb condicionants com el nombre de persones ubicades en àrees inundables, els danys monetaris totals i el grau de perillositat de la conca. D'acord amb aquests condicionants, el municipi té un **nivell de risc ALT, i està OBLIGAT a redactar el PAM per inundacions.**



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ACTUACIONS SUBVENCIONABLES

En resum, de les diferents actuacions incloses en aquest Programa, es consideren subvencionables les següents actuacions:

| | |
|--|--------------|
| Projecte de Reparcel·lació U.A. XI-A, B, C (Can Banyamars) | |
| Redacció | 124.393,18 € |
| Valoració econòmica i contingut jurídic del Text modificat i refós (Advocat Sr. Vich Casas) | 17.400,00 € |
| Inscripció registral | 70.689,66 € |

CONCLUSIONS

Amb la relació i contingut del present Programa d'Adequació de la U.A. XI, es consideren suficientment descrites i valorades les actuacions pendents en el procés de desenvolupament urbanístic que ha de comportar la recepció de la Urbanització de Can Banyamars.

Departament d'Urbanisme i Serveis Tècnics
Ajuntament de Dosrius

Octubre 2009



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

PLÀNOLS



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ESTRUCTURA I DELIMITACIÓ DE LA U.A. XI



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ANNEX FOTOGRÀFIC



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ANNEX

PROJECTE OBERTURA FRANGES DE PROTECCIÓ PERIMETRAL D'URBANITZACIONS



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ANNEX

MEMÒRIA REFÓS PROJECTE D'URBANITZACIÓ UA XI-A, B, C (Can Banyamars)



AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Departament d'urbanisme
C/ Sant Antoni 1
08319 Dosrius (El Maresme)
tel. 93 791 97 44 – Fax. 937 919 080
urbanisme@dosrius.cat

ANNEX

ESTUDI HIDRÀULIC I HIDROLÒGIC DE LA RIERA DE CANYAMARS