

AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Àrea d'Urbanisme

Al·legacions al Projecte d'urbanització i reparcel·lació del PAU 04 "La Carbonella-Can Gran de Muntanya"

**AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ
DEL SECTOR PAU 4 -CARBONELLA - GRAU A CANET DE MAR
PER L'EXECUCIÓ D'UNA PARCEL·LA D'EQUIPAMENT
PER A L'INSTITUT-IES SUNSI MORA**

En Josep Moner i Tomàs, amb document d'identitat núm. 37.644.991-V en representació el Centre d'Ecologia i projectes Alternatius-Ecologistes de Catalunya (CEPA-EdC), amb NIF G-58660515 i en representació de la Coordinadora d'Emergència Ambiental de Canet (CEAC), amb correu: cepa@cepa.cat, presentem aquestes al·legacions:

Les al·legacions que es presenten en relació a aquests **dos projectes d'execució urbanística** del POUM de Canet de Mar són relatius a **dos àmbits discontinus** formats per la parcel·la **La Carbonella** situat al centre de la vila, i **la finca dels Ametllers del Grau** situat al c. Angel Planet.

Aquests Projectes li serveixen a l'Ajuntament de Canet de Mar **per desestimar l'opció de construir l'institut-IES Sunsi Mora al centre de la Vila en la finca de Can Jover** que es podria adjudicar perfectament per cessió anticipada de terrenys, com admet el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i serviria per evitar especulacions i posicions de pressió dels particulars a l'Ajuntament, que com veurem en aquestes al·legacions, sospitem que **ens trobem en aquesta situació:**

Les al·legacions es basen en **dos criteris de caràcter general d'aquesta ACTUACIÓ:**

PRIMER:

Que el **Projecte de reparcel·lació per cooperació està viciat per una cessió de superfície de l'equipament que anteriorment era sol no urbanitzable**, de valor immobiliari molt reduït segons la Llei del Sol i que no ha estat valorat en el POUM, i que era de fet expropiable per part de l'Ajuntament, i per altra banda, que el Projecte d'Urbanització està realitzat amb **unes carregues urbanístiques d'urbanització ínfimes** que no garanteixen ni el compliment de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament **que el resultat de la urbanització per deixar finques com sol urbà no consolidat** com l'equipament.

SEGON:

Que el **Pressupost del Projecte d'Urbanització és totalment irrisori**, i permet plantejar si s'està actuant amb desconeixement de l'administració amb suposades actuacions de prevaricació i/o corrupció fora del procediment urbanístic, donat que **el Projecte d'Urbanització genera una**

especulació urbanística al centre de la vila de gran rellevància entre **18 i 21 Milions d'Euros de mobilització de privats sense cap risc urbanístic immobiliari**, per una inversió irrisòria d'uns pobres **474.021,13€uros de pressupost PEM** (*Proj. d'Execució Material*) **d'urbanització**, que a més a més, aporta anticipadament el pressupost municipal, sense control del Tribunal de Contractes de la Generalitat de Catalunya.

1.Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització aprovat en Junta de Govern d'Agost de 2022 no garanteixen més que administrativament la participació ciutadana i el debat ciutadà i polític sobre l'impacte d'aquesta transformació urbana a la Vila.

El Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització s'ha tramitat en un Acord de JGL del més d'agost de 2022, i tot i que inicialment només hi havia un més d'exposició pública s'ha hagut d'ampliar en compliment de la normativa urbanística del TRLU d'urbanisme que considera inhàbil el període del més d'agost.

Aquest projecte **ha generat un debat molt important al municipi amb entitats que han entrat infinitud de propostes i al·legacions al projecte**, i per tant, **aprovar el projecte el més d'agost és un abús del principi d'autoritat i de transparència**, i a més a més no haver notificat a les entitats implicades aquesta aprovació genera indefensió per la manera en que no es pot construir alternatives a una ordenació urbanística en que es parli del model de la vila , quin tipus d'urbanització volem al centre de Canet. **No s'ha fet cap exposició pública del projecte** ni per part del Promotor l'ajuntament, ni per part de la direcció tècnica del Projecte, i per tant, donada la complexitat dels documents, això genera **una important indefensió ciutadana**, expressat en la desconsideració en les entitats vinculades en la defensa de la Finca dels Ametllers de can Grau de Muntanya.

Es sol·licita que abans de l'aprovació definitiva s'incorporin totes les al·legacions que es presenten i que **si no es fa una exposició pública del projecte abans de la finalització del període d'exposició pública**, que es traslladi amb urgència l'expedient a la **Sindica de Greuges** i al **Tribunal de Contractes de la Generalitat de Catalunya**, per que revisi la seva naturalesa legal i el compliment de transparència.

2.Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització definit com un Sector Discontinu entre la Carbonella i la finca Can Grau en continuïtat del carrer del Torrent

dels Lledoners, no incorpora cap càrrega urbanística que millori la seva connectivitat i redueixi el risc ambiental del sanejament de Canet.

En aquesta al·legació es defensa que un **sector de Reparcel·lació discontinu per cooperació** es realitza per avançar un projecte d'equipament municipal, però en aquesta actuació indirectament, **s'actua per afavorir el privat concentrant tota l'edificabilitat, tots els drets urbanístics per construir, en el sector més central de la població**, no pot deixar sistemes públics sense urbanitzar en el tram més perifèric de la Vila i per tant, té una obligació urbanística de donar continuïtat a l'eix urbà que les estructura com es el carrer del Torrent de Lledoners.

Aquest **eix-carrer del Torrent de Lledoners** ha de complir els mínims admissibles d'urbanització amb una vorera mínim a de 1,90m d'amplada en tot el seu recorregut, una actualització de l'enllumenat i cablejat de xarxa de telecomunicacions pel centre educatiu, ha de resoldre les barreres arquitectòniques, ha de resoldre la mobilitat sostenible i ha de resoldre tot el sanejament i clavegueram evitant inundacions al sector Carbonella amb el canvi de col·lectors o amb els interceptors pluvial que es considerin per evitar riscos ambientals. Cal considerar que **el risc d'inundacions a les cotes inferiors del carrer del Torrent de Lledoners** pot augmentar amb el doble de possibilitats per l'artificialització i canalització de les aigües d'escorrentia dels dos sectors, Carbonella principalment i l'equipament de Cal Grau, sense que el sistema tingui capacitat.

En la al·legació numero 4 s'indica i justifica com cal replantejar les partides del Pressupost d'Urbanització, a partir de la justificació numèrica dels estàndards urbanístics de les **al·legacions 3a) i 3b)** sobre les obligacions que per llei i reglament està obligat un Sector de Millora i transformació urbana com aquest, amb les seves carregues urbanístiques.

Aquesta al·legació indica que hi ha d'haver-hi carregues urbanístiques d'urbanització al sector Can Grau, al vial de connexió entre Can Grau i la Carbonella com carrer Torrent de Lledoners i que el sector Carbonella ha d'incorporar més despeses d'urbanització del seu entorn, com la vorera del Passeig de la Misericòrdia, el tram afectat amb clavegueram del carrer Torrent de Lledoners, la Carbonella i el carrer Josep Baró com a continuació del vial de nova obertura.

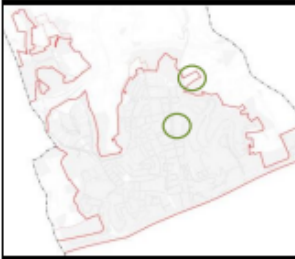
A més en l'al·legació num. 3 es justifica que numèricament l'ampliació de pressupost admet aquestes actuacions com a **sistema d'actuació per cooperació** com a carregues externes en defensa de l'interès públic i amb l'avançament dels diners per part de l'administració, esperant posteriorment a passar quotes rendistes als propietaris pel seu enriquiment sense cap risc.

3a. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització sobre la insuficiència d'inversió per millora de la urbanització del sector amb estàndards molt insuficients

respecte el que es correspon a projectes de transformació urbana, i el valor immobiliari de la requalificació.

En aquesta al·legació anem primer a valorar la repercussió dels **costos d'urbanització** sobre les unitats d'**Aprofitament urbanístic** i l'**edificabilitat urbanística** del sector segons el POUM:

Superfície computable	16.687,10 m²	
Sòl destinat a sistemes. Cessions.	10.104,19 m²	61%
Espais lliures	0,00 m ²	0%
Equipaments comunitaris	9.242,60 m ²	55%
Comunicacions	861,59 m ²	5%
Habitatge dotacional públic	0,00 m ²	0%




Sostre màxim	7.090,52 m ²
Sostre residencial de nova implantació	6.797,52 m ²
Sostre residencial	7.090,52 m ²
Nombre màxim d'habitatges	72
Percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic	10%
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Cooperació.
Agenda	1er sexenni
Instruments de desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

Reserves d'habitatge protegit públic (sostre règim general)	1.490,37 m²	17 habitatges
--	-------------------------------	----------------------

Claus Urbanístiques (sòl zonal)	Ordenació oberta: R4I	3.482,93 m ²
	Ordenació oberta: R4I-hp	1.103,97 m ²
	Cases aïllades: R6g	898,20 m ²

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA		PAU-4 La Carbonella / Can Grau
		Superfície àmbit 16.687,10 m²



El Polígon Discontinu La Carbonella-Can Grau té una superfície de **16.687,10m²sol** i té un sostre residencial de **7.090m²sostre** edificat amb un total de **72 ut. d'Habitatge**, dels quals **17 ut.** S'ha de destinar a HPP. El Pressupost d'urbanització és de **474.021,13€uros** segons PEM (*Proj. d'Execució Material*) totalment insuficient.

La distribució de despesa en funció de l'aprofitament urbanístic és de **66,85€uros/m²st**, i això vol dir que la repercussió de les carregues per unitat d'Habitatge són de **6.583,62€uros ut. d'Habitatge** i per 100m²st. és de **6.685,0€uros/100m²st.**

Tenint en compte que **els costos de construcció es situen entre 1.200-1.500€uros/m2st** de l'edificació i que el preu de venda dels habitatges i sostre construït es situa com a mínim entorn els **2.500-3.000€uros/m2st construït**, s'està valorant el valor dels terrenys aportats entorn 1.200-1.500€/m2st i la repercussió sobre la urbanització amb **66,85€/m2st es un percentatge de costos irrisori.**

La promoció total del Sector de la Carbonella amb 7.090m2st preveu uns ingressos exclosos impostos entorn es a dir entre 18M€ i 21M€ milions d'Euros, inclòs l'edificabilitat destinada al 10% d'aprofitament urbanístic i l'Habitatge Protegit, que queden fora de pressupost públic però que són **el conjunt de mobilització de recursos privats que es generaran** gracies a l'avançament de la urbanització pagada amb diners de l'administració pública.

El **Projecte d'Urbanització** és de **474.021,13€uros** (repercussió de 66,85€uros/m2st) segons PEM (Proj. D'Execució Material) **és totalment insuficient**, ja que hauria de situar-se el **Projecte d'Urbanització mínim en 150-200€uros/m2st**, i per tant preveure una despesa global donat que estem en un sector discontinu **entorn 1,063.500€uros i 1,418.000€uros,** i per tant sembla totalment irrisori el total de carregues d'urbanització que l'Ajuntament de Canet ha acceptat en **aprovació inicial.**

Tenint en compte que es un projecte de Cooperació d'iniciativa pública, i que per tant, l'Ajuntament està cooperant en l'especulació urbanística del sector, en disminuir les càrregues d'urbanització bàsiques per la millora de qualitat urbana a l'interior de la vila, i tenint en compte que ja ha traslladat l'edificabilitat del conjunt de les finques dels propietaris en l'indret de més valor del municipi. Caldrà que algú vigili les possibles actuacions sospitoses d'actuacions arbitràries que ens poden fer pensar en prevaricació, en crear per part de l'Ajuntament aquesta situació tant avantatjosa als propietaris privats.

3b. Al·legació sobre els Projectes de Parcel·lació i Urbanització sobre la insuficiència de Pressupost per millora de la urbanització del sector amb estàndards d'urbanització en pressupost i superfície molt insuficients respecte la superfície i edificabilitat del Sector.

Anem a veure la repercussió dels **costos d'urbanització (474.021,13€uros)** sobre la superfície del Sector i la superfície dels sistemes públics:

El sector és un **sector discontinu** que té **carregues d'urbanització en dos àmbits**, **l'àmbit privat de la Carbonella de valor immobiliari i l'àmbit de l'equipament municipal discontinu situat a la finca perifèrica de Can Grau** en un entorn escolar amb molta mobilitat quotidiana.

Segons el POUM el sector **té ZERO cessió i urbanització d'espais verds públics** que son els sistemes amb obligació d'urbanització, quan al seu entorn hi ha un espai pendent de reforma d'urbanització (Plaça Carbonella) com a zona verda que és un veritable descampat de terra sense resoldre barreres arquitectòniques ni vegetació ni paviments.

Segons el POUM s'ha d'executar i cedir **una superfície de vials de 862m2sol**, aproximadament un **5%**, que només correspon a un nou vial de 10metres Carbonella (625-650m2s) sense aparcament, i la resta es la urbanització parcial del carrer Torrent de Lledoners (10m.) (amb 200-250m2) que aquesta actuació d'urbanització és una xifra totalment insuficient de carregues d'urbanització, que hauria d'ampliar-se si no incorpora càrregues externes obligatòries, que haurien d'afectar el conjunt del carrer Torrent de Lledoners i la reurbanització del carrer Josep Baró, com a continuador del Sector Carbonella.

La resta de sistemes cedits fan referencia al sector Can Grau amb un **Equipament de 9.242,60m2 de sol**, que es la major cessió del sector en uns terrenys que anteriorment eren de sol no urbanitzable i que per tant el seu valor residual era molt baix en els costos del Projecte de Reparcel·lació. La llei d'Urbanisme indica que **no hi ha obligació d'urbanització** d'aquesta cessió només que s'ha d'aportar **urbanitzat el seu perímetre viari per complir les condicions de Solar** (art.29 i 30 del TRLU). Per tant els costos d'urbanització del sector Can Grau són només de la vialitat d'accés i del compliment de les condicions de Solar, no es pot deixar un solar amb un pendent o inestabilitat del solar a compte posteriorment de l'administració.

Actualment aquesta finca està afectada pel POUM i per tant és **Sol Urbà no consolidat** (SNC), només amb l'ampliació del vials que l'afecten complirà la condició de Sol Urbà consolidat i Solar. El carrer **Angel Planet està afectat i té una amplada actual inferior als 10m, i en assumir els dos sentits de circulació** genera un entorn escolar ja molt pressionat i no té la vorera urbanitzada ni adaptada a accessibilitat, no pot **garantir un mínim de 1,90m amplada de vorera**, si no s'urbanitza de forma completa, i això vol dir que cal **enderrocar la tanca actual** i situar les afectacions de forma correcta i **reurbanitzar tot el tram del carrer** que correspon, per complir les condicions de sol urbà del TRLU.

A la vegada, **el camí de Sant Cebrià es manté sense cap inversió d'urbanització**; no hi ha voreres, es molt estret i te un mur i una masia perimetrals amb un cert nivell de protecció històric (1904), ja que són més antics de 100 anys.

Tot i que els costos de cessió del sector estan fixats pel POUM, es competència de l'Ajuntament fixar en el Projecte d'Urbanització i de Reparcel·lació un mínim del Projecte d'Urbanització que hauria com a mínim de correspondre al **10% de la superfície del sector**, i per tant, caldria que es poses l'obligació d'urbanitzar **un mínim legal de 1.668m2sol de vialitat i sistemes** entre els dos àmbits discontinus, que es una proporció molt poc rellevant.

Segons el planejament urbanístic, el coeficient de costos de cessió global del sector és d'un **61% per la cessió** de l'equipament a la finca rústica de Can Grau, i en canvi segons el POUM els **costos d'urbanització global del sector són només d'un 5%**, i això comporta un total de despesa totalment insuficient de tot el PAU 4 Carbonella-Can Grau de **28,40€uros/m2sol del sector**.

Això només seria raonable si el coeficient brut d'edificabilitat fos molt baix, però aquest es situa **0,424m2st/m2sol del sector**, i es un coeficient perfectament rendible tenint en compte que **abans del POUM eren terrenys rústics més del 50% del sector**.

Es considera que es pot impugnar el Projecte de Reparcel·lació **per destinar molt poca superfície al Projecte d'Urbanització corresponent**, que no justifica en cap cas les condicions de Solar de l'art. 29-30 del TRLU en el que correspon a l'equipament de cessió municipal, i en el sector Carbonella, no imputa superfície rellevant de reurbanització dels carrers preexistents sense millora urbana i sense carregues urbanístiques de zones verdes l'entorn com la Plaça Carbonella.

4. Al·legació de revisió del PROJECTE D'EXECUCIÓ MATERIAL-PEM del Projecte d'Urbanització sobre la insuficiència de Pressupost per millora de la urbanització del sector amb estàndards d'urbanització en pressupost molt insuficient respecte la superfície i obligacions del Sector.

En aquesta al·legació es fa un repàs de les partides pressupostaries i s'argumenten les seves mancances per un projecte d'Urbanització que fos realment una millora per la vial, i que tots els ciutadans es beneficiessin, i no només els propietaris de la promoció urbanística, que sense

fer

Superfície computable	16.687,10 m²	
Sòl destinat a sistemes. Cessions.	10.104,19 m²	61%
Espais lliures	0,00 m ²	0%
Equipaments comunitaris	9.242,60 m ²	55%
Comunicacions	861,59 m ²	5%
Habitatge dotacional públic	0,00 m ²	0%



cap actuació tenen una plusvàlua brutal de les seves finques sense cap risc econòmic,

subvertint els principis i les finalitats de la llei d'urbanisme, del repartiment equitatiu de carregues i beneficis a favor de la ciutadania i l'interès públic.

ENDERROCS: Els treballs previs i enderrocs per **40.000€uros** son una vergonya, a banda de l'enderroc d'edificacions i tanques, cal rebentar voreres antigues i cal substituir molts paviments que no compleixen accessibilitat. Es sol·licita una partida mínima de **100.000€uros**.

MOVIMENTS DE TERRES. Els treballs **d'adequació de l'equipament educatiu** comporten una mínima retirada de terres dels vials que el converteixen en sol afectat i en sol no consolidat, en especial de la Vial Carles Pascual Puig, que obliga a retirar-se i fer una important esplanació, necessària també a efectes de la mobilitat amb autocars. Es sol·licita ampliar la partida de 37.000€uros en **80.000Euros**.

Cal indicar que no es preveu **la possible afectació per inundació dels Ametllers de Cal Grau**, ja que es una finca partida pel pas d'una riera, i per tant no és un solar urbà edificable plenament, pel pas de l'**antic rial del forn** que es va tapar amb terres sense drenatge, i quan plou molt hi ha problemes de desguàs que afecten al camí de Sant Cebrià.

XARXA DE SANEJAMENT. Aquesta partida es **considera totalment residual, insuficient i irreal respecte la problemàtica d'emergència climàtica i riscos ambientals del municipi**, amb **7.725€uros** i cal revertir-la totalment. En aquesta al·legació al Projecte d'Urbanització es demana la seva ampliació a **150.000 Euros** amb diferents projectes.

1/ Substitució del col·lector del Torrent de Lledoners per un col·lector mínim de 100cm de diàmetre.

2/ Connexió dels col·lectors del Passeig de Misericòrdia com a sobreeixidor en cas de que el col·lector actual Pag. Misericòrdia entri en càrrega.

3/ Construcció d'un dipòsit pluvial de graves a la Plaça la Carbonella amb una capacitat de 300m³ (150m²*2m) per evitar situacions d'inundació a la part inferior de Canet prop de la Nacional II, i aquest dipòsit pot ajudar a carregar l'aquífer i pot permetre sistemes de bombeig de reutilització d'aigua reciclada pel reg dels espais lliures del municipi.

4/ Proposta d'interceptor i sobreeixidor d'aigües pluvials del Passeig de Misericòrdia, vers la millora de capacitat i de diàmetre del col·lector general del carrer Torrent de Lledoners (*igual o superior 1m diàmetre*), evitant múltiples situacions de risc inundabilitat del nucli històric.

XARXA DE MITJA I BAIXA TENSIÓ. Pressupost **210.724Euros**. Es considera pressupost insuficient per garantir la ubicació de dos centres de transformació, un a la Carbonella i l'altre al

Sector Can Grau, i a més a més fer el soterrament de les xarxes de baixa i mitja tensió, es proposa que per garantir el soterrament de les xarxes com obliga els art.29 i 30 del TRLU es destini un mínim de **350.000€uros**.

Constatem que no se li dona prou rellevància i consideració al fet que aquestes actuacions comportaran gran dificultat en el temps d'execució i gestió complexa de llarga durada que ocasiona sempre per part de l'empresa elèctrica.

XARXA D'ENLLUMENAT: 25.075€uros. Es proposa ampliar la partida per incorporar cèl·lules fotovoltaïques d'autoconsum a l'enllumenat amb LEEDS proposat del mateix sistema d'enllumenat i per **ampliar la superfície d'enllumenat públic a tot el carrer del Torrent de Lledoners** fins al centre educatiu i per il·luminar correctament la Plaça Carbonella. Es proposa destinar **50.000€uros** a enllumenat públic sostenible.

XARXA DE TELEFONIA I DADES. 6.590€ Es proposa garantir el cablejat de fibra òptica en tot l'eix del carrer torrent de Lledoners fins al centre educatiu i per tant es **proposa l'ampliació de partida a 18.000€uros**

XARXA DE GAS. 9.581€uros Eliminació de partida.

Es proposa que s'elimini la Xarxa de Gas **per no fomentar el consum de d'energies no renovables, el gas s'ha de substituir per electrificació i energies renovables fotovoltaica i Tèrmica ACS**, tant en els nous habitatges com en el centre educatiu que es proposa realitzar, en el context d'emergència climàtica i crisi energètica cal eliminar noves instal·lacions de xarxa de gas **per no incomplir la llei de canvi climàtic**.

PAVIMENTS I FERMS 79.037€uros.

Aquesta quantia es totalment insuficient per arranjar la vorera del Passeig Misericòrdia, el nou vial de La Carbonella, la restitució del paviment vores i ferms del carrer Torrent de Lledoners i carrer Josep Baró i l'adequació del carrer Angel Planet i la cruïlla amb la Via Carles Pascual.

Es una altra partida que sembla un despropòsit del Projecte d'Urbanització per que no garanteix ni l'eliminació de totes les barreres arquitectòniques perifèriques a l'actuació ni executar totes les partides de soterrament i de vores mínimes per complir accessibilitat entre els dos sectors. I per tant, **cal augmentar aquesta partida fins els 250.000-300.000€uros**.

JARDINERIA I MOBILIARI URBBÀ. 5.055€uros. Aquest partida que només incorpora l'arbrat del nou vial Carbonella i quatre bancs i papereres es totalment insuficient. Cal preveure major destinació a arbrat dels nous sectors Carbonella i Can Grau, destinació a mobiliari urbà també al carrer Angel Planet i cal incorporar l'enjardinament complet de la Plaça Carbonella. **Es proposa destinar un total de 75.000€uros a aquesta partida.**

SENYALITZACIÓ 955€EUROS. Es una partida insuficient vist les mancances del carrer Josep Planet, la dificultat per senyalitzar la cruïlla existent i la manca de senyalització horitzontal i d'accessibilitat. **Es recomana estudiar la senyalització d'un carril bici i destinar més recursos tant en senyalització vertical, semaforització com en senyalització horitzontal un increment rellevant de 30.000€uros.**

GESTIO DE RESIDUS 5.529€EUROS. Es considera una partida mínima, però cal garantir i preveure major destinació a noves instal.lacions dels dos nous sectors Carbonella i Grau per ubicació de bosses i cubells per que cada parcel.la tingui una ubicació elevada i protegida dels serveis porta a porta. Es recomana **un mínim de 10.000€uros** .

RESUM DE PRESSUPOST			Date: 21/04/22	Pág. 1
NIVELL 2: Capítol			Import	
Capítol	01.01	Treballs previs i enderroc	39.999,09	
Capítol	01.02	Moviments de terres	37.190,71	
Capítol	01.03	Xarxa de sanejament residual i pluvial	7.726,55	
Capítol	01.04	Xarxa d'aigua potable	28.898,22	
Capítol	01.05	Xarxa de mitja i baixa tensió	210.724,64	
Capítol	01.06	Xarxa d'il·luminat públic	25.074,46	
Capítol	01.07	Xarxa de telefonia i dades	6.589,96	
Capítol	01.08	Xarxa de gas	9.581,90	
Capítol	01.09	Ferms i paviments	79.037,38	
Capítol	01.10	Jardineria, rec i mobiliari urba	5.055,79	
Capítol	01.11	Senyalització	965,25	
Capítol	01.12	Gestió de residus	5.529,96	
Capítol	01.13	Control de qualitat	5.240,00	
Capítol	01.14	Seguretat i Salut	12.419,18	
Obra	01	Pressupost 2112	474.021,13	
			474.021,13	

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL. (PEM 474.021,13€uros)

Segons aquesta **AL·LEGACIÓ al Pressupost d'Urbanització** que s'ha validat per l'Ajuntament i els tècnics municipal es totalment insuficient, i poc sostenible i inviable que comportarà problemes ambientals i d'urbanització.

1/.Un Projecte d'Urbanització que compleixi la Llei d'Urbanisme i el seu reglament, així com la Llei de Canvi Climàtic i la Declaració d'Emergència Climàtica, s'hauria de situar entorn una despesa a l'entorn dels 1.163.000€EUROS, que incloent Control i Seguretat i Salut, ha d'augmentar entre 75.000 i 100.000Euros, ens situen en un PEM REAL DE 1.250.000 €EUROS.

2/.Evidentment, el canvi del PRESSUPOST DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ podria plantejar dubtes per algun propietari interessat en pagar poc i guanyar molt, i que potser preferiria vendre a assumir les quotes d'urbanització, però NO es tracta de beneficiar al

propietari actual SINÓ de trobar el promotor/propietari que estigui disposat a fer una actuació urbanística SOSTENIBLE AMBIENTALMENT I SOCIALMENT.

3/. Qui es l'interessat que aquest tràmit tingui alterats a la baixa els costos del Projecte d'Urbanització per facilitar la Reparcel·lació sense cap al·legació privada ni cap canvi de titulars de les finques? Per que l'Ajuntament s'aplana a aquesta situació acceptada per part dels propietaris majoritaris que no faran cap al·legació del Pressupost?

4/. Considerem que el Pressupost s'hauria de dividir en el cost dels DOS SECTORS DISCONTINUS ja que el pressupost unitari és fals i no permet controlar les despeses que es realitzaran entorn l'equipament.

5/. Entrem les ALEGACIONS EN DARRER TERMINI per evitar al·legacions dels propietaris amb rectificacions pressupostàries. Es proposa CLARAMENT que l'Ajuntament augmenti el pressupost del PROJECTE D'URBANITZACIÓ, i repercuteixi els costos molt més elevats en el PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ i que faci la recepció anticipada del terreny d'equipaments de Can Grau com li permet el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

6/. Es podrien executar en una primera fase les obres d'urbanització amb el Projecte de l'Equipament i comptabilitzi aquests costos s'escriguin al Registre de la Propietat, a les finques escripturades registralment com a carregues urbanístiques del sector.

5. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització sobre la insuficiència de previsions d'aparcament en la via pública del sector la Carbonella amb estàndards molt insuficients respecte el que es correspon a projectes de transformació urbana, i els usos preexistents d'aquest espai.

El sector Carbonella es desenvolupa amb l'aprofitament dels carrers existents en l'entorn i fa un vial de 10m. de continuació del carrer Josep Baró sense cap previsió d'aparcament, ni aparcaments bici ni per motos, quan el que fa es incorporar un total de 72 habitatges en el sector que poden comportar un augment de la mobilitat entorn els 100-125 vehicles dia. L'Ajuntament hauria d'haver previst una zona d'aparcament o posar obligacions molt fortes de reserva d'aparcament privat de 2-2,5 vehicles/habitatge, ja que hi ha carrers com el Passeig Misericòrdia que està prohibit aparcar, i segurament la solució passa per generar unes obligacions d'aparcament en el sector de titularitat pública.

No hi ha estudi de mobilitat generada i sostenible, i això hauria de dimensionar almenys una reserva de 75-125 vehicles, en una planta soterrani amb una reserva d'accés a l'aparcament. La manca d'aparcament i insuficiència de freqüència de transport públic d'autobús urbà per aquest

carrer, genera **un conflicte de mobilitat en els carrers veïns**, que ara no ho valoren però que tindrà un gran impacte ambiental.

Hi haurà un **problema important d'aparcament a Canet**, ja que ara aparquen **uns 200-250 cotxes** i hi passa un Bus interurbà pel Passeig de la Misericòrdia, tot i la poca freqüència.

6. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització que no assumeixen un projecte de sanejament necessari per recollir aigües pluvials entre el carrer del Torrent de Lledoners i el Passeig de nostra senyora de Misericòrdia, sense cap previsió de connexió i substitució de clavegueram i sense cap reserva per ubicar un dipòsit preventiu d'aigües pluvials.

Al Torrent de Lledoners sembla indicar-se **QUE EN ALGUNS TRAMS NO ESTÀ NI CANALITZADA LA RIERA o TORRENT** i baixa l'aigua pluvial per sobre, ja que hi ha **trams que el carrer es molt estret** i indiquen **que no es poden fer les obres de canalització**, sorprenentment, perquè cal refer tot el carrer fins el front litoral.

Ja hem justificat en l'**Al·legació 4 del Pressupost** les inversions necessàries en sanejament i clavegueram, en aquesta al·legació fem **una reflexió sobre el concepte de Risc ambiental i la sostenibilitat, i l'adaptació al canvi climàtic** a les ciutats del Maresme com Canet de Mar, i la **responsabilitat patrimonial** que tenen les administracions, per indemnitzar terceres persones producte de les catàstrofes climatològiques associades a una mala planificació urbanística.

Ja sabem que la **Riera del Pinar** i la **Riera del Torrent de Lledoners** estructuraven el sistema de rieres d'aquest sector de Canet de Mar, fins el punt que algun d'aquests carrers no s'hi obrien portes per que la riuada baixava de paret a paret, però el problema es que estem intervenint amb obres públiques i privades que directament desemboquen en la **Torrent de Lledoners**, i llavors, **Que cal fer per evitar inundacions com s'ha fet a la Riera del Pinar?**

Cal també valorar que el **Passeig Misericòrdia** hauria de poder descarregar com a sobreexidor en el **col·lector del Torrent de Lledoners** per pendent natural, i per tant, les obres de la zona de La Carbonella caldria que es destinessin a reforçar els col·lectors i interceptors amb possibilitat **d'un desguàs adequat d'aquest** sector de transformació i millora urbana.

Les **mesures proposades son evidents**, substituir el col·lector de Lledoners almenys des del principi del sector Carbonella amb recollida d'aigües superficials amb interceptor i perllongar un col·lector ben dimensionat de mínim de 1,00m diàmetre fins la línia de costa o al col·lector de depuradora per les aigües pluvials, i a la vegada fer un dipòsit d'acumulació d'Aigües pluvials, el sistema de dipòsit de ciutats com Barcelona són dipòsits subterranis molt cars i de difícil

manteniment, però si substituïm aquests per **dipòsits de graves** poden fer la mateixa funció i poden fer funcions de recarrega d'aquífer i d'ús de dipòsit de reg amb bombeig, a la vegada que eviten inundacions a la part baixa de Canet.

En el **context d'emergència climàtica amb pujada de la cota del mar** per turmentes i pluges torrencials en episodis combinats (*lluna plena i marea alta, pluja torrencial i mar amb oratge*), això converteix en inundable tota la línia de costa dels municipis del maresme, i **només amb dipòsits fluvials a mitja alçada** es pot protegir els usos urbans, en la major part de les situacions.

XARXA DE SANEJAMENT.

Aquesta partida es **considera totalment residual i insuficient i irreal respecte la problemàtica d'emergència climàtica i riscos ambientals del municipi**, amb 7.725€uros i cal revertir-la totalment. En aquesta al·legació al Projecte d'Urbanització es demana la seva ampliació a **150.000 Euros** amb diferents projectes.

1/ Substitució del col·lector del Torrent de Lledoners per un col·lector mínim de 100cm de diàmetre.

2/ Connexió dels col·lectors del Passeig de Misericòrdia com a sobreeixidor en cas de que el col·lector actual Pag. Misericòrdia entri en carrega.

3/ Construcció d'un dipòsit pluvial de graves a la Plaça la Carbonella amb una capacitat de 300m³ (150m²*2m) per evitar situacions d'inundació a la part inferior de Canet prop de la carta Nacional., i aquest dipòsit pot ajudar a carregar l'aquífer i pot permetre sistemes de bombeig de reutilització d'aigua reciclada pel reg dels espais lliures del municipi.

7. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització en relació a la manca d'urbanització de la parcel·la d'equipaments de Can Grau per urbanitzar i ampliar el vial del Torrent dels Lledoners i cruïlla, conforme el POUM per facilitar l'accessibilitat per a vianants i transport públic.

Considerem que la Parcel·la de Can Grau **es una parcel·la de Sol Urbà no consolidat d'activitat agrícola** segons art. 29,30 i 31 del TRLU i a aquests efectes sol·licitarem un **certificat de Regim Urbanístic**, ja que considerem que està afectat per vialitat local i general, no està urbanitzada amb tots els serveis i està en un sector de planejament.

La **única forma per esdevenir sol urbà o solar per destinar-ho a equipament**, es que el projecte de reparcel·lació compleixi aquest objectius amb la reurbanització del vial i la resolució d'una mobilitat sostenible i amb plena accessibilitat, donat que té un pendent que supera amb escreix

el 6% per a vianants, cal disposar d'elements que garanteixin aquesta accessibilitat, baranes, voreres amplies passos de vianants a nivell, etc...

8. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització en relació a la manca d'urbanització de la parcel·la d'equipaments de Can Grau per la manca de soterrament d'instal·lacions.

Considerem que la Parcel·la de Can Grau **es una parcel·la de Sol Urbà no consolidat** segons art. 29,30 i 31 del TRLU ja que considerem que està afectat per vialitat local i general, no està urbanitzada amb tots els serveis i instal·lacions.

La **única forma per esdevenir sol urbà o solar per destinar-ho a equipament**, es que el projecte de reparcel·lació compleixi aquest objectius d'ubicar un Centre de Transformació elèctrica de mitja a baixa tensió i del soterrament de les instal·lacions existents, clavegueram, enllumenat, soterrament instal·lacions etc... i això pressupostàriament no està garantit.

9. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització en relació a la manca d'urbanització de la parcel·la d'equipaments de Can Grau per la manca de construcció del mur de contenció de l'equipament educatiu que li permeti esdevenir parcel·la amb la condició de solar.

Considerem que la Parcel·la de Can Grau **es una parcel·la de Sol Urbà no consolidat** segons art. 29,30 i 31 del TRLU ja que considerem que està afectat per vialitat local i general, no està urbanitzada amb tots els serveis i instal·lacions.

La cessió que el Projecte de Reparcel·lació obliga per una banda és per **us d'equipament**, i per altra **resta pendent una cessió d'una afectació de sistema general de vialitat**, que correspon actualment a un traçat equiparable o paral·lel al Vial de Carles Pascual Puig, i que correspon a una afectació de **segon accés a l'autopista a Canet de Mar** amb greus impactes ambientals al sol no urbanitzable del municipi.

Si la **cessió es fa conjunta** però aquest vial no pot donar per la seva naturalesa accés directe a l'equipament, però si que s'ha de parcel·lar i separar de la finca de l'equipament de forma important. Es proposa que **aquesta part de la finca es mantinguin els Ametllers existents a la cota del terreny preexistent** i es faci només **un reforç** de contenció a la cruïlla amb carrer Angel Planet mitjançant col·locació de mur de gabions o mur de pedres.

Els ametllers són uns dels arbres fruiters de més vàlua ambiental i biodiversitat, amb tractaments fitosanitaris més reduïts, juntament amb presseguers i cirerers, que més contribueixen a la biodiversitat, per la seva floració i fructificació, per la seva funció pol·linitzadora i pel suport a insectes i avifauna en entorns ruderals i oberts.

10. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització en relació a la manca d'urbanització de la parcel·la d'equipaments de Can Grau per la manca de tractament ambiental de part de la finca respecte la manca de determinacions normatives per a la preservació parcial de la plantació d'Ametllers compatible amb els usos dotacionals escolars plantejats en la parcel·la.

Donat que en el Projecte d' Urbanització **no consta encara cap projecte d'equipament** per part de la Conselleria d'educació previstes per al propers anys, es demana que **s'estudii la seva implantació** amb els següents criteris.

- 1/. Que es respecti la plantació agrària d'ametllers allà on no hi hagi ni edifici ni plataforma instal·lacions esportives ni accessos de l'equipament.
- 2/. Que es respectin els ametllers existents en l'afectació de vial existent com s'indica en l'al·legació núm. 9
- 3/. Que es faci una partida del Projecte d'Urbanització pel transplament o de nova plantació dels ametllers a una altra finca municipal o a la mateixa part posterior de la finca considerat zona Agrària de valor de Biodiversitat.
- 3/. Que s'estudii la desqualificació urbanística d'aquest segon accés a l'autopista per part del POUM per un sistema més simple d'accessos i si cal mitjançant un soterrament parcial de les afectacions al sol de protecció agrària.

11. Al·legació sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització en relació a la manca d'urbanització de la parcel·la d'equipaments de Can Grau, segons descriu el POUM pel PAU 4, el desenvolupament del PAU 4 anava condicionat al trasllat de la deixalleria per donat continuïtat al sol urbanitzable i així compensar la pèrdua del sòl no urbanitzable que comporta la conversió dels terrenys de Can Grau de Muntanya.

Segons consta al POUM al PAU 4 “ En primer lloc i com a aspecte més destacat, cal esmentar que l’acotament del límit vers la zona urbana al sector de la deixalleria i el trasllat del magatzem de la brigada i de l’empresa concessionària de recollida d’escombraries al polígon industrial permet la connexió física dels terrenys que conformen actualment l’anella verda que envolta el nucli urbà de Canet per la banda de llevant i de ponent i que actualment es trobaven desconnectats”.

Mapa del POUM



Superposició del límit del sòl urbà del planejament vigent i el proposat pel POUM, amb la desclassificació de la part més propera a l'autopista (B) i l'ampliació de l'àrea d'equipaments (A) per a donar continuïtat al sòl no urbanitzable.

En aquests moments encara no s'ha traslladat la nau de l'empresa concessionària, sols la nau de la brigada municipal, i segons descriu el POUM, el desenvolupament del PAU 4 està condicionat a aquest trasllat.

Es diu la projecte d'urbanització en l'apartat 4. Mesures ambientals aplicables:

“Un cop traslladat el magatzem de la brigada i les dependències de l'empresa concesionària de la recollida de residus, s'haurà de realitzar la restauració paisatgística i ambiental dels terrenys que conformen l'emplaçament actual prenent de referència els terrenys naturals del seu voltant”.

“Atès que aquesta condició només afecta al desenvolupament de l'equipament a càrrec de l'ajuntament de Canet de Mar, el projecte no preveu la restauració dels terrenys ocupats pel magatzem de la brigada i les dependències de l'empresa concessionària de la recollida de residus que serà objecte d'un projecte posterior on es definiran les partides per a l'execució d'aquests treballs.

Doncs, no es considera al projecte ni les obres, ni les despeses d'aquest trasllat i trasllada les despeses a l'ajuntament.

CONCLUSIONS A LES AL·LEGACIONS.

Amb aquestes **Al·legacions en via administrativa** sobre els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització del sector PAU 4- Carbonella i Can Grau del POUM, intentem argumentar **la defensa de l'interès públic** per sobre de l'interès privat dels actuals propietaris privats.

Considerem que **l'Ajuntament té altres opcions** que permet la Llei mitjançant el text Refós de la Llei d'Urbanisme de **cessió anticipada dels terrenys públics**, i que les **condicions imposades en el projecte d'Urbanització** són molt precàries i afavoreixen prevaricació administrativa, en facilitar un **ús abusiu del sistema urbanístic de Reparcel·lació per Cooperació en favor dels privats**.

Si el tràmit segueix endavant en els termes expressats, les entitats signants ens plantejarem **la via d'un recurs administratiu o fins i tot sol·licitar la revisió del Pressupost al Tribunal de Contractes Públics de l'administració** per demostrar **que hi ha una confusió de l'interès públic a favor d'uns propietaris immobiliaris** que sense cap risc obtenen grans beneficis immobiliaris.

Per complir **la condició de cessió dels terrenys de l'equipament es pot aconseguir per altres vies**, sense que l'Ajuntament hagi optat per totes les vies legals que admet la legislació urbanística, tot recordant que abans del POUM aquest terreny era Sol No Urbanitzable, i es **fàcil quantificar** el valor de la seva Cessió obligatòria/Expropiació.

El fet que en un **futur pugui constar registralment un recurs en tràmit a les finques resultants** del Projecte de Reparcel·lació pot ser la única via per defensar que **la modificació del Pressupost del Projecte d'Urbanització** respecte el pressupost aprovat en el més d'agost de 2022 en Aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Canet de Mar, que son quanties de pressupost totalment insuficients i il·lícites, i emplacem a reformar el Projecte d'Urbanització i l'obligació de realitzar una **segona Aprovació Inicial** d'aquests instruments urbanístics.

Si no és així, **demanem que s'invalidi aquest Projecte d'Urbanització i de Reparcel·lació** i s'estudiïn les alternatives que ja vam presentar la CEAC, que son més viables socialment, ambientalment i econòmicament i que prevegin **la destinació de Can Jover per l'Institut Sunsi Mora, com un equipament obert al bell mig de la vila de Canet.**

CEPA-EdC i CEAC

CANET DE MAR, 24 D'OCTUBRE DE 2022