



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECIFICA
"LA CULTURA DEL VI"

CAN GUINARDO
DOSRIUS

PROMOTOR




CONTIGUT DOCUMENTACIÓ PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECIFICA
CAN GUINARDO, DOSRIUS , COMARCA MARESME

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Dades Finca i sol·licitant
- 1.2 Dades equip redactor
- 1.3 Objecte i finalitat
- 1.4 Síntesi del Projecte
- 1.5 Relació de documents

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Descripció estat actual
- 2.2 Descripció de la proposta
- 2.3 Marc Legal
 - 2.3.1 Pla territorial metropolità de Barcelona
 - 2.3.2 Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona
 - 2.3.3 Text refós de la Llei d'urbanisme
 - 2.3.4 Reglament de la Llei d'urbanisme
 - 2.3.5 Planejament municipal de Dosrius

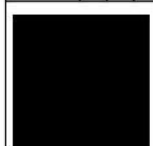
3 AVANTPROJECTE

- 3.1 Plànols
- 3.2 Pressupost

4 ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

NOTES

Text refós de la Llei d'Urbanisme	TRLLU
Reglament de la Llei d'Urbanisme	RLLU
Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística	RPLU
Normes Subsidiàries Planejament Municipal Dosrius	NSPMD



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DADES FINCA I SOL-LICITANT

FINCA

Emplaçament: Disseminats Polígon 29 Parcel·la 23 Masia Can Guinardo

Municipi: 08319, DOSRIUS(BARCELONA)

Referències cadastrals: 000807100DG50E0001IA / 08074A029000230000RG

PROMOTOR:

DNI: [REDACTED]

Masia Can Guinardo, 08319 Dosrius, Barcelona

Telèfon: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

1.2 DADES EQUIP REDACTOR

ARQUITECTE:

Nº col·legiat: [REDACTED]

DNI: [REDACTED]

Adreça: [REDACTED]

Telèfon: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

1.3 OBJECTE I FINALITAT

L'objectiu del Projecte d'Actuació Específica (PAE) és definir la intervenció a la finca de referència per tal de definir un marc normatiu pel projecte que es vol realitzar.

Es tracta de l'actuació en una finca de 88.268 m², destinada aproximadament en 12.800 m² a agrícola i la resta a bosc. L'activitat agrícola principal és el conreu de vinyes i arbres fruites. Es tracta d'una activitat privada i no és una activitat econòmica, la intervenció motiu del PAE ocupa únicament 350 m². La masia de Can Guinardó que data del 1769, no es objecte del PAE.

La finalitat d'aquesta intervenció és dotar a la finca d'una activitat econòmica oberta al públic basada en "La Cultura del Vi" per tant, és pot definit l'activitat associant-la al que es coneix com "Enoturisme" que pot incloure visites guiades, explicació del procés productiu, tast de vins etc. Tot i considerant en el seu sentit més ampli el que comporta la "Cultura de vi".

La cultura de vi és el conjunt de valors, coneixements i símbols, vinculats al món de la vinya i el vi, que formen part de la tradició, el patrimoni i la forma de vida d'una terra i un poble.

La cultura del vi, concepte possiblement menys genèric que el de civilització, però que es pot utilitzar com a sinònim, es molt extens i va més enllà de la degustació, l'ús social o els rudiments d'enologia i viticultura que poden tenir molts afeccionats.

En sentit ampli es pot entendre la cultura del vi com el conjunt de mites, tradicions, coneixements (històrics, científics), obres de creació artística (plàstica, literària) i formes de vida (alimentació, oci), que a l'entorn d'aquest producte han acumulat els pobles que tenen com a beguda distintiva i característica el suc fermentat del fruit de la vinya. En definitiva, el vi està íntimament lligat, almenys en els seus orígens, a la tradició dels pobles mediterranis i tota la seva àmplia zona d'influència.

La Cultura del vi, Eduard Puig i Vayreda, Editorial UOC



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

VE BATLLE DE 15 MASIA CAL GUINARDÓ
08319 DOSRUIS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 590 m2

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		462
ALMACEN		23
DEPORTIVO	1/000/01	69
		36

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

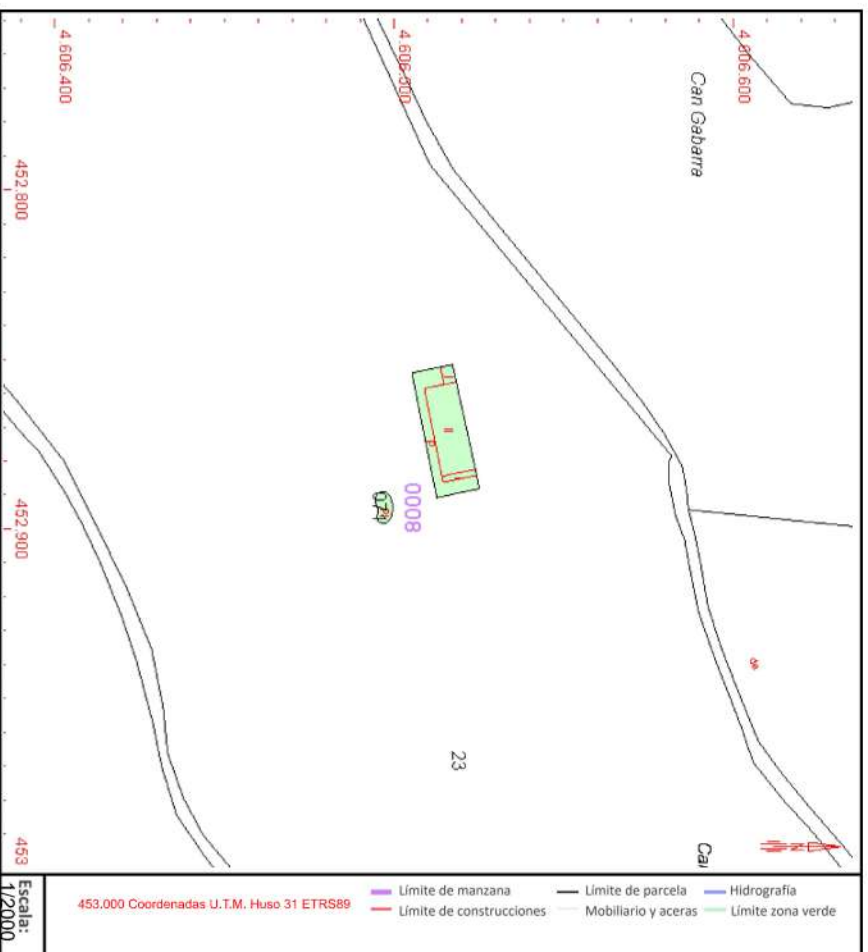
Referencia catastral: 000807100DG50E00011A

PARCELA

Superficie gráfica: 506 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO DISEMINADOS Poligono 29 Parcela 23
CAN GUINARDO. 08319 DOSRIUS [BARCELONA]

Clase: RUSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 182 m2

Año construcción: 2008

CONSTRUCCIÓN

Destino AGRARIO	Escalera/Planta/Puerta 1/000/01	Superficie m² 182
-----------------	---------------------------------	-------------------

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MM Pinar maderable	02	81,813
b	F- Frutales secoano	02	1,092
c	I- Improductivo	00	2,425
d	I- Improductivo	00	1,689
e	MB Monte bajo	01	1,087

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

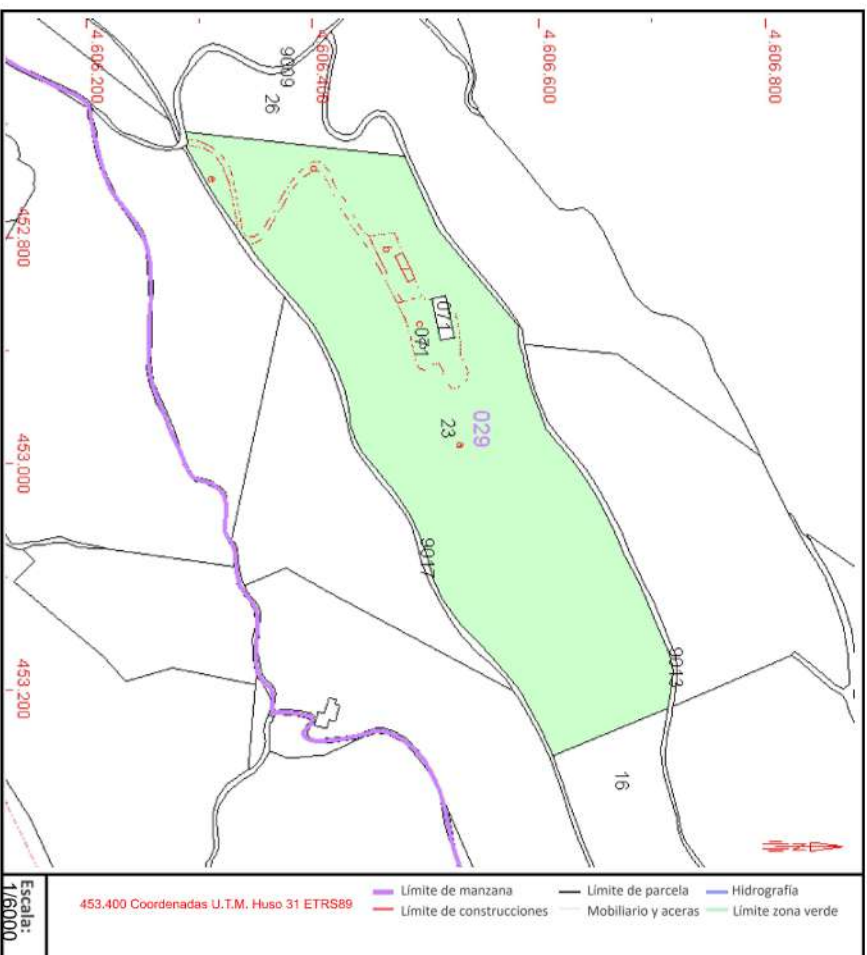
Referencia catastral: 08074A029000230000RG

PARCELA

Superficie gráfica: 88.268 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.4 SÍNTESI DEL PROJECTE

Els ceps són de Pansa Blanca i Vi negre Merlot. La producció, totalment privada i sense activitat econòmica, és d'aproximadament 1.800 litres.

Es tracta de poder desenvolupar una activitat, tal com ja s'ha dit oberta al públic i econòmica, que regeixi "La cultura del vi", per tant, a l'interior de les vinyes es pretén configurar un espai format per una plataforma a l'aire lliure d'aproximadament 200m², que es pugui cobrir amb una parra, parres típiques de les construccions i explotacions de vinyes, una porxada de fusta de 150m², i un pavelló, d'aproximadament 40m², de serveis adossat al celler existent, amb les característiques que més endavant s'indicaran. La plataforma horitzontal només es veurà quan ja s'estigui a l'interior i emmarcada per les mateixes vinyes coberta per les parres més altes i el potent paisatge circumdant que no s'altera. La porxada de fusta a manera de referència i fita del mateix paisatge, finalment l'ermita existent i el mòdul o pavelló de serveis que contindrà els lavabos i magatzem adossat al celler existent. La voluntat i pretensió del Projecte és de concentrar les edificacions, la plataforma horitzontal estigui perfectament integrada en l'entorn i que la porxada de fusta es pugui entendre com una construcció de caràcter agrícola de la que forma part.

L'alteració de la topografia en el lloc de la intervenció és mínima només cal veure el topogràfic. El lloc es pràcticament pla. La modificació topogràfica és de l'ordre dels 40cm. Els accessos tampoc es modifiquen, es conserven els actuals i les feixes tampoc es modifiquen, només s'actua en l'espai indicat molt proper al celler, per tal que l'experiència de "La Cultura del Vi" sigui la més completa possible.

El conjunt format per les noves construccions i les existents, configuren una nova activitat agrícola i lúdica connectada al món rural i agrícola fent partícip al públic en general del necessari respecte a entorn on desenvolupa.

1.5 RELACIÓ DE DOCUMENTS

D'acord amb l'art. 50 de RPLU la documentació a presentar

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.*
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.*
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.*
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.*
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.*

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 AMBIT GENERAL

Son dues parcel·les cadastrals, 000807100DG50E0001IA i 08074A029000230000RG amb un total de 88.268m², l'àmbit dedicat a les vinyes i arbres fruites es de 12.800m² i l'àmbit de l'actuació es de 350m².

La finca està entre dues zones fortament urbanitzades al nord, la urbanització de can Massuet i "El Far" i al sud el nucli de Canyamars que pertany a l'ajuntament de Dosrius.

Es un àmbit fortament boscos, orientat a sud, amb l'excepció de la zona de vinyes, conreus i arbres fruites on es desenvolupa el present PAE .

El seu accés es un trencant anomenat Passatge Costes d'en Guinart que surt de la BV-5101, un camí de sorra d'aproximadament 3km i que enllaça amb un altre camí paral·lel al Torrent de can Guinardó també de sorra en no gaire bon estat d'aproximadament 2.5km paral·lel al Torrent de can Guinardó. Un cop a dins de la finca els camins son de formigó acolorit.

Coordenades UTM 452750, 4606450 ETRS89, FUS31

2.2 ESTAT ACTUAL I PERMISOS D'OBRA EXISTENTS

Les edificacions existents son la masia de can Guinardo, que data del 1769, amb us d'habitatge unifamiliar i unes edificacions molt properes amb diferents usos tipus garatge i magatzems que constitueixen el que podríem dir el nucli del mas de can Guinardo, també disposa de pou dipòsit d'aigua soterrat i piscina. Aquestes edificacions es van construir entre el 1974 i el 1976 i totes disposen dels corresponents permisos d'obra. No forma part del present PAE

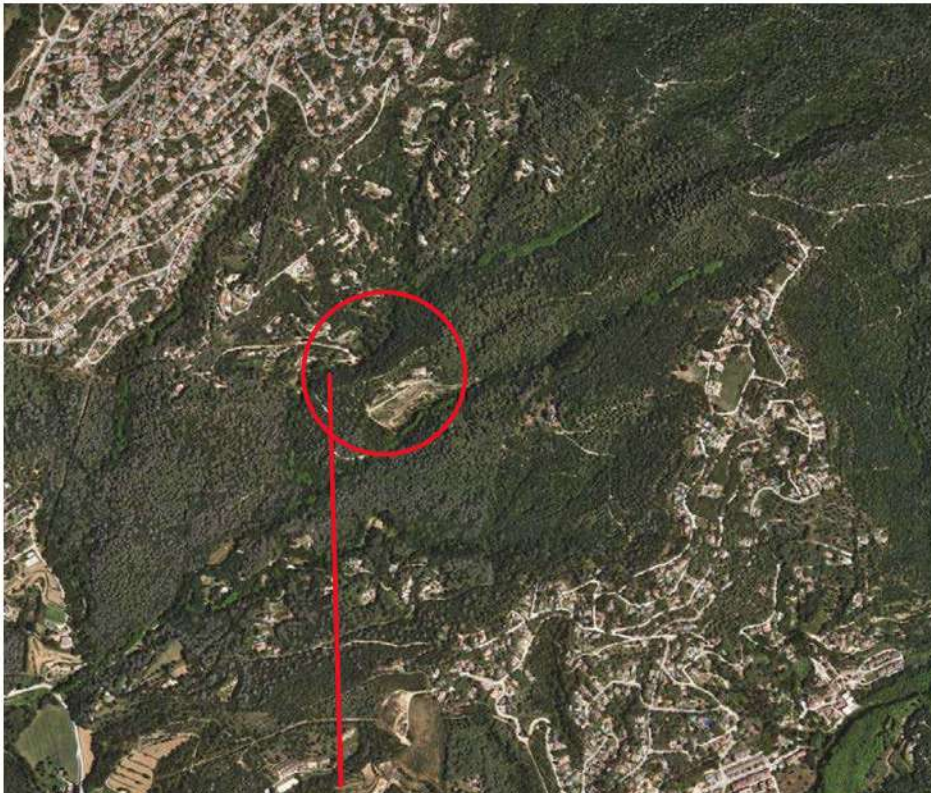
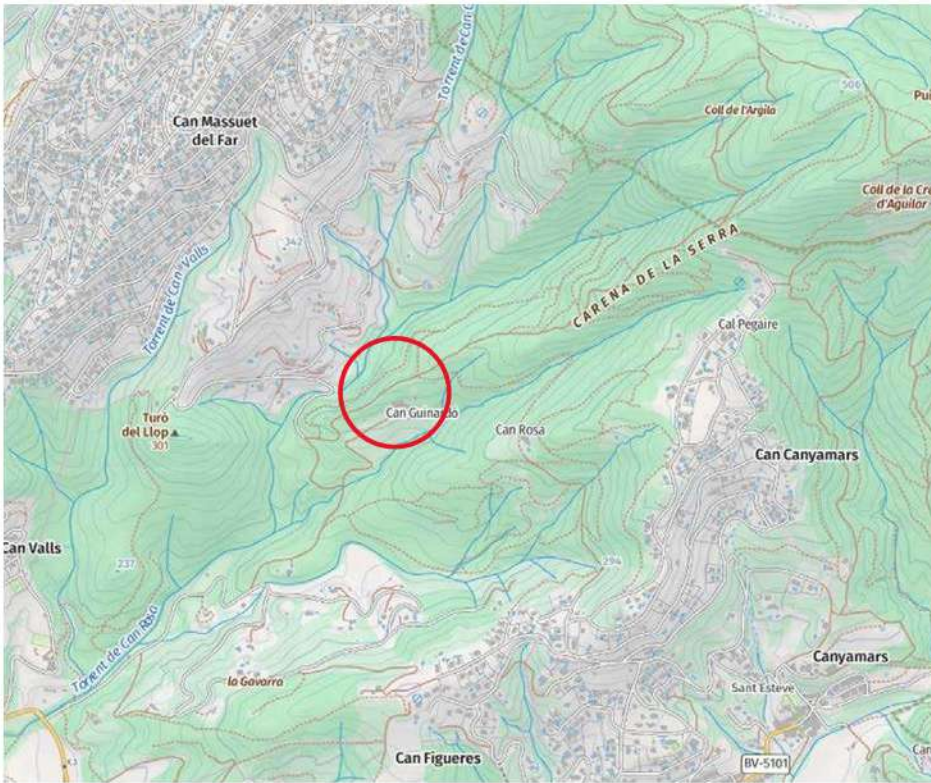
En un nivell topogràfic inferior, de l'ordre dels 13m i cap a l'oest hi ha el celler i les bancades de les vinyes on es desenvolupa el present PAE.

El celler, data del any 2005, es de nova construcció però construït amb elements recuperats d'edificacions antigues, parets arrebossades i pintades amb les obertures emmarcades amb pedra, els sostre a base biguetes de rodons de fusta, llates i rajoles ceràmiques com a elements d'entrebigat.

Disposa del corresponent permís d'obra de l'Ajuntament de Dosrius, n. expedient 00088/2005 data 10/11/2005.

Adossat al celler i ha una construcció, que no s'ha pogut identificar inequívocament amb el seu corresponent permís d'obra, als expedient municipals consultats hi ha dos permisos d'obra que no es poden identificar a la finca, per tant es considera que s'haurà de contemplar la seva legalització. Aquesta construcció contindrà els serveis sanitaris, magatzem i altres dependència de suport a l'activitat que es vol implantar. La seva superfície es de 40m². Les característiques constructives son molt similars al celler existent.

Molt a prop hi una petita edificació, 25m² reconstruïda com ermita, construcció amb parets arrebossades i pintades tant exterior com interiorment, el sostre està format per una volta bufada feta amb rajoles ceràmiques manuals. Al igual que l'edificació anterior es dubta de la correspondència amb els dos permisos mencionats, per tant també s'haurà de legalitzar i incloure en el PAE, al formar part del que ja s'ha dit de la "Cultura del vi"



Àmbit d'actuació on es desenvolupa el PAE

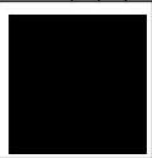
Àmbit agrícola destinat a vinyes i conreu d'arbres fruites (imatge ICGC)

Coordenades UTM 452750, 4606450 ETRS89, FUS31

Plànol de situació de les construccions existents juntament amb la proposta

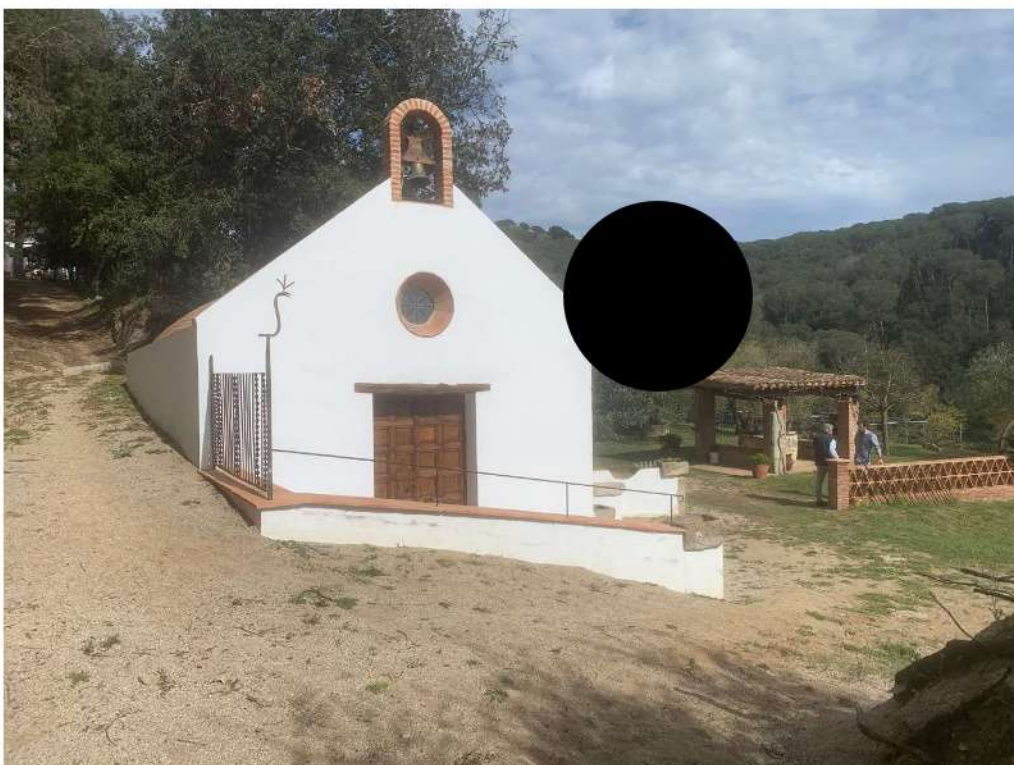


Àmbit on es desenvoluparà el PAE

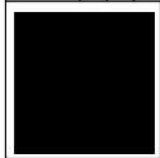




Celler existent



Ermita existent

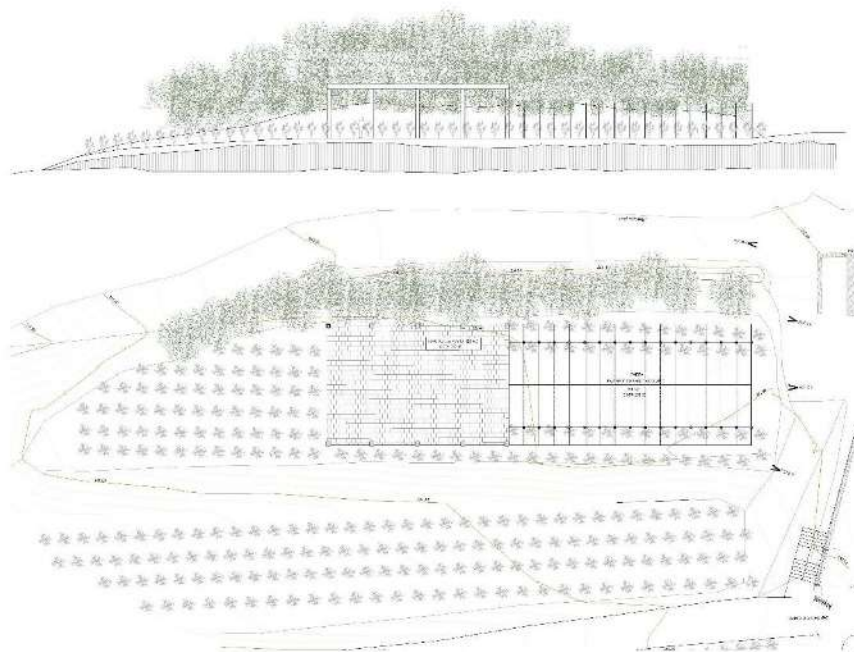


Zona de conreus, vistes generals i accés



Plataforma inferior per aparcament

2.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA



El plantejament de l'actuació es basa tal com ja s'ha explicat a l'inici, en desenvolupar una activitat oberta al públic basada en el sentit més ampli en "La cultura del vi", per això l'actuació espacialment s'ubica a "l'interior" de les vinyes.

La plataforma horitzontal, 200m², coberta amb un emparrat, tindrà ombra a l'estiu i a l'hivern queda al descobert, amb un paviment drenant i permet desenvolupar molts diferents tipus d'activitats i no malmet el paisatge.

La porxada de fusta, 150 m², oberta pels quatre costats i amb una coberta lleugera de fusta tipus Sandwich presideix el paisatge i amb el teló de fons de la potent imatge de la massa arbrada, permetrà les activitats que necessitin està a cobert, recorda les construccions de caràcter secundari típiques de les explotacions agrícoles. Està prevista la recollida d'aigua de pluja en un dipòsit soterrat

Finalment el pavelló de serveis aproximadament de 40m² que conté els serveis sanitaris i la resta destinat a magatzem, és la única construcció i actua de suport a l'activitat que es vol desenvolupar. L'edificació actual ja està adossada al celler, es tracta o bé d'una antiga restauració de les edificacions que ja existien o bé d'una nova construcció, donat que no es possible determinar el seu origen, es desconeix per tant si té o no té permís d'obra, per tan el tractament seria el de la seva legalització. Igualment passa amb l'ermita .

La finca ja té servei d'electricitat, l'aigua de boca es de cisterna, l'aigua d'us no de boca procedeix del pou existent i el servei de clavegueram de la nova edificació serà en base a una fosa de doble oxidació total, s'aconsegueix aigua potabilitzada no apte per el consum de boca i abocada al torrent.

L'aforament màxim previst serà de 150 persones i la previsió d'aparcament es de 50 places que aniran a la plataforma inferior indicada als plànols de manera que no siguin visibles des de l'activitat, també es protegirà visualment per a tot a l'entorn amb l'arbrat que es disposarà a l'efecte.

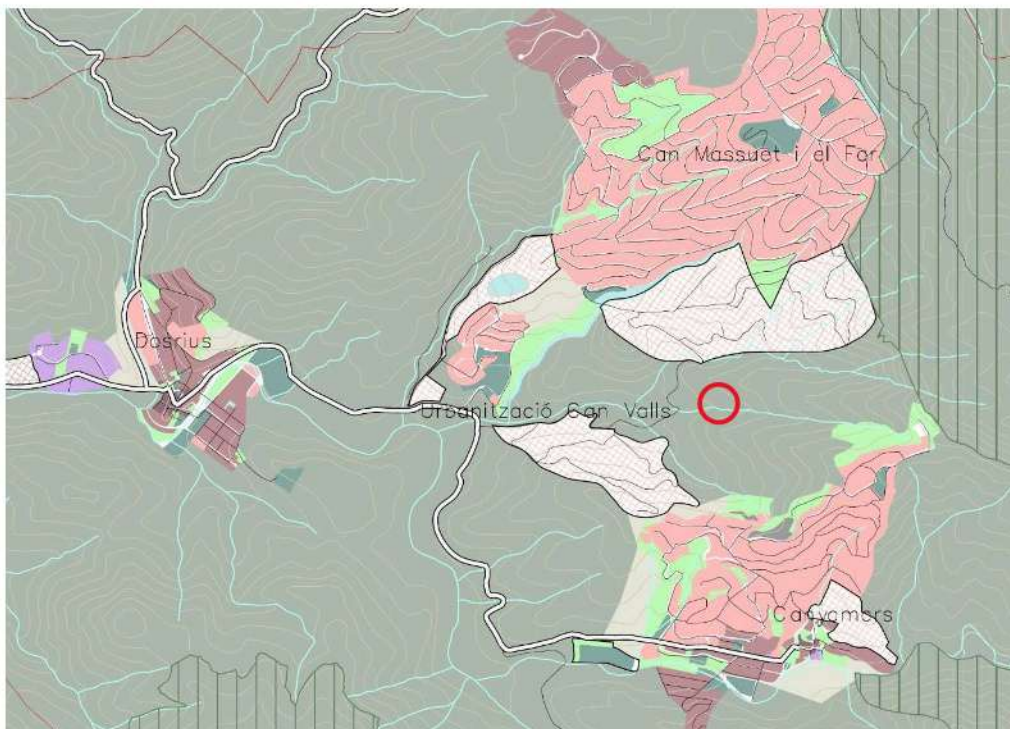
L'accés a l'àmbit del PAE és mitjançant un recorregut per a vianants. Per tal de complir l'accessibilitat es podrà accedir puntualment fins a la plataforma del celler

2.3 MARC LEGAL

2.3.1 Pla territorial metropolitana de Barcelona

Segons el Pla Territorial ens trobem dins del sistema d'Espais Oberts, de Protecció Especial pel seu interès natural i agrari, i **no** està inclòs en els Àmbits de Protecció jurídica supramunicipal. Plànol 2.2 Sistema Urbà. Planejament i sistema d'espais oberts.

Es respecta la regulació general del Pla Territorial Metropolità per tal de millorar l'ús actual i minimitzant l'impacte ambiental al agrupar totes les edificacions en un sol cos i emfatitzant l'ús agrícola sobre el que s'implanta.



ESPAIS OBERTS · PROPOSTA

	Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
	Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
	Espais de protecció especial de la vinya
	Espais de protecció preventiva

Article 2.5 Espais de protecció especial: definició

1. Comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

2. El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial:

- a) Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.
- b) Espais de protecció especial de la vinya.

Els espais de protecció especial de la vinya es distingeixen per la presència dominant d'aquest conreu i per constituir en conjunt l'espai agrari de major dimensió del territori. Aquestes característiques motiven

que a més d'estar subjecte a les regulacions generals dels espais de protecció especial, sigui objecte de regulacions específiques en atenció a les peculiaritats esmentades.

Article 2.6 Espais de protecció especial: regulació general

1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article. Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais lliures públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara de la legislació vigent, s'entén que els espais de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols informatius complementaris assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.

3. En els espais de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen al punt 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.11.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6 i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11. Les edificacions que puguin derivar-se de plans i projectes que afectin de forma apreciable els espais que formen part de la Xarxa Natura 2000 han de ser avaluades atenent a les condicions legals específiques.

4. En els espais assenyalats de protecció especial que es destinin a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió aquelles que preveuen el punt 6 a i b de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles concordants del Reglament corresponent (Decret 305/2006).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables especificades a l'apartat 3, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en espais de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe d'espais, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en espais de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen les Directrius del paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea d'espais de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat:

a) Millora esperada de l'espai protegit

- b) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- c) Fauna de l'entorn
- d) Valor edafològic
- e) Funcions de connector biològic
- f) Estabilitat del sòl
- g) Funcions hidrològiques
- h) Fragmentació del sòl
- i) Gestió dels residus
- j) Accessibilitat i necessitat de serveis
- k) Increment de la freqüentació
- l) Patrimoni cultural i històric
- m) Patrimoni geològic
- n) Zones humides
- o) Paisatge
- p) Qualitat atmosfèrica
- q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– han de ser determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic —plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial o d'altres instruments de planificació sectorial— i en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, es poden desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. En els casos en què existeixin aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.

b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el Pla d'Espais d'Interès Natural.

c) Les condicions legals específiques de caràcter més restrictiu establertes per als espais que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir

l'ambientalització de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, de manera especial en aquells aspectes que poden contribuir a potenciar els valors ecològics, connectius i paisatgístics, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents.

10. Les activitats extractives que tinguin lloc en espais de protecció especial es regeixen per allò establert a l'article 2.17.

2.3.2 Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

Unitat de paisatge Unitat 20 Serra de Marina

El projecte dona resposta als objectius de qualitat paisatgística que el Catàleg proposa al dinamitzar un espai que pot fixar una nova activitat i ajudar a mantenir l'activitat actual. Cal ressenyar que es una de les poques masies que es troben en un excel·lent estat de conservació i on desenvolupa una activitat agrària que ara es pretén millorar.

Canyamars ha estat una vall autàrquica i pròspera, des de la més remota antiguitat fins a la darrera conflagració.

Es collien el vi, el blat, els llegums, l'oli, els fruits de l'hort i els silvestres suficients per al rebost familiar i, pel que fa a la carn, exportaven xais, vedells, i aviram i conills, molt estimats al mercat de Mataró perquè eren nodrits de plantes dels marges i del sotabosc.»

Descripció d'Esteve Albert i Corp (1989) pag. 367 Unitat de paisatge 20 Serra de Marina

POSSIBLE EVOLUCIÓ DE LA SERRA DE MARINA

La demanda de sòl per habitatge i activitat econòmica i l'execució del planejament aprovat augura encara una continuació dels creixements, en detriment de l'espai agrícola i, en menor mesura, forestal, per bé que a curt termini cal pensar en la finalització de l'ocupació de sòl, sobretot en àmbits de baixa densitat.

L'estatus de protecció de bona part del sòl forestal d'aquesta unitat pressuposa un manteniment del seu caràcter no urbanitzable. A la vegada, la baixa rendibilitat dels aprofitaments forestals pot dur previsiblement una evolució vers comunitats més madures i pròpies de la zona (alzinars i rouredes), en detriment de les brolles i matollars (sobretot zona oest), suredes (est), castanyedes i altres plantacions (vessant nord) i pinedes (d'una manera més generalitzada, però sobretot al vessant nord).

Hi ha el risc que la vinya i els fruiters de secà i regadiu puguin desaparèixer a curt termini, i que els hivernacles amb les maduixeres possiblement també, a la vista de les dificultats per competir amb les zones del sud peninsular. Pot ser que els jardins, vivers d'avets i els hivernacles per alguns productes d'elevat valor afegit es mantinguin i àdhuc augmentin, especialment si no hi ha expectatives de revalorització del sòl amb usos no primaris.

En síntesi, l'evolució previsible de la unitat va vers una dicotomia urbana- forestal que a la vegada tendeix a una certa homogeneïtat, atès que els creixements futurs ho seran a la perifèria dels nuclis existents, disminuint per tant el contrast entre teixits i tipologies de poble tradicional i creixements residencials de nova planta. Pel que fa a les comunitats forestals tendiran també vers un predomini dels caducifolis i esclerofil·les arreu, tret del vessant sud, en què hi haurà una distribució més mixta amb pineda, si més no en el curt-mig termini.

AVALUACIÓ DEL PAISATGE

Debilitats

- Escassa extensió del sòl agrícola, sotmès a les fluctuacions del mercat, a les expectatives de disminució de les ajudes de la PAC (cas dels cereals i farratges) i a la manca de competitivitat dels conreus d'horta.
- La proximitat a la conurbació urbana central metropolitana del sector occidental de la unitat (Conreria) suposa un risc de transformació latent per la construcció d'infraestructures, la creació d'equipaments i altres actuacions, així com pels incendis, que impedeixen la recuperació ambiental d'aquest sector de la serralada.
- La manca de gestió dels espais forestals i el risc d'incendi associat, que al tractar-se d'una unitat eminentment forestal podria comportar profundes alteracions paisatgístiques.
- L'activitat extractiva que es desenvolupa al sector occidental de la unitat i provoca una alteració de les visuals.
- La profusió d'urbanitzacions que banalitzen i desvirtuen el paisatge d'una unitat de matriu natural.

Amenaces

- Si no s'aconsegueix mantenir un rendiment atractiu de l'agricultura, pot desaparèixer o esdevenir totalment testimonial.
- Transformació de les zones agrícoles de les planes intermèdies i fons de vall per la pressió de les activitats econòmiques i l'urbanisme.
- Pèrdua del patrimoni natural i paisatgístic vinculat a les rieres, per la seva canalització, l'obertura de vials i/o la sobreexplotació de l'aquífer.
- El risc de banalització del paisatge més proper als eixos viaris, per causa de la proliferació de polígons i naus industrials amb una integració paisatgística deficient.

Fortaleses

- El fet que la major part del territori es trobi sota figures de protecció assegura una pervivència dels elements naturals i una gestió respectuosa amb l'entorn, i és un clar fre a eventuais creixements urbanístics.

- La gestió cada vegada més coordinada entre els diferents consorcis que gestionen els diferents espais de la serralada (Conreria, Sant Mateu-Cèlecs, Montnegre-Corredor) garanteix una coherència de criteris d'actuació i d'eficàcia en la gestió del sòl.

- Al tractar-se d'un espai forestal amb molts pocs nuclis importants en el seu interior, cap d'ells amb estratègia de creixement significativa, no es preveuen tensions a mig ni a llarg termini per necessitats d'expansió dels mateixos.

- El gran nombre de senders de gran recorregut i d'àmbit local que recorren la unitat i que afavoreixen la descoberta del paisatge

Oportunitats

- Existència de marques de qualitat (cireres, maduixes i maduixots, etc.) que puguin mantenir-se en el mercat sense haver de competir pel preu amb altres orígens geogràfics.

- Capacitat d'incidir en el traçat i les mesures d'integració paisatgística i ambiental del tren orbital, i regular les eventuais implantacions residencials i d'activitat econòmica que s'originin en aquest nou eix.

- El canvi de paradigma turístic cap a una oferta més diversificada i de qualitat pot afavorir la rehabilitació de masos per a activitats de turisme rural i incidir en la fixació de la població i el manteniment de l'activitat agrària.

Debilitats

- Escassa extensió del sòl agrícola, sotmès a les fluctuacions del mercat, a les expectatives de disminució de les ajudes de la PAC (cas dels cereals i farratges) i a la manca de competitivitat dels conreus d'horta.

- La proximitat a la conurbació urbana central metropolitana del sector occidental de la unitat (Conreria) suposa un risc de transformació latent per la construcció d'infraestructures, la creació d'equipaments i altres actuacions, així com pels incendis, que impedeixen la recuperació

2.3.3 Text refós de la Llei d'Urbanisme TRLLU

Al ser una nova activitat que requereix de noves construccions, el desenvolupament del present PAE s'empara en l'article 47.4a, també es compleixen pel que fa a la permeabilitat del sòl els articles 47.5. així com els deures dels propietaris i el procediment per a la seva aprovació serà el descrit en l'article 48.

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a. Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c. Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d. Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

2.3.4 Reglament de la Llei d'Urbanisme RLLU

Es compleixen les determinacions del RLLU pel que fa als articles, 46 i 47

Article 46. Disposicions generals

46.1 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

46.2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

46.3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

a. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

b. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.

c. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

d. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

46.4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

47.1 Són actuacions específiques d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que disposi el planejament territorial i urbanístic:

a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b. Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.

c. Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions. d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

47.2 Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

47.3 Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

a. Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.

b. Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.

c. Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.

47.4 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

Art.82.-ÀREES DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (CLAU Nº 13).

DEFINICIÓ I ÚS.

1.- Àrees utilitzades com a explotacions agrícoles, de secà o de regadiu, o a granges.

2.- Usos compatibles: activitat de càmping, ús compatible i excepcional d'acord amb els interessos municipals, i que podrà situar-se a les zones assenyalades al plànol annex "Zones per situació de càmpings", escollides en funció de la seva proximitat i accés a infraestructures, topografia adequada i reduït impacte paisatgístic sobre la vegetació existent, amb l'exigència de tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic, de conformitat amb la legislació vigent.

3.- Només s'autoritzaran vivendes unifamiliars afectes a explotacions i granges.

Per la seva construcció caldrà que el sol·licitant justifiqui la necessitat de l'obra mitjançant projecte que es sotmetrà a informe previ de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, i caldrà tramitar d'acord amb la legislació vigent. També es podran construir aquelles edificacions necessàries per al desenvolupament de l'activitat, necessàriament autoritzada d'acord amb l'anterior punt i la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1.- La parcel·la mínima serà la corresponent a la unitat mínima de conreu actualment una ha. per regadiu i tres ha. per secà segons decret 169/1983 de 12 d'abril(D.O.G.C. 20/5/83). Per l'obtenció de llicència caldrà inscriure al Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.

2.- La vivenda complirà les següents especificacions:

Superfície màxima edificada: 250 m2. per habitatge.

Alçària: 7,00 m. equivalents a planta baixa i pis.

Separacions: Es fixa dues línies, definides respecte de l'eix dels camins rural i paral·leles a elles, dintre de les quals pot edificar-se. Una se situa a 8 m. de l'eix, i l'altre a 20 m.

No es regula l'edificabilitat per construccions auxiliars afectes a l'explotació.

No es podran aixecar edificis característics dels conjunts urbans.

3.- Les granges es regiran per les seves condicions específiques, art. 64 a 66 de la

present Normativa. No es fixen condicions de volum, però si l'obligatorietat d'una faixa perimetral de 20 m., lliure de tota edificació, que haurà d'ésser plantada d'arbres.

Es prendran les mesures necessàries per evitar la contaminació de les aigües, superficials o subàlvies; en cas de detectar-se, l'Ajuntament ordenarà l'immediat tancament de la instal·lació.

4.- La vivenda i la granja seran compatibles dintre d'una mateixa parcel·la mínima.

5.- Els paràmetres reguladors de les edificacions per a càmpings quedaran establerts en el corresponent Pla especial.

Art.87.-EDIFICIS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE.

1.- Al sòl considerat com a no urbanitzable hi existeixen un conjunt d'edificacions, entre les que cal destacar masies i, en general, edificis amb ús residencial, granges de producció ramadera, dotacions i serveis de tipus privat, indústries.

Totes aquestes edificacions queden inventariades a l'annex corresponent, i no es consideren fora d'ordenació, excepte les que puguin estar afectades per sistemes. També poden quedar inventariades edificacions preexistents en sòl apte per a urbanitzar, que gaudiran del mateix règim en tant no es promoguin els corresponents plans parcials.

2.- S'estableix un inventari I d'edificació residencial afecta a explotacions de tipus agrícola, ramader o forestal. Es causarà baixa de l'inventari I quan cessi l'afectació a explotació (passant en aquest cas a l'inventari II), o es produeixi l'enderroc, i alta per nova edificació d'acord amb la present Normativa, o bé per recuperació de les activitats del sector primari en edificacions de l'inventari II.

3.- S'estableix un inventari II d'edificació residencial no afecta a explotacions. Es causarà baixa de l'inventari II quan es produeixi l'enderroc, i alta, i en conseqüència, baixa a l'inventari I, per cessació d'afectació a explotació, o per nova edificació d'acord amb la present Normativa.

4.- S'estableix un inventari III de granges de producció ramadera. Aquestes granges seran legalitzables, i ho hauran de fer en el termini de dos anys a partir

Art.88.-REGULACIÓ DELS EDIFICIS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE.

1.- Aquesta regulació afecta exclusivament als edificis inclosos a algun dels inventaris de l'art. anterior el dia de l'aprovació inicial de les N.S.P. Aquells edificis que s'incorporin posteriorment als esmentats inventaris es regiran per les especificacions dels articles 80 a 86.

2.- Edificació de l'inventari I.

S'admet la millora i ampliació de la/les vivendes existents, i/o una nova vivenda afecta també a l'explotació, d'una superfície màxima de 200 m2. Per usos complementaris -coberts, graners, magatzems, etc.- no hi ha cap altra limitació que l'afectació a l'explotació.



AVANTPROJECTE
PROJECTE
ACTUACIÓ
ESPECÍFICA

CAN GINARDÓ

EMPLAÇAMENT

CAN GINARDÓ

08319 DOSRUIS

PROMOTORS



PLÀNOL

1

1/1500

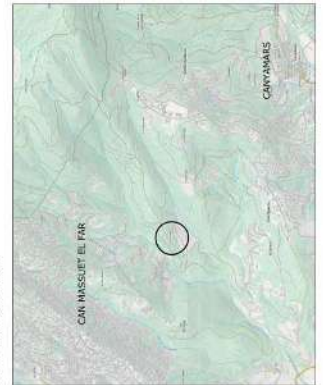


QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
SOL NO URBANITZABLE

CLAU 13 AGRÍCOLA
FINCA NUM. INVENTARI SOL NO URBANITZABLE 140

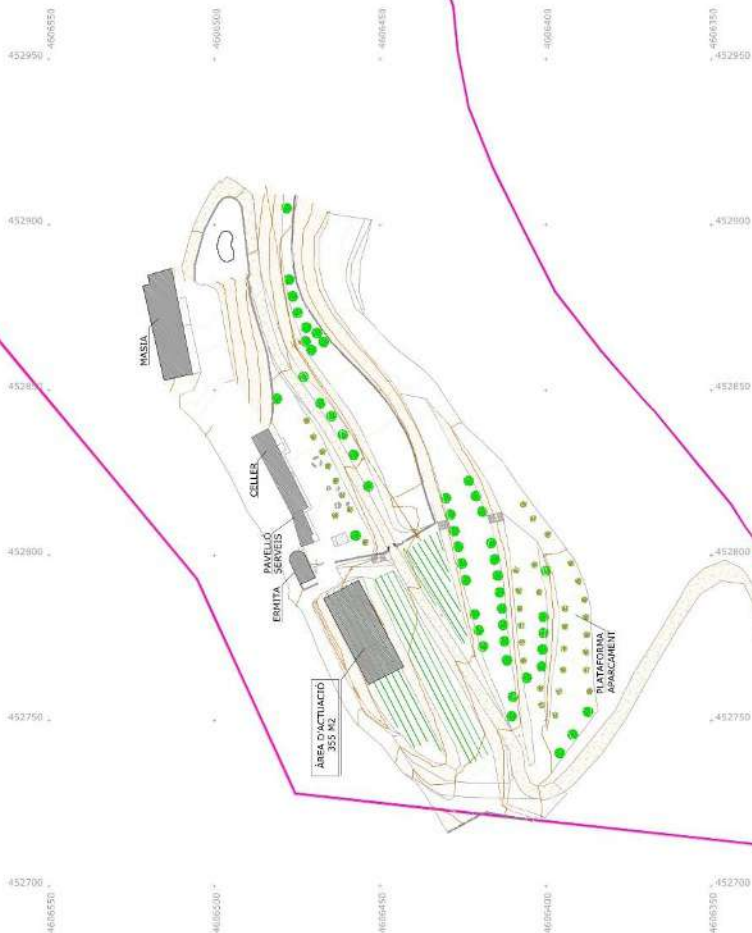
REFERÈNCIA CADASTRAL 08074A02900230000RG
000807100035XRE0001A

SUPERFÍCIE 88 874 M²



REFERÈNCIES CADASTRALS
08074A02900230000RG
000807100035XRE0001A

SUPERFÍCIE
88 874 M²



PRESSUPOST AVANTPROJECTE PAE CAN GUINARDO

1. MOVIMENT DE TERRES	1.450,00 €
2. SANEJAMENT	11.410,00
3. PAVIMENT DRENAT	23.450,00
4. ESTRUCTURA VERTICAL	4.810,00
5. ESTRUCTURA HORIZONTAL	21.600,00
6. COBERTA	10.950,00
7. VARIS	6.350,00
8. SEGURTAT I SALUT	3.200,00
9. RESIDUS	1.690,00
PRESSUPOST EXECUCIO MATERIAL	84.910,00
6% DESPESES GENERALS	5.095,00
13% BENEFICI INDUSTRIAL	11.038,00
PRESSUPOST	101.043,00

MATARÓ 12 MARÇ 2026

EL PROMOTOR

L'ARQUITECTE



1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Dades Finca i sol·licitant
- 1.2 Dades equip redactor
- 1.3 Marc Legal
- 1.4 Síntesi del Document
- 1.5 Síntesi del Projecte
- 1.6 Normativa Vigent

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Descripció paisatge general
- 2.2 Descripció paisatge del lloc
- 2.3 Descripció de la proposta
- 2.4 Impacte paisatgístic



1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DADES FINCA I SOL·LICITANT

FINCA

Emplaçament: Disseminats Polígon 29 Parcel·la 23 Masia Can Guinardo

Municipi: 08319, DOSRIUS(BARCELONA)

Referències cadastrals: 000807100DG50E0001IA / 08074A029000230000RG

PROMOTOR:

[REDACTED]
DNI: [REDACTED]
Masia Can Guinardo, 08319 Dosrius, Barcelona
Telèfon: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

1.2 DADES EQUIP REDACTOR

ARQUITECTE:

[REDACTED]
Nº col·legiat: [REDACTED]
DNI: [REDACTED]
Adreça: [REDACTED]
Telèfon: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
[REDACTED]

1.3 MARC LEGAL

1.3.1 Text refós de la Llei d'Urbanisme TRLLU

A la legislació d'urbanisme, s'estableix que les actuacions en sòl no urbanitzable han d'incorporar en el seu procés de tramitació un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP).

Article 48

Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

b) Un estudi d'impacte paisatgístic

S'han de tenir en compte les prescripcions indicades a Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i el seu reglament. El Decret 343/2006, que regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, i en el seu article 21 estableix el contingut que han de tenir:

Article 21

21.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:

1) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.

2) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen els projectes tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.

3) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

VE BATLLE DE 15 MASIA CAL GUINARDÓ
08319 DOSRIUS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 590 m2

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		462
ALMACEN		23
ALMACEN		69
DEPORTIVO	1/000/01	36

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

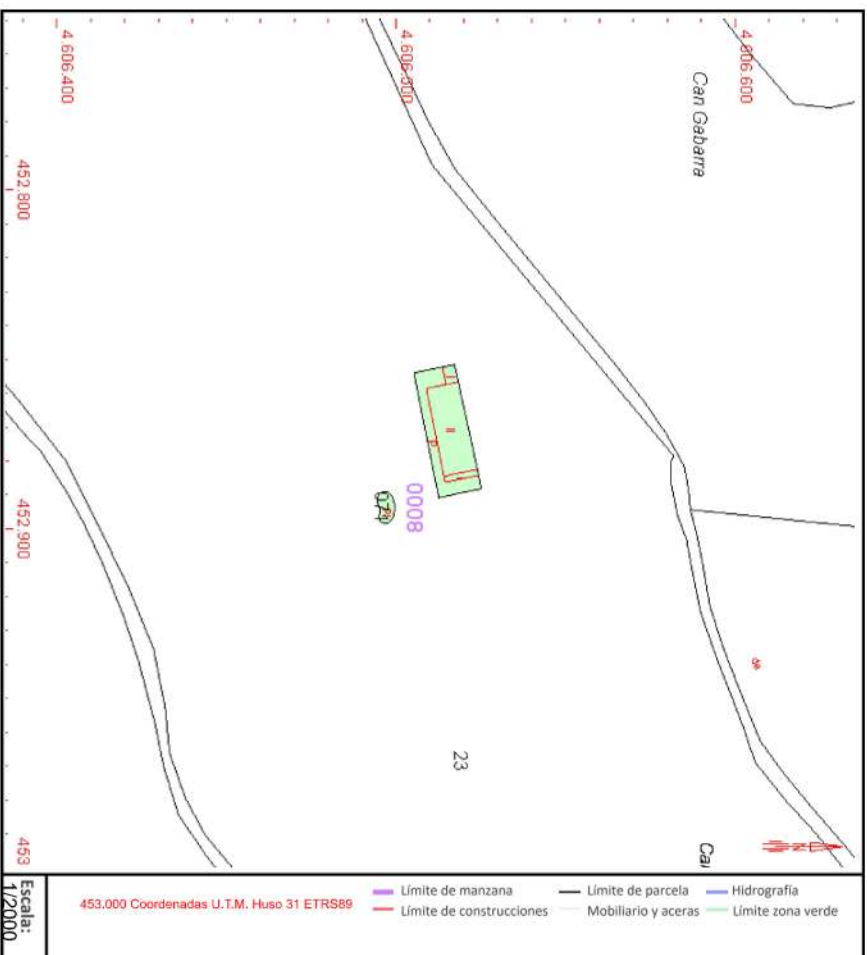
Referencia catastral: 000807100DG50E00011A

PARCELA

Superficie gráfica: 506 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO DISEMINADOS Poligono 29 Parcela 23
CAN GUINARDO. 08319 DOSRIUS [BARCELONA]

Clase: RUSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 182 m2

Año construcción: 2008

CONSTRUCCIÓN

Destino AGRARIO

Escalera/Planta/Puerta 1/000/01

Superficie m² 182

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MM Pinar maderable	02	81,813
b	F- Frutales secoano	02	1,092
c	I- Improductivo	00	2,425
d	I- Improductivo	00	1,689
e	MB Monte bajo	01	1,087

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

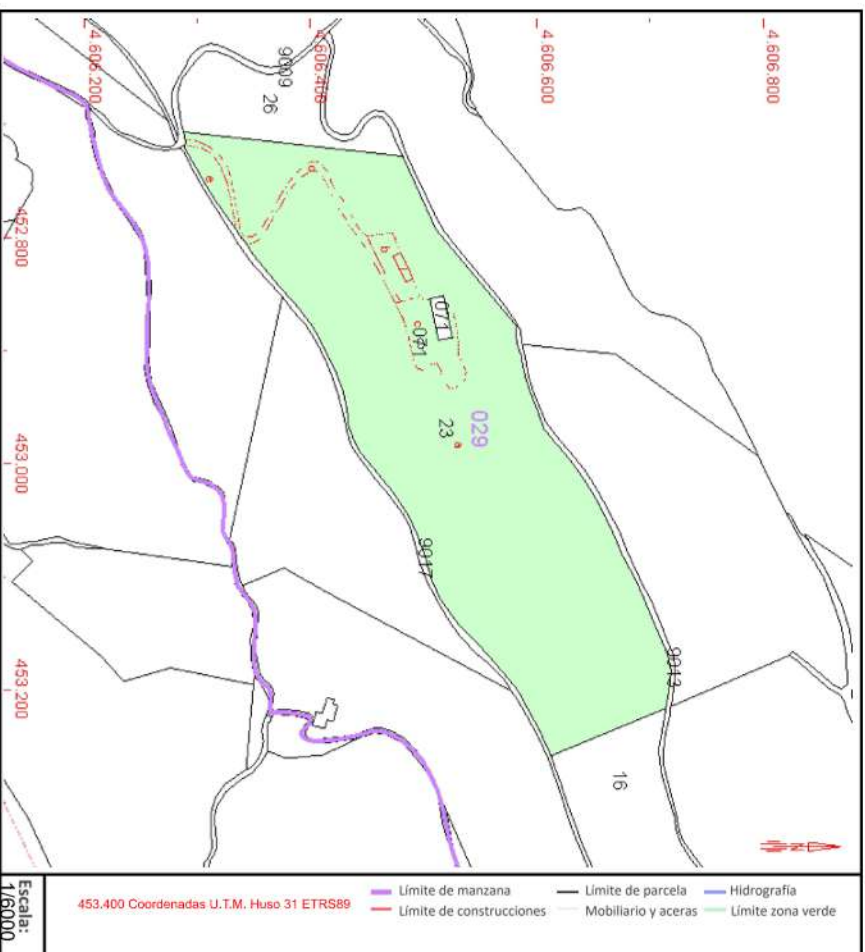
Referencia catastral: 08074A029000230000RG

PARCELA

Superficie gráfica: 88.268 m2

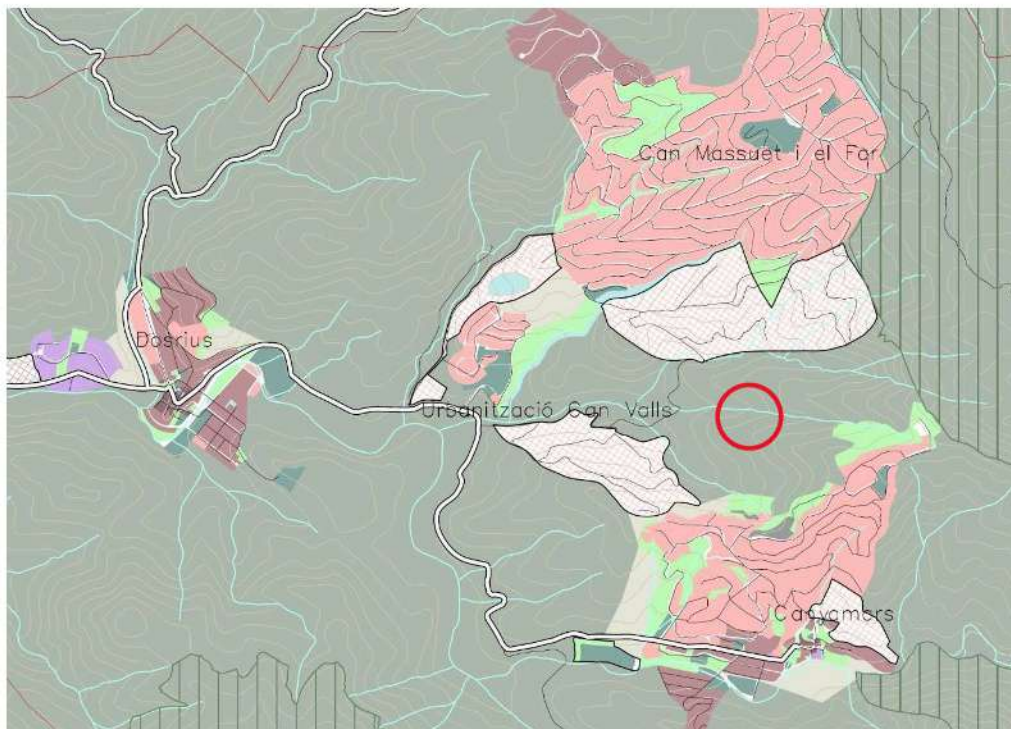
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.6.1 Pla Territorial de l'àmbit metropolità de Barcelona -PTMB-



ESPAIS OBERTS · PROPOSTA

	Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
	Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
	Espais de protecció especial de la vinya
	Espais de protecció preventiva

Segons el **PTMB** la finca es troba dins del sistema d'espais oberts com "Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari"

1.6.2 Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

Unitat de paisatge Unitat 20 Serra de Marina

Els objectius de qualitat paisatgística a Catalunya

- 1) *Uns paisatges ben conservats, gestionats i ordenats, independentment de la seva tipologia (urbans, periurbans, rurals o naturals) i del seu caràcter.*
- 2) *Uns paisatges vius i dinàmics – els existents i els de nova creació a través de la intervenció – capaços d'integrar les inevitables transformacions territorials sense perdre la seva idiosincràsia.*
- 3) *Uns paisatges heterogenis, que reflecteixin la rica diversitat paisatgística de Catalunya i que s'allunyin de l'homogeneïtzació.*
- 4) *Uns paisatges endreçats i harmònics, que evitin el desordre i la fragmentació.*
- 5) *Uns paisatges singulars, que s'allunyin de la banalització.*
- 6) *Uns paisatges que mantinguin i potenciïn els seus referents i valors, tangibles i intangibles (ecològics, històrics, estètics, socials, productius, simbòlics i identitaris).*
- 7) *Uns paisatges respectuosos amb el llegat del passat.*

8) *Uns paisatges que transmetin tranquil·litat, lliures d'elements dissonants, de sorolls discordants i de contaminació lumínica i olfactiva.*

9) *Uns paisatges que puguin ser gaudits sense posar-ne en perill el patrimoni i la idiosincràsia.*

10) *Uns paisatges que atenguin la diversitat social i contribueixin al benestar individual i social de la població.*

Els objectius per la Regió Metropolitana

1) *Uns paisatges agraris dinàmics i productius, amb funcionalitat econòmica, social i ambiental, que preservin els elements culturals i històrics (murs de pedra seca, barraques de vinya, pous de glaç, recs i canals, etc.) que els doten d'identitat pròpia.*

2) *Uns paisatges naturals i forestals ben gestionats, amb criteris productius viables ecològicament, que compaginin l'activitat agropecuària amb l'accessibilitat per a activitats lúdiques i pedagògiques i el respecte per l'entorn natural i preparats contra les principals amenaces (incendis, erosió, canvi climàtic, espècies invasores, etc.)*

3) *Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals, mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.*

4) *Unes infraestructures de mobilitat, energètiques i de telecomunicacions (xarxa viària i ferroviària, conduccions de gas i d'electricitat, etc.) amb una bona inserció paisatgística, especialment les viàries.*

5) *Un sistema d'itineraris i miradors que afavoreixin la connectivitat respectuosa entre les ciutats, els espais rurals, els espais naturals i els elements paisatgístics significatius (miradors, fonts, patrimoni cultural, elements amb valor simbòlic, etc.), que emfatitzi les panoràmiques més rellevants i que permetin a la població interactuar amb la diversitat de matisos dels paisatges urbans, periurbans, rurals o naturals de la Regió Metropolitana de Barcelona.*

6) *Uns fons escènics que mantinguin els referents visuals identitaris de la Regió Metropolitana de Barcelona.*

7) *Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, evitant els creixements aïllats i la banalització.*

8) *Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.*

9) *Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.*

10) *Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitat i la identitat paisatgística de cada lloc (espais naturals, dunes, camins de ronda, fars, edificis modernistes i colonials, passejos marítims, tinglados i instal·lacions portuàries), amb una regulació adient dels usos admissibles i una cura especial en les intervencions.*

11) *Uns espais marginals (pedreres, abocadors, etc.) que recuperin o millorin la seva qualitat paisatgística mitjançant la restauració i, si escau, la implantació d'usos compatibles de difícil ubicació en altres espais (rocòdroms, circuits de motocròs, etc.).*

A la Unitat de paisatge Unitat 20 Serra de Marina, estan definits els objectius, criteris i accions.

20.2. *Un paisatge forestal format per pinedes, rouredes, alzinars, suredes i castanyedes preservades tant pel seu valor productiu com per les seves característiques ecològiques intrínseques, ben gestionat per disminuir l'alt risc d'incendi.*

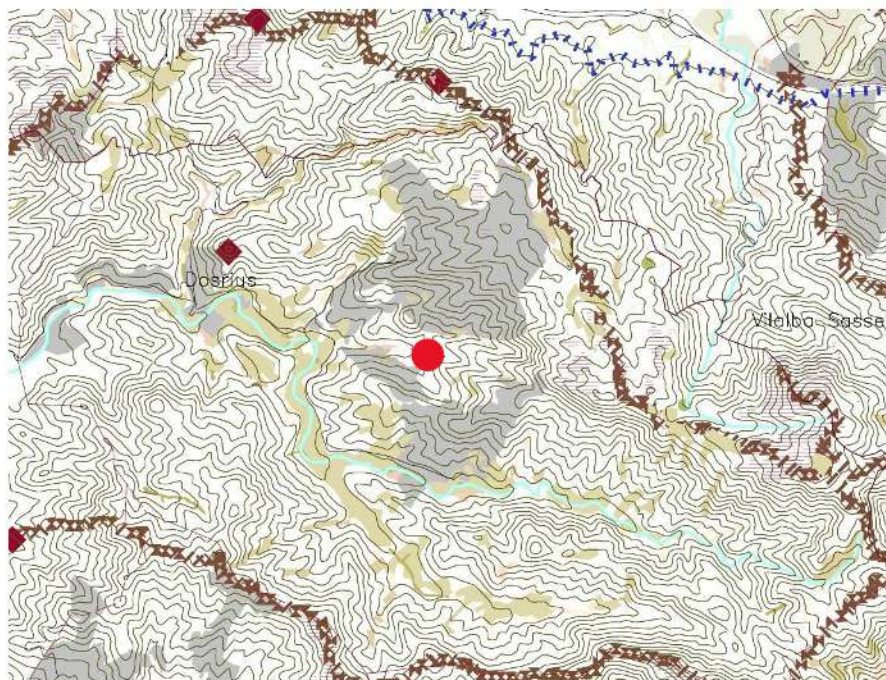
20.3. *Un paisatge agroforestal preservat i ben gestionat que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.*

20.5. *Uns creixements dels assentaments urbans de Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Sant Fost de Campsentelles, Martorelles, Santa Maria de Martorelles, Montornès del Vallès, Vallromanes, Vilanova del Vallès, Òrrius, La Roca del Vallès, Argentona, Dosrius, Llinars del Vallès, Vilalba Sassera, Vallgorguina, Arenys de Munt, Sant Iscle de Vallalta, Sant Cebrià de*

Vallalta, Sant Celoni, Pineda de Mar, Santa Susanna, Palafolls i Tordera ordenats i que no comprometin els valors del paisatge de la Serra de Marina ni els valors dels espais circumdants, on es respectin els espais agraris d'amortiment i transició i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

20.6. *Un sistema d'urbanitzacions ordenades i integrades en el paisatge, de manera que se'n minimitzi l'impacte visual.*

20.8. *Un paisatge de la Serra de Marina amb vestigis de patrimoni històric (masies, ermites, esglésies, castells) valoritzats i vinculats amb el paisatge que els envolta.*



Plànol del Catàleg de paisatge La Regió Metropolitana de Barcelona

IV6 Valors Paisatgístics

1.6.3 Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU

Compren la regulació de l'urbanisme a Catalunya. Decret 1/2010

1.6.4. Reglament de la Llei d'Urbanisme RLLU

El Reglament de la Llei d'Urbanisme desenvolupa la Llei d'Urbanisme. Decret 305/2006

1.6.5 Planejament Municipal

Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries tipus b de Planejament Municipal de DOSRIUS
Text Refós 2020

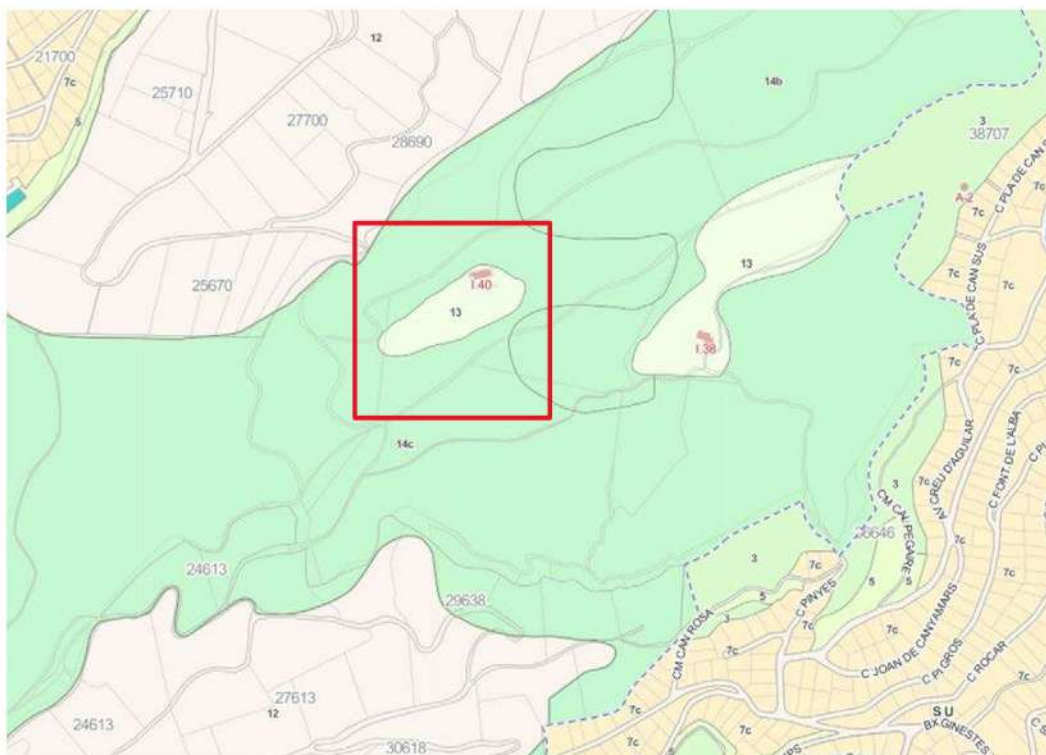
La finca està qualificada com

Regim de sòl no Urbanitzable

Clau 13, agrícola

Inventari d'edificació residencial afecta a explotacions de tipus agrícola

Inventari I I40



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE GENERAL

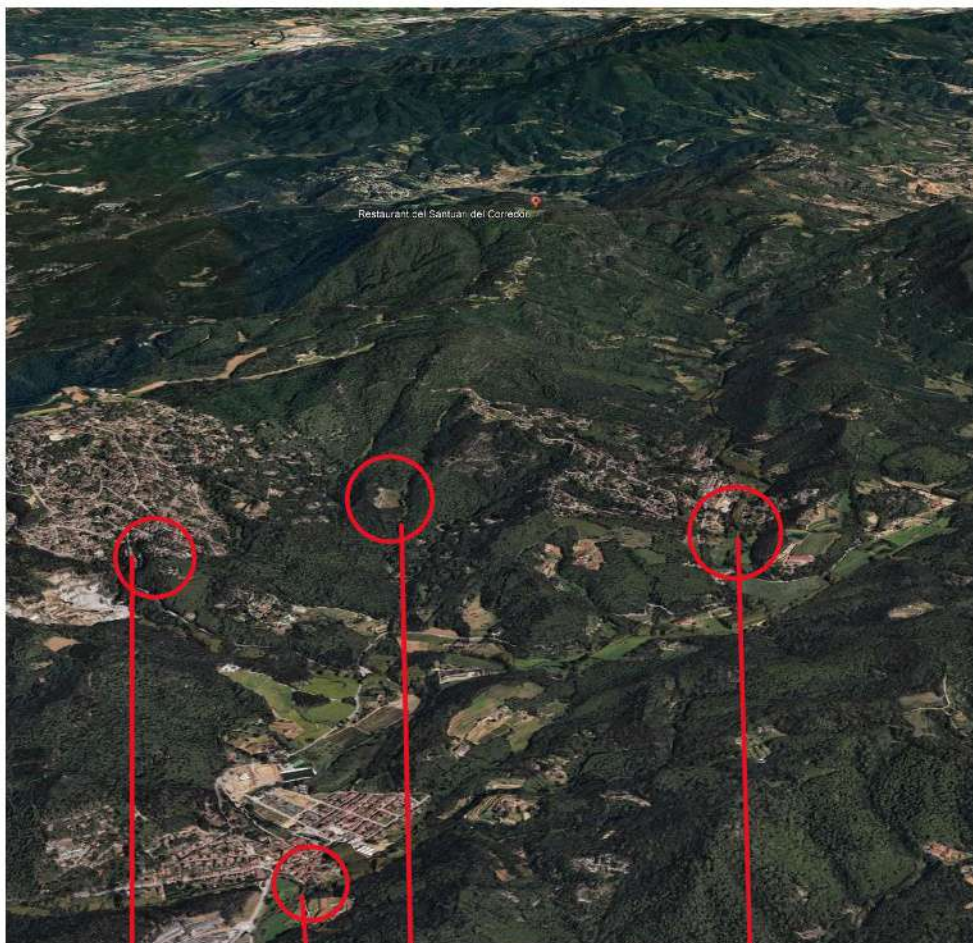
Pertany al Unitat de paisatge 20. Serra de Marina, del Catàleg paisatge RMB

L'àmbit d'actuació juntament amb el mas de can Guinardo estant situats en un vessant, orientat a sud-est d'una petita vall, està entre dues zones fortament urbanitzades, al nord-oest per la urbanització de can Massuet El Far i al sud pel nucli de Canyamars que pertany a l'Ajuntament de Dosrius.

Son dues parcel·les cadastrals, 000807100DG50E0001IA i 08074A029000230000RG amb un total de 88.268m², l'àmbit dedicat a les vinyes i arbres fruites es de 12.800m² i l'àmbit de l'actuació es de 350m².

Les dinàmiques actuals del paisatge es mantenen estables en aquest àmbit, l'activitat urbanitzadora no força el territori a exhaurir la seva urbanització, la explotació agrícola de la finca és única en tot aquest àmbit i es pretén amb l'activitat proposada fixar-la.

El seu accés és un trencant anomenat Passatge Costes d'en Guinart que surt de la BV-5101, un camí de sorra d'aproximadament 3km i que enllaça amb un altre camí paral·lel al Torrent de can Guinardó també de sorra en no gaire bon estat d'aproximadament 2.5km paral·lel al Torrent de can Guinardó. Un cop a dins de la finca els camins són de formigó acolorit. La finca, 88Ha tot i que esta correctament delimitada, no esta tancada amb cap tipus de tanca i no hi ha camins ni recorreguts per a vianants al seu interior, si que hi ha un camí perimetral que llinda amb can Massuet El Far.

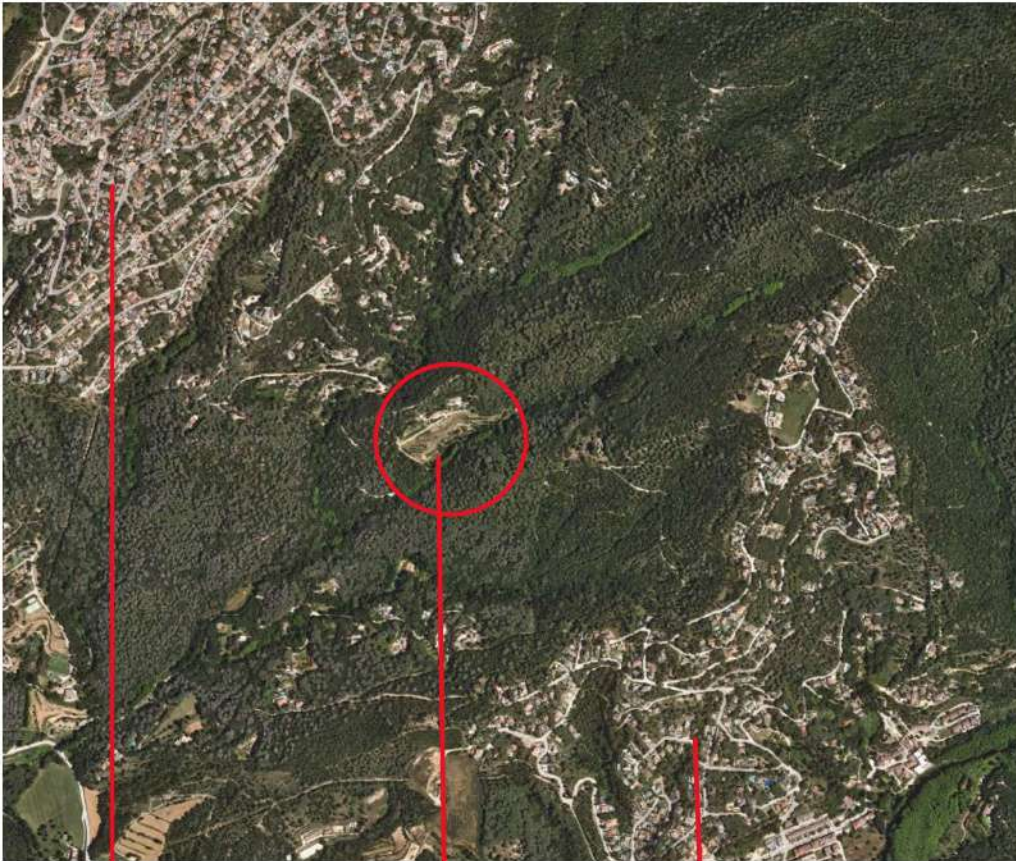


Urb. Can Massuet El Far

Dosrius

can Ginardó

Canyamars



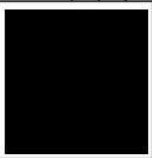
Urb. Can Massuet El Far

Àmbit d'actuació

Canyamars



Imatges Google Earth





Imatges Google Earth



Imatges Google Earth



2.1.2 DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS DEL PAISATGE

Un conjunt típic de la configuració de les masies, per una banda, el mas principal i les seves edificacions adjacents i per l'altra les edificacions que donen suport immediat a l'activitat agrícola, en aquest cas la vinya, el conreu de fruites, i també una zona de conreu de verdures, pràcticament podria ser un mas autosuficient, en aquest sentit es pot entendre el següent:

Canyamars ha estat una vall autàrquica i pròspera, des de la més remota antiguitat fins a la darrera conflagració.

Es collien el vi, el blat, els llegums, l'oli, els fruits de l'hort i els silvestres suficients per al rebost familiar i, pel que fa a la carn, exportaven xais, vedells, i aviram i conills, molt estimats al mercat de Mataró perquè eren nodrits de plantes dels marges i del sotabosc.»

Descripció d'Esteve Albert i Corp (1989) pag. 367 Unitat de paisatge 20 Serra de Marina

A les ortofotos de ICGC, la més antiga data del 1945 es comprova que el mas no ha variat la seva composició, el vessant sud està pràcticament igual que ara, una massa boscosa molt important que dona singularitat al lloc, evidentment la Urb. Can Massuet El Far no existia i el nucli de Canyamars era sensiblement més petit i el territori en general estava forma pel continu del bosc, amb clarianes destinades al conreu.

El lloc no té límits artificials visibles es bàsicament bosc i l'espai destinat al mas. Els camins que l'envolten son de sorra, es pot circular en vehicles amb molta cura i depèn molt de l'estat del propi camí.

No hi tampoc una línia d'horitzó definida, els colors i la textura visual es molt uniforme, l'únic que destaca es la singularitat del lloc entre unes zones fortament urbanitzades



Ortofoto de 1945 ICGC

2.1.3 VALORACIÓ

Valorar el paisatge on estem immersos es fa difícil per la seva singularitat, però de les ressenyades al Catàleg, indicarem les més significatives

- *Valors estètics, relacionats amb la capacitat que té un paisatge per a transmetre un determinat sentiment de bellesa.*
- *Valors històrics, que corresponen als testimonis més rellevants que l'esser humà ha deixat en el paisatge al llarg de la història.*
- *Valors productius, relacionats amb la capacitat d'un paisatge per a proporcionar beneficis econòmics, convertint els seus elements en recursos.*
- *Valors d'ús social, relacionats amb la utilització que un individu o un determinat col·lectiu fan d'un paisatge.*

VALOR ESTÈTIC: El lloc té una capacitat de transmetre un determinat sentiment de bellesa sense cap mena de dubte.

VALOR HISTORIC: Destaca la masia del 1769, es fàcil imaginar com aquest paisatge ha variat ben poc des de el seu origen.

VALOR PRODUCTIU: No estariem parlant de can Guinardó si no es generessin prou recursos per la seva existència al llarg del temps, és ara quan es fa necessari augmentar el seu valor productiu pel seu manteniment.

VALOR D'ÚS Amb l'activitat proposada el gaudi del paisatge es veurà reforçat i ampliat

2.2 DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DEL LLOC

La proposta es planteja en un àmbit reeixit per les construccions existents, les vinyes i una potent massa arbrada que actua com a teló de fons de tot el conjunt. Darrere d'aquesta massa arbrada i ha una camí que connecta amb l'accés principal i no es veu pel talús existent

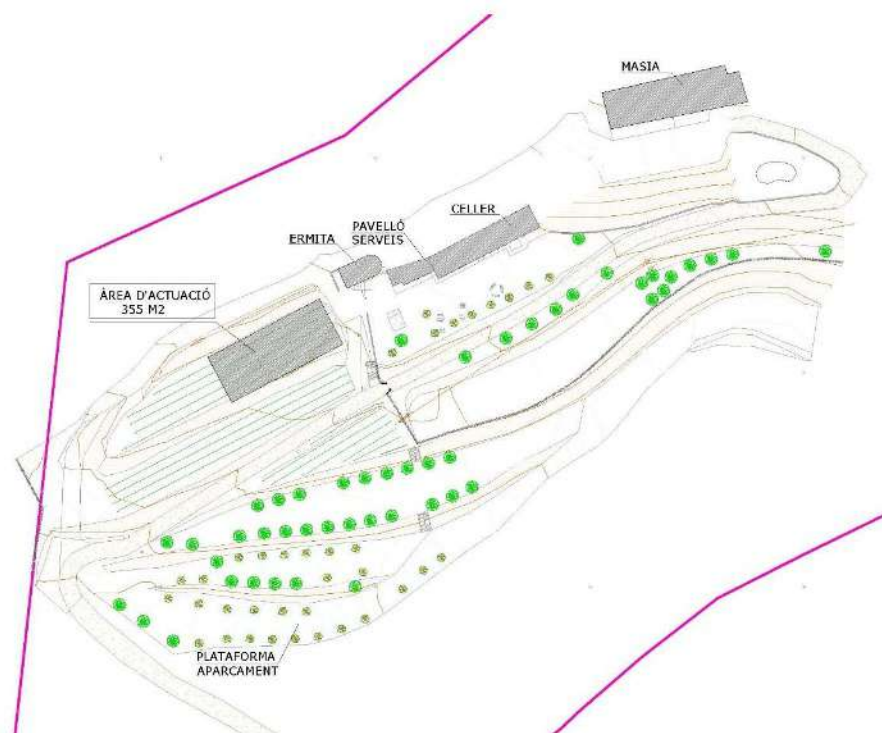
Les construccions existents són el celler un petit magatzem que es transforma per ubicar-hi el serveis sanitaris i zona de suport a la nova activitat i una ermita. El celler forma part de la nova activitat i continuarà mantenint el seu ús. La reconversió del local adossat permet mantenir tots els volums edificats en un sol conjunt configurant les construccions auxiliars i tradicionals dels masos

Les vinyes estan en plena explotació, com ja s'ha dit no és actualment una activitat econòmica, i són per el ús propi de la finca, aquestes vinyes tenen com a teló de fons una potent massa arbrada amb unes capçades de 8m d'alçada que dignifica tot el lloc

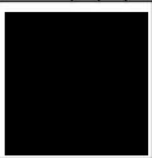
Estat actual



Proposta



Àmbit on es desenvoluparà el PAE



Celler existent



Ermita existent





Zona de conreus i vistes generals



Plataforma inferior per aparcament



2.3 DESCRIPCIÓ PROPOSTA

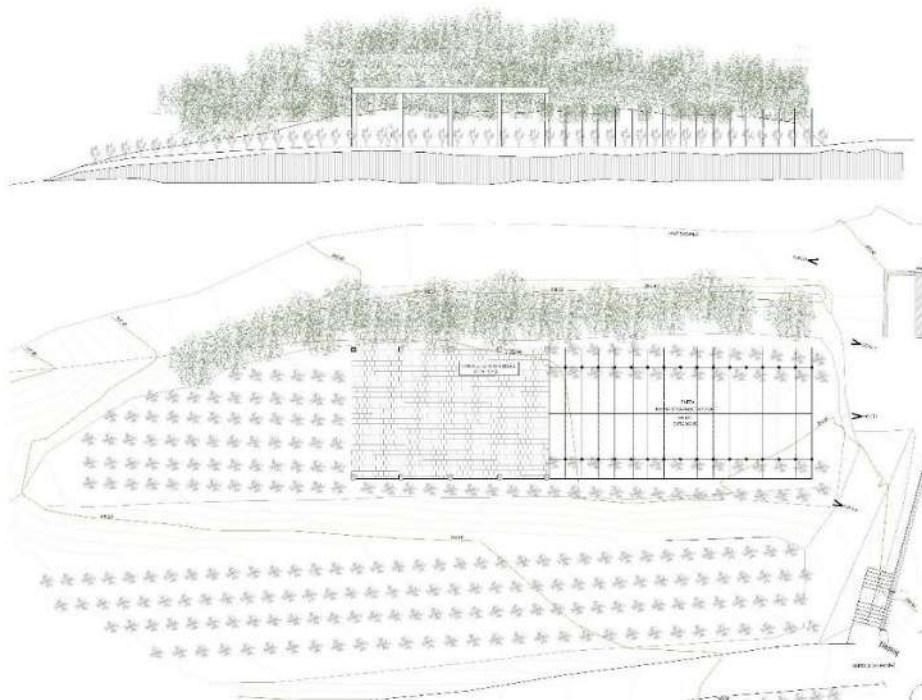
Es tracta de poder desenvolupar una activitat, tal com ja s'ha dit oberta al públic i econòmica, que regeixi "La cultura del vi", en el seu sentit més ampli, per tant, es desenvolupa en el mateix interior de les vinyes i és configura un espai format per una plataforma a l'aire lliure d'aproximadament 200m², que es pugui cobrir amb una parra, parres típiques de les explotacions de vinya, una porxada de fusta de 150m², i un pavelló, d'aproximadament 40m², de serveis adossat al celler existent, amb les característiques indicades. La plataforma horitzontal només es veurà quan ja s'estigui a l'interior i emmarcada per les mateixes vinyes, coberta per les parres més altes i el potent paisatge circumdant que no s'altera. El paviment serà de tipus drenant i acolorit, amb els corresponents escocells per a les parres. La porxada de fusta a manera de referència i fita del mateix paisatge, i finalment el mòdul o pavelló de serveis que contindrà els lavabos i magatzem adossat al celler existent. La voluntat i pretensió del Projecte és de concentrar les edificacions, la plataforma horitzontal estigui perfectament integrada en l'entorn i que la porxada de fusta es pugui entendre com una construcció de caràcter agrícola de la que forma part.

L'alteració de la topografia en el lloc de la intervenció és mínima, només cal veure el topogràfic. El lloc es pràcticament pla, l'alteració topogràfica no va més enllà dels 40cm. Els accessos tampoc es modifiquen, es conserven els actuals i les feixes tampoc es modifiquen, només s'actua en l'espai indicat molt proper al celler, per tal que l'experiència de "La Cultura del Vi" sigui la més completa possible.

El conjunt format per les noves construccions i les existents, es tracta com un continu, on les construccions i les vinyes formin part d'un mateix conjunt, en definitiva un espai unitari, una nova activitat agrícola, lúdica i cultural connectada al món rural i agrícola fent partícip al públic en general del necessari respecte a entorn on es desenvolupa.

No es planteja en cap moment delimitar físicament el lloc amb elements de qualsevol mena, el propi lloc on s'implanta el projecte tant pel que fa a les parts, podríem dir més solides, de les parts vegetals ja tenen els seus propis límits naturals i no es fa necessari per tant la instal·lació o construcció de cap tipus d'element, de tanca o límit que malmeti la imatge de conjunt unitari.

Pel que fa a la vegetació la proposta ja incorpora els elements vegetals, no es pot considerar la plataforma horitzontal sense la parra que la cobreix i la integra en el lloc de les vinyes.



2.4 IMPACTE PAISTGÍSTIC

2.4.1 VISIBILITATS

Les conques visuals, una àrea d'aproximadament 500m2 l'àrea de l'actuació i les construccions existents, inserida en una àmbit de 12000m2 amb les particularitats de la topografia del lloc, no alteren les visuals existents tant les prèvies a l'actuació com les posteriors. Només cal veure en aquest sentit les fotografies aportades. No hi ha obstacles que limitin la conca visual real. Les distàncies visuals són superiors als 1.000 metres distància que no permet identificar construccions i textures vegetals.

2.4.2 FRAGILITAT DEL PAISATGE

L'actuació proposada no altera els valors ni el caràcter paisatgístic del lloc. Les conques visuals son baixes. L'accessibilitat i un intensiu per part de la població es molt limitat. Tampoc hi ha elements externs ni infraestructures que el malmetin.

2.4.3 MESURES D'INTREGACIÓ

Les mesures d'integració són intrínseques al propi projecte, no es pot entendre la proposta si no és el lloc on s'ubica, la plataforma horitzontal amb la parra que la protegeix i dona continuïtat al paisatge tant en les visuals horitzontals com en les visuals zenitals. La pèrgola de fusta actuant com a referent del lloc quan s'accedeix a la finca i situada on la massa boscosa les capçades dels arbres són més important destacant d'amunt de tot.

Els colors terrosos de les construccions actuals són els propis dels masos amb acabats de façana estucats

La senyalització que es pugui produir anirà a l'accés de la finca. L'enllumenat es inexistent i en el cas de que es vulgui instal·lar, serà del tipus balises a 30cm del terra i complirà la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental per tal de protegir la possible incidència a les espècies nocturnes.

2.4.5 COMPLIMENT OBJECTIUS

Els 10 objectius de la qualitat paisatgística a Catalunya estan perfectament assolits. La conservació i gestió, un paisatge viu i dinàmic que proposa noves activitats inherents al lloc, paisatge potent, endreçat, respectuós amb el seu passat, transmeten tranquil·litat, lliure d'elements dissonants etc. El mateix passa amb el objectius de l'àrea metropolitana i als fixat en la Unitat de Paisatge n. 20 Serra de Marina perfectament assolits.

2.4.6 CONCLUSIONS

La valoració global de l'impacte paisatgístic es considera totalment compatible amb el medi on s'ubica.



AVANTPROJECTE
PROJECTE
ACTUACIÓ
ESPECÍFICA

CAN GINARDÓ

EMPLAÇAMENT

CAN GINARDÓ

08319 DOSRUIS

PROMOTORS

ARQUITECTE

PLANO 1
1/1500



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
SOL NO URBANITZABLE

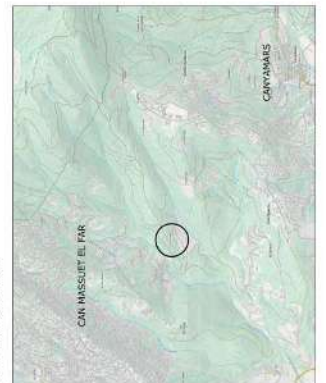
CLAU 13 AGRÍCOLA

FINCA NUM. INVENTARI SOL NO URBANITZABLE 140

REFERÈNCIA CADASTRAL 08074A02900230000RG

000807100035RE0001A

SUPERFÍCIE 88 874 M²



REFERÈNCIES CADASTRALS
08074A02900230000RG
000807100035RE0001A

SUPERFÍCIE
88 874 M²



