

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
D'URBANITZACIÓ PRIORITÀRIA DEL SECTOR U1 "CAN SALAT
BUSQUETS"
amb l'única finalitat de redefinir
l'àrea obligatòria lliure d'edificació.**

CANET DE MAR

Juny 2009



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL D'URBANITZACIÓ
PRIORITÀRIA DEL SECTOR U1 "CAN SALAT BUSQUETS" AMB
L'ÚNICA FINALITAT DE REDEFINIR L'ÀREA OBLIGATÒRIA LLIURE
D'EDIFICACIÓ.**

I. Memòria.

1. Antecedents.
2. Justificació de la conveniència de la modificació.
3. Finalitat de la modificació puntual.
4. Àmbit.

II. Normativa que es proposa per a la seva aprovació.

III. Plànols.

1. Plànol número 1.0
2. Plànol número 2
3. Plànol número 2.1
4. Plànol número 3.0
5. Plànol número 4.0
6. Plànol número 4.1
7. Plànol número 5

IV. FOTOGRAFIES.



I. MEMÒRIA.

1. ANTECEDENTS.

Primer. El 31 de gener de 1992, al DOGC núm. 1549 pàgina 687, es van publicar els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991 aprovant definitivament i donant conformitat al text refós de les normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar. El text refós de les normes urbanístiques vigents fou publicat íntegrament en el DOGC número 4471, de data 16.9.05.

Segon. A les esmentades normes subsidiàries s'assenyalen set sectors de sòl apte per urbanitzar, el primer dels quals (Sector U1) és l'anomenat "Can Salat- Busquets". El 9 de juny de 1993 la CTUB aprovà definitivament el pla parcial del sector U1 "Can Salat- Busquets", i el 22.7.94 el declarà sector d'urbanització prioritària. A la memòria d'aquest pla parcial s'hi feia constar que l'alta qualitat ambiental d'aquesta àrea, que mantenia característiques típiques del paisatge del Maresme, la qual s'havia mantingut sense edificar fins aquell moment, havia portat a buscar un equilibri entre les noves expectatives edificatòries i el manteniment de les característiques geogràfiques i mediambientals de les finques existents, essent aquest el criteri de sortida per a la redacció del pla parcial.

Tercer. En base a l'anterior criteri el pla parcial preveia que la part arbrada més elevada del seu àmbit seria "no edificable", tal com es grafia en el plànol número 5 "zonificació" de l'esmentat pla parcial de 1993.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

El plànol número 1 d'aquesta tercera modificació puntual es correspon amb aquell plànol número 5 del pla parcial, en el que es grafia una primera àrea obligatòria lliure d'edificació (en endavant, àrea obligatòria lliure d'edificació número 1).

Quart.- En data 26 de juliol de 1995 l'INCASOL va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del sector apte per urbanitzar U1 "Can Salat-Busquets". A la descripció de les finques adjudicades apareix l'equipament públic número 2, amb un ús esportiu, l'adjudicatari del qual és l'Ajuntament de Canet de Mar en virtut de les cessions obligatòries i gratuïtes. Respecte d'aquest projecte de reparcel·lació cal fer les següents precisions:

- a) l'equipament públic número 2 fou creat *ex novo* pel projecte de reparcel·lació, el que comportà una infracció del principi d'especialitat, així com del principi de jerarquia de planejament, des del moment que no pot correspondre mai a un projecte de reparcel·lació la qualificació *ex novo* de sòls públics, quan el planejament que desenvolupa els qualifica de privats. S'adjunta plànol número 2 a la present modificació puntual, que es correspon amb el plànol número 5 del projecte de reparcel·lació (finques adjudicades).
- b) aquest equipament esportiu es veié exclòs de tota àrea obligatòria lliure d'edificació, quan els sòls corresponents a la seva superfície fins aleshores s'hi trobaven inclosos. En efecte, el projecte de reparcel·lació eliminà, per primera vegada, aquesta àrea obligatòria lliure d'edificació número 1 en els sòls que el propi projecte de reparcel·lació definí *ex novo* com a públics. És a dir, el projecte de reparcel·lació alliberà els sòls públics de la càrrega de no edificació,



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

creant una reserva de dispensació injustificable, respecte dels sòls privats, en els que l'àrea obligatòria lliure d'edificació romangué, per bé que no la número 1.

- c) la reparcel·lació definitivament aprovada va introduir una altra variació en relació amb l'anterior àrea obligatòria lliure d'edificació número 1, ara respecte dels sòls privats: al plànol número 5 del projecte de reparcel·lació s'aprecia que aquesta àrea, ara ubicada exclusivament dins la parcel·la número 41-42-51-52 del projecte de reparcel·lació, es modificà i s'adaptà per primera vegada a la topografia real del terreny. Aquesta segona àrea, que denominem àrea obligatòria lliure d'edificació número 2, és l'única correcta urbanísticament, puix que és l'única que té en compte la realitat topogràfica del terreny, per bé que no sigui un projecte d'equidistribució l'instrument adequat per delimitar-la. En el present document, el plànol número 2 es correspon amb aquell plànol número 5 del projecte de reparcel·lació.

Cinquè. En data 21 de gener de 2003, la CTUB va acordar donar-se per assabentada de l'aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament de Canet de Mar de la primera modificació puntual del pla parcial del sector d'urbanització prioritària U1 "Can Salat-Busquets", a l'àmbit de la parcel·la 41-42-51-52. L'objecte d'aquella modificació fou regularitzar els límits d'aquestes parcel·les i de l'equipament confrontant. En el present document el plànol número 3 es correspon amb aquell plànol número 4 del pla parcial, del qual cal destacar-ne el següent:



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

- a) no s'hi dibuixa cap àrea obligatòria lliure de edificació, ni la número 1 ni la número 2; és a dir, que amb la primera modificació puntual del pla parcial aquesta àrea va desaparèixer.
- b) hi apareix grafiada una proposta de situació de les futures edificacions, fora de la denominada àrea obligatòria lliure de edificació número 2, vigent en el moment de realitzar-se aquesta modificació puntual.
- c) la situació d'aquestes mateixes edificacions envaeixen l'àmbit de l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 1 que, com s'ha dit, no responia a criteris topogràfics, havia estat traçada a compàs i fou adequada a la realitat topogràfica del terreny per la reparcel·lació.

Val a dir que, com a mínim, aquesta modificació del pla parcial regularitzà l'anterior situació de fet creada pel projecte de reparcel·lació, en la mesura que validà l'existència d'un sòl públic (l'equipament número 2), per bé que en modificà substancialment la forma, perímetre i superfície.

Sisè. El 22 de desembre de 2005, la CTUB aprovà definitivament el Text refós de la segona modificació puntual del pla parcial del sector d'urbanització prioritària U1 "Can Salat-Busquets" la finalitat i objectiu de la qual fou exclusivament redelimitar els sòls destinats a sistemes generals. En els plànols corresponents a aquesta modificació puntual, en els sòls destinats a equipament esportiu no hi figura grafiada ni l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 1 ni la número 2, tot i que aquests terrenys públics es troben parcialment situats a cotes superiors a les de la parcel·la 41-42-51-52.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

Tanmateix, a la parcel·la 41-42-51-52, de titularitat privada, sí que hi apareix grafiada l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 1, quan no hauria de figurar cap àrea obligatòria lliure d'edificació, com en l'equipament públic esportiu o, en el seu cas, hauria d'haver estat grafiada l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 2, delimitada pel projecte de reparcel·lació aprovat per l'INCASOL el 26 de juliol de 1995 (plànol número 2 d'aquest document) ja que, com s'ha dit, fou l'única traçada topogràficament i no a compàs.

En lloc de cap àrea obligatòria lliure de edificació o de l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 2 vigent fins a la primera modificació puntual del pla parcial, en aquesta segona modificació puntual del pla parcial s'hi va grafia per error, puix que d'acord amb la seva memòria no era la funció ni la intenció d'aquesta modificació ordenar sòls privats, l'antiga àrea obligatòria lliure de edificació número 1, que havia delimitat el pla parcial de 1993. Aquesta errada s'acabà reproduint, fins i tot, a la part gràfica de les normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar. El plànol número 4 d'aquesta tercera modificació puntual es correspon amb aquell plànol número 2 de la segona modificació puntual del pla parcial.

Setè. La propietat sol·licità, en data 16 de juny de 2006, llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la 41-42-51-52. Als plànols presentats per a l'obtenció d'aquesta llicència, l'habitatge projectat es situà a la mateixa ubicació que s'indicava al plànol 4 de la modificació puntual del pla parcial del sector U1 "Can Salat-Busquets", a l'àmbit de la parcel·la 41-42-51-52, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 27 de setembre de 2002 i que obtingué l'assabentat de la CTUB en data 21 de gener de 2003. Aquest plànol, als efectes de la present modificació puntual, es correspon amb l'anterior plànol número 2 i amb el número 5



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

del projecte de reparcel·lació. El seu valor normatiu s'acredita per partida doble:

- a) a través d'una diligència de la secretària de la CUB, segons la qual aquest organisme autonòmic es donà per assabentat, en la seva sessió de data 21.1.03, de l'aprovació definitiva de la modificació primera del pla parcial.
- b) a través d'una diligència del secretari de l'Ajuntament de Canet de Mar, segons la qual aquest pla parcial fou aprovat definitivament pel ple de l'Ajuntament en sessió de data 27.9.02.

Observi's que aquest plànol no grafia tampoc l'anterior línia de proscripció, per la qual cosa fou concedida la llicència d'obres. S'adjunta, com a Annex I, fotografia de l'habitatge en construcció.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

Amb la present modificació es pretén solucionar l'antinòmia jurídica que es deriva de la multiplicitat de plànols que integren els diversos instruments referenciats, tant de planejament com de gestió, cadascun dels quals dibuixa una àrea obligatòria lliure d'edificació diferent, no existint l'adequada coherència que aquests instruments han de servir obligatòriament en dret. Com s'ha dit:



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

- a) als plànols que formen part del pla parcial d'urbanització prioritària del sector U1 "Can Salat-Busquets" (primera versió aprovada), s'hi grafia l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 1, no adaptada a la topografia del terreny.
- b) als plànols corresponents a la reparcel·lació s'hi grafia l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 2, ja adaptada a la topografia del terreny i, per primera vegada, no dibuixada a compàs.
- c) als plànols de la primera modificació del pla parcial desapareix, tant sobre els sòls públics com sobre els privats, l'àrea obligatòria lliure d'edificació, tant la número 1 com la número 2. Aquesta primera modificació puntual, especialment els plànols que la componen, va obtenir l'assabentat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 21 de gener de 2003.
- d) en canvi, en la segona modificació del pla parcial, es ressuscita l'àrea obligatòria lliure d'edificació número 1, cal entendre que per error, puix que d'acord amb la memòria vinculant no era la seva funció ni la intenció d'aquesta modificació ordenar sòls privats. Aquesta errada s'acabà reproduint fins i tot, a la part gràfica de les normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar.

La contradicció entre plànols que es dóna en aquest cas és fruit de les múltiples modificacions que ha patit el planejament del municipi, el que comporta una patent inseguretats jurídica que vulnera el principi consagrat a l'article 9.3 CE. Les normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar, de 1992, han sofert tantes modificacions, vint-i-sis en total, que al dia de la



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

data no són fiables, puix que es fa molt difícil determinar amb exactitud quines de les seves determinacions són normatives, així com el concret abast de la seva normativitat.

Aquesta multiplicitat de plànols produeix, ultra la inseguretat jurídica, un tractament desigual pel que fa als sòls públics, que no es veurien afectats per cap àrea obligatòria lliure d'edificació, i els sòls privats, que sí que s'hi veurien, amb el sorprenent resultat que la càrrega només afectaria a aquests i no a aquells.

El que s'acaba de relatar, en el món de l'urbanisme rep el nom de reserva de dispensació, i en el món del dret administratiu, en general, de derogació singular de reglament. Ambdues vénen proscrietes per l'ordenament jurídic. Les primeres per l'article 11 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), que les declara nul·les de ple dret. D'altra banda, l'article 52.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, reguladora del règim jurídic de les Administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJPAC) declara que les resolucions administratives de caràcter particular no podran vulnerar l'establert en una disposició de caràcter general, baldament aquelles tinguin igual o superior rang que aquestes.

L'objecte d'aquesta modificació puntual, en conseqüència, no és altre que esmenar l'error en el que incorregué la modificació puntual del pla parcial de desembre 2005. Aquest error, sinòpticament, pot concretar-se en els termes següents:



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

- a) la modificació del 22 de desembre de 2005 intervé en sòls privats, quan el text refós, d'acord amb la seva memòria, només pretén la delimitació del sòls destinats a sistemes generals.
- b) es reinstaura l'àrea obligatòria lliure de edificació número 1 de 1993 en lloc de l'àrea obligatòria lliure de edificació número 2 de 1995, i fins i tot, en lloc de cap àrea obligatòria lliure de edificació, segons la primera modificació puntual del pla parcial.
- c) la reinstauració de l'àrea obligatòria lliure de edificació número 1, sense cap tipus de motivació, te lloc únicament en els sòls privats, desapareixent en els sòls públics.
- d) la proposta de futures edificacions es situa sobre l'àrea obligatòria lliure de edificació número 1 però respectant completament l'àmbit delimitat per l'àrea obligatòria lliure de edificació número 2.

S'insisteix en què, segons el pla parcial, no existia ja aquesta àrea obligatòria lliure de edificació, com es desprèn dels plànols que componen la primera modificació puntual del pla parcial, la qual va obtenir l'assabentat de la CTUB de 21 de gener de 2003. La contradicció entre plànols que es dona en aquest cas és fruit de les múltiples modificacions que ha patit el planejament del municipi, el que comporta una patent inseguretat jurídica que vulnera el principi consagrat a l'article 9.3 CE. Les normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar, de 1992, han sofert tantes modificacions, vint-i-sis, que al dia de la data no són fiables, puix que es fa molt difícil determinar amb exactitud quines de les seves determinacions són normatives, així com el seu abast. Aquesta situació provoca una gran confusió sobre la vigència de les normes en les que es podria sostenir l'existència de l'àrea obligatòria lliure de edificació; ja sigui la número 1 ò la número 2 o la seva inexistència.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

D'altra banda, aquesta multiplicitat de plànols produeix un tractament diferent pel que fa als sòls públics, que no es veuen afectats per l'àrea obligatòria lliure d'edificació, i els sòls privats, que si que s'hi veuen, amb el sorprenent resultat que la càrrega de no edificabilitat dels sòls només afecta a aquests i no a aquells.

3. FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

L'única finalitat de la present modificació puntual és posar fi a la inseguretat jurídica que comporta tant l'existència de dues àrees obligatòries lliures d'edificació diferents - la creada pel pla parcial de 1993 i la modificada pel projecte de reparcel·lació de 1995- que afecten un sòl privat, com el manteniment d'una reserva de dispensació, respecte dels sòls públics del pla parcial d'urbanització prioritària del sector U1 "Can Salat-Busquets", en els que l'àrea obligatòria lliure d'edificació desaparegué, per bé que roman en els sòls privats del mateix sector.

La potestat de planejament és discrecional, certament, però aquesta discrecionalitat troba els seus límits en les raons que determinen la decisió amb criteris de racionalitat (STS d'11 de juny de 1991). D'altra banda, no queda justificat el manteniment d'aquesta àrea obligatòria lliure d'edificació número 2 únicament en rels sòls privats, i no en els públics, ja que convertiria aquesta determinació del planejament, limitadora de drets individuals, en arbitrària.

Es tracta, en efecte, d'un abús de la discrecionalitat (la potestat de planejament gairebé sempre és una potestat discrecional) en la mesura que



esdevé contrària a les exigències de la raó. La STS de 8.6.92 declarà que aquestes exigències de la raó aspiren a evitar que es traspassin els límits racionals de la discrecionalitat i es converteixi aquesta en font de decisions que no resultin justificades. La discrecionalitat no suposa una permissivitat per a actuar en contra de les més elementals regles de la racionalitat i el bon sentit, sinó que està limitada per elles (STS de 18.7.88). La racionalitat en l'actuació administrativa deriva d'una necessitat de coherència en el desenvolupament dels criteris de planificació (STS de 8.10.90). Per aquesta raó la proposta d'aquesta tercera modificació del pla parcial U1 "Can Salat-Busquets" és que l'àrea obligatòria lliure d'edificació sigui la que es grafia en el plànol número 5.

4. ÀMBIT.

La modificació puntual que es proposa afecta el Sector U1 "Can Salat-Busquets", a l'àmbit de la parcel·la 41-42-51-52 i al sòl públic limítrof.

II. NORMATIVA QUE ES PROPOSA PER A LA SEVA APROVACIÓ.

La present modificació puntual no precisa modificar la normativa sinó aclarir tres determinacions:

- a) l'àrea obligatòria lliure de edificació que afectava la parcel·la 41-42-51-52 del Sector U1 "Can Salat-Busquets" i als sòls públics limítrofes



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

és la que resulta del plànol número 5 que s'adjunta a aquest document.

- b) l'àrea obligatòria lliure de edificació que es proposa, es la mateixa àrea obligatòria lliure de edificació número 2 que va definir l'INCASOL però ampliada de forma que s'ajusti topogràficament, al màxim, a les corbes de nivell y compleixi la seva finalitat de protegir el turó d'edificacions.
- c) l'àrea obligatòria lliure de edificació, mantindrà una densitat d'arbrat equiparable a l'existent en l'actualitat o millorat fins a la total cobertura de la zona amb arbrat de gran altura per tal de que l'àrea quedi visualment integrada en el conjunt arbori dels voltants.

Canet de Mar, juny de 2009.

Ignasi de Moner i de Castellarnau.
arquitecte

Marcel·lí Pons i Duat.
secretari de l'ajuntament



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

III. Plànols.



EXCM. AJUNTAMENT DE CANET DE MAR

IV. Fotografies.