

## CANET DE MAR

**ANUNCI**

*de l'Ajuntament de Canet de Mar, sobre modificació d'un pla parcial.*

En compliment d'allò que es disposa a l'article 88 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, es fa saber que:

**PRIMER.-** Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària de data 29 de setembre de 2011, va aprovar definitivament la tercera modificació puntual del Pla parcial d'urbanització prioritària del sector U1 "Can Salat-Busquets" de Canet de Mar, i publicada en el DOGC número 6030 de data 22 de desembre de 2011.

**SEGON.-** Que per error material no va ser publicada la normativa objecte de la present modificació puntual del Pla Parcial, el que es fa públic.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10,25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entèn rebutjat presumptament.

Canet de Mar, 23 de gener de 2012

JESÚS MARÍN I HERNÁNDEZ  
Alcalde

**S'INCORPORA DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONS ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA PEL PLE DE L'AJUNTAMENT DE CANET DE MAR EN SESSIÓ ORDINÀRIA DE 29 DE SETEMBRE DE 2011**

**NÚRIA MOMPÉL TUSELL**, secretària de l'Ajuntament  
**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.  
**DOCUMENT INCORPORANT LES PRESCRIPCIONS DEFINIDES EN L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA DE 16 DE DESEMBRE DE 2010**

CANET DE MAR

Maig 2011

**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**

0. Antecedents i Tramitació.
- I. Memòria.
1. Antecedents de l'àmbit.

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: Zonificació del Pla Parcial Can Salat Busquets 1993
  2. Plànol número 2.0: Projecte de reparcel·lació Can Salat Busquets juliol 1995
  3. Plànol número 2.1: Projecte DE reparcel·lació Can Salat Busquets 29/05/06
  4. Plànol número 3.0: 1ª Modificació PP U1 Can Salat Busquets aprovat 21/01/03
  5. Plànol número 4.0: 2ª Modificació PP U1 Can Salat Busquets aprovat 22/12/05
  6. Plànol número 4.1: 2ª Modificació PP U1 Can Salat Busquets aprovat 22/12/05
  7. Plànol número 5: Proposta de Modificació Can Salat Busquets maig 2011
  8. Plànol número 6: Topogràfic
  9. Plànol número 7: Proposta d'ordenació parcel·la maig 2011
- IV. Fotografies.

#### 0. ANTECEDENTS i TRAMITACIÓ

La Junta de Govern Local de Canet de Mar va aprovar inicialment el document “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” en sessió de 21 de gener de 2010. L'expedient es va exposar al públic per un termini d'un mes mitjançant edictes publicats al *Butlletí Oficial* de la Província de Barcelona, de 4 de febrer de 2010, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de 8 de febrer de 2010, al diari *El Periódico* de 8 de febrer de 2010.

Durant aquest període no s'han presentat al·legacions, restant la proposta aprovada provisionalment per acord pel Ple municipal de 30 de setembre de 2010.

Consta informe de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, emès en data 9 d'agost de 2010, conforme l'àmbit de la modificació puntual està situat a l'interior de les zones de protecció definides per la C-32. Es posa de manifest que el plànol 2.1 del document, relatiu al projecte de reparcel·lació de Can Salat-Busquets, no s'adequa a la realitat física de l'enllaç núm. 113 de l'autopista ni a la documentació gràfica tramesa a l'Ajuntament, que aquesta situació podria haver implicat l'adjudicació de terrenys de titularitat de la Generalitat de Catalunya i el corresponent aprofitament urbanístic a altres propietaris. Per la qual cosa, s'estableix que els terrenys propietat de la Generalitat de Catalunya o bé s'hauran d'excloure de l'àmbit de la modificació o bé qualificar-se de zona de protecció del sistema viari. L'informe també indica que caldrà incorporar les diferents línies de delimitació del domini públic viari i les zones de protecció de la C-32, caldrà recaptar informe del Servei de Planificació de la Direcció General de Carreteres i incorporar l'adequació del Pla parcial a la legislació de carreteres i autopistes.

Consta que l'informe a la Direcció General de Carreteres i als Servei Territorial de Carreteres s'ha sol·licitat amb registre de sortida de 1 de febrer de 2010.

Consta informe dels Serveis Territorials de Carreteres a Barcelona, emès en data 17 de març de 2010, de caràcter favorable, amb un seguit de prescripcions per les quals caldrà tenir en compte la reserva viària de la futura variant de la N-II, cal mantenir la línia d'edificació que figura en els plànols normatius de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries aprovada definitivament en data 22 de desembre de 2005 i es recorda la legislació aplicable a la zona de domini públic i a les zones de protecció.

Consta informe de la Direcció General de Carreteres emès en data 28 de juny de 2010, de sentit favorable, condicionat a què es respecti com a línia d'edificació en el marge dret de la C-32 la línia denominada “límit d'edificació variant N-II” definida d'acord amb els plànols normatius de la modificació puntual del Pla parcial

de redelimitació dels sòls destinats a sistemes, aprovada definitivament en data 22 de desembre de 2005, i que entre l'autopista i aquesta línia no s'hi admeti la realització de cap construcció. Així mateix, s'indica que el projecte d'urbanització haurà d'incloure la obligació de donar compliment a la legislació en matèria d'ordenació ambiental d'enllumenat i contaminació acústica.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 de desembre de 2010, va adoptar l'acord següent:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Emetre informe, a l'efecte de l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre la modificació puntual del Pla parcial d'urbanització prioritària del sector U1 Can Salat-Busquets, de Canet de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en sentit desfavorable, per tal com la proposta ha d'incorporar els aspectes següents

.- 1.1. Cal completar la documentació amb la base topogràfica en què s'identifiqui la topografia actual (art. 87.4 del Decret 305/2006), les construccions i moviments de terres realitzats i la posició dels arbres existents.

.- 1.2. Cal justificar que l'ordenació de la parcel·la garanteix el criteri de conservació del turó i de la vegetació associada al mateix establert pel Pla parcial, i a tal efecte grafiar el gàlib concret de l'edificació possible i situar-lo en les cotes baixes de la parcel·la, indicar l'accés previst, així com completar la proposta amb els paràmetres urbanístics d'aplicació a l'edificació existent i la pendent d'execució, tot justificant que no superen els màxims establerts per a les parcel·les 41-42. En segon terme, caldria establir normativament el manteniment de la vegetació existent en l'espai lliure de parcel·la, així com preveure la recuperació de la vegetació en la part frontal de l'habitatge construït.

.-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions que es fonamenten en motius de legalitat i supramunicipalitat contemplats en l'article 87.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

.-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

A la vista de l'assenyalat en el referit acord es redacta el present document que incorpora a l'aprovat provisionalment l'indicat:

.- En primer lloc s'incorpora com a plànol número 6 un aixecament topogràfic actual on es reflecteix tant les construccions existents com la situació de l'arbrat existent, els moviments de terres i accessos existents.

.- També s'incorpora com a plànol número 7 una proposta d'ordenació de la parcel·la objecte de la present modificació indicant, a més de la zona de preservació del turó definida en el plànol 5, les condicions d'implantació de les noves edificacions possibles en la parcel·la així com els seus gàlibs, paràmetres reguladors i condicions d'implantació amb l'objectiu de garantir el criteri de conservació del turó i la vegetació associada al mateix. A tal efecte també es completa l'articulat normatiu amb la definició dels paràmetres i condicions d'implantació de la nova edificació i amb la obligatorietat de mantenir la vegetació de valor existent en la parcel·la i la condició de reposar, en nombre, aquella que es vegi afectada per la implantació de les noves edificacions permeses per aplicació dels paràmetres del Pla

## I. MEMÒRIA.

### 1. ANTECEDENTS DE L'ÀMBIT.

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, i que 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 núm. 5 "zonificació" de l'esmentat pla parcial de 1993.

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 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, de 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,

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 urbanísticament correcta 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:

a) no s'hi dibuixa cap àrea obligatòria lliure d'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 es 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.

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 d'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 grafiar 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 d'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 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 21.01.03, 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.

Observis 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:

a) als plànols que formen part del pla parcial d'urbanització prioritària del sector UI "Can Salat-Busquets" (primera versió aprovada), s'hi grafia l'àrea obligatòria lliure 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 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 en total, 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 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 si 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 proscriptes 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 de 2005. Aquest error, sinòpticament, pot concretar-se en els termes següents:

a) la modificació del 22 de desembre de 2005 intervé en sòls privats, quan el text refós, d'acord amb la seva memòria, només pretenia 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 de 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 o la número 2 o la seva inexistència.

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

La voluntat expressada en el Pla parcial inicial de preservar el turó es reforça en el present document delimitant gràficament, a més del gàlib de protecció del turó en sòl públic i privat, els gàlibs límit ocupables per les possibles construccions admeses pel Pla en la parcel·la establint-ne condicions d'implantació i de manteniment de la presència de l'arbrat.

### 3. FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La 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 els 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.

Així mateix es proposa definir les condicions d'implantació de les edificacions en la parcel·la 41-42 per tal de garantir el criteri de preservació del turó i de la vegetació existent en l'àmbit. Amb aquesta finalitat a més del gàlib de protecció del

turó en sòl públic i privat, es defineixen els gàlibs límit ocupables per les possibles construccions admeses pel Pla en la parcel·la i establint-ne condicions d'implantació i de manteniment de la presència de l'arbrat.

#### 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 incorporar les següents determinacions:

Art. 1 Objecte: redefinir adequadament l'àrea obligatòria lliure de edificació del pla parcial d'urbanització prioritària del sector U1 Can Salat-Busquets, que garanteix el criteri de preservació del turó i de la vegetació existent en l'àmbit tant sols privats com públics, i delimitar els gàlibs límit ocupables per les possibles construccions admeses pel Pla en la parcel·la privada establint les condicions d'implantació de nova edificació i de manteniment de la presència de l'arbrat en la parcel·la 41-42, qualificada com a clau U3.

Art. 2 Àmbit d'actuació: L'àmbit d'actuació correspon a la parcel·la única 41-42 de propietat privada i al turo colindant de propietat pública.

Art. 3. Edificabilitat: en parcel·la privada 0,38 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, per a la parcel·la 41-42 resulta 1.596 m<sup>2</sup> de sostre.\*

Art. 4. Ocupació: en parcel·la privada del 30%, per a la parcel·la 41-42 resulta 1.260 m<sup>2</sup>. \*

Art. 5. Nombre màxim d'habitatges: per a la parcel·la 41-42 el nombre màxim es determina en 4 habitatges.

Art. 6. Separacions: 6m a vials i 3m a resta de veïns. La separació mínima entre els habitatges a implantar en la banda inferior de la parcel·la i els de la banda superior serà de 6m. La posició indicada al plànol d'ordenació és indicativa, sense valor normatiu. Es dibuixa també amb caràcter no normatiu una possible ordenació del habitatges possibles en la parcel·la. \*

Art.7. Conservació del turo: Per tal de preservar el turo, es determina com a zona no edificable, tot l'àmbit grafiat com a tal en el plànol número 5, així mateix i amb la finalitat de preservar la vegetació existent es defineix un gàlib límit per a la implantació de noves edificacions en la parcel·la privada segons es defineix en el plànol número 7. El topogràfic incorporat com a plànol número 6 es prendrà com a referència per a qualsevol actuació dins la parcel·la 41-42 i el turo colindant. \*

- veure DISPOSICIÓ ADDICIONAL acord d'aprovació definitiva.

Art. 8. Alçada màxima reguladora : les edificacions de nova construcció no podran sobrepassar una alçada reguladora màxima de 7,5m sobre el terreny en cada punt, ni la cota 73,5 del topogràfic adjunt. Només podran superar aquesta alçada els elements permesos per la normativa general del Pla.

Art. 9. Accés : L'accés a la parcel·la 41-42, es realitza per el passatge sense nom, tal com figura en el planejament vigent, aquest passatge està ubicat al nord oest de la parcel·la única 41-42 pròxim a la rotonda d'accés a l'autopista.

Art.10. Arbrat: 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 que l'àrea quedi visualment integrada en el conjunt arbori dels voltants. En l'àmbit edificable de la parcel·la es mantindrà l'arbrat de valor existent en l'espai lliure i es reposarà, en nombre, aquell que es vegi afectat per la implantació de noves edificacions. Davant l'edifici existent es recuperarà la vegetació preexistent.

Art. 11. Normativa: Tota la normativa que no es trobi definida en aquest articulat es regirà per la normativa vigent al Pla Parcial.



Canet de Mar, maig de 2011.

Ignasi de Moner i de Castellarnau  
Arquitecte

Cristina Cabruja Sagré  
Secretaria de l'Ajuntament

DISPOSICIÓ ADDICIONAL: en aplicació de l'indicat en l'acord d'aprovació definitiva s'estableix el caràcter normatiu dels gàlibs grafiats en el plànol 07 Proposta d'ordenació parcel·la per a la nova edificació.

NÚRIA MOMPEL I TUSELL  
Secretària de l'Ajuntament

PG-308319 (12.053.049)

---