

Virginia Domínguez Álvarez, en qualitat de portaveu del Grup Municipal d'**Entesa per Sabadell**, amb domicili a l'Ajuntament de Sabadell, a la Plaça Sant Roc sense número d'aquesta ciutat,

## **EXPOSA,**

Que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 31 de gener de 2014, per delegació de l'alcalde-president, va acordar aprovar inicialment el Pla de millora urbana a l'àmbit discontinu format per l'illa d'Artèxtil S.A. i la parcel·la de dotacions comunitàries situada a l'Avinguda d'Egara (expedient PMU-109), i sotmetre aquest Pla a informació pública durant un mes, a comptar de l'endemà de la darrera publicació d'aquest edicte, fins el 20 de març del 2014, segons l'edicte publicat al BOPB del 20 de febrer de 2014, per tal que es puguin presentar les alegacions pertinents.

Que aquest Pla de millora està vinculat a la Modificació de Pla General discontinua (MPG-48) que planteja la requalificació d'equipament esportiu (clau c-4) de la peça de sòl privat emplaçada a l'Avinguda Egara-Passeig Béjar, amb l'objecte de cedir-lo a l'Ajuntament.

Que, per tal de compensar aquesta cessió la MPG-48 estableix una valoració unitària de sòl privat per establir un índex d'aprofitament que es traspasa a la unitat de millora de l'illa d'Artèxtil, justificant-se l'increment d'edificabilitat en un informe tècnic del 3 de desembre de 2007, que valora els preus del sòl a partir de la Ponència de valors vigents l'any 2002, molt per sobre del valor actual.

Que un cop estudiada la documentació corresponent del Pla Especial presenta les següents **AL·LEGACIONS:**

### **1. A la forma de tramitació**

El PMU-109 va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local el 31 de gener de 2014, de manera prèvia a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit discontinu format per l'illa d'Artèxtil, S.A. i la parcel·la de dotacions comunitàries situada a l'avinguda d'Egara (MPG-48).

Aquest procediment incompleix la lògica tramitació dels instruments urbanístics en tractar-se en aquest cas d'un instrument de planejament derivat que no disposa encara del context de planejament urbanístic que en permeti definir el seu contingut ni tan sols el seu àmbit, podent produir alhora situacions de dubtosa resolució jurídica en cas que no s'arribi a aprovar la modificació de planejament en tramitació.

## **2. A l'incompliment del conveni**

Atès el que s'ha comentat ja en el punt anterior, s'estaria incomplint el punt segon del Conveni per al desenvolupament urbanístic de l'illa delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Romeu, Covadonga i Quevedo, signat el 20 de desembre de 2007, que establia que el Pla de Millora es definiria posteriorment a l'aprovació de la Modificació Puntual de Pla General.

De la mateixa manera, s'ha incomplert el punt 8è del Conveni, que establia que la propietat havia de convocar un concurs arquitectònic previ a la tramitació del Pla de Millora Urbana, concurs que no s'ha dut a terme ni hi ha cap intenció de fer-ho.

## **3. A la proposta d'ordenació**

L'Entesa per Sabadell ja va presentar una proposta d'ordenació alternativa en data 10 d'octubre de 2008, que reiterem en aquestes al·legacions:

1. Partir del coeficient d'edificabilitat de 1,20 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl, sense incorporar el sostre procedent del sub-àmbit 2 (equipament de Sant Oleguer).
2. Definir clarament l'ordenació dels volums privats, evitant espais residuals amb la finalitat d'ampliar al màxim la part de dotació educativa.
3. Facilitar la rehabilitació i transformació de la nau industrial com a centre educatiu, amb la finalitat de:
  - Aconseguir la màxima superfície, tant construïda com de patis.
  - Incorporar elements arquitectònics actuals, com el cos d'accés a la fàbrica situat en el centre de la façana del carrer d'Alfons Sala, que forma un cos vertical que, junt amb la xemeneia, complementa la façana sud, amb uns volums situats a l'altre extrem de la nau continua de teulades de dent de serra. Es tracta d'un interessant element a mantenir tot i que el PEPPS no valori la seva riquesa.
  - Facilitar la possibilitat d'obrir un espai a la coberta de la nau principal per crear un gran pati o patis, que il·luminin l'interior, tal i com requereix l'ús per a aulari.
4. Realitzar la divisió entre la zona escolar i la industrial per una línia clara d'estructura i no segons una magnitud, sense correspondència amb ella.
5. Situar el sostre a cedir a l'Ajuntament (10%) en una parcel·la independent alineada a les façanes dels carrers Romeu i Covadonga per ser destinat a habitatges de lloguer. L'estalvi del cost del sòl facilita el règim de lloguer d'aquests habitatges i la independència de la parcel·la facilita la gestió del sòl que ha de cedir el promotor.
6. Estudiar l'accés als aparcaments amb accessos comuns als dos immobles.
7. Edificar la part privada amb un volum nítid perpendicular a la Gran Via amb façana a la zona verda.
8. Crear un espai de zona verda que faciliti la comunicació entre el carrer de Covadonga i la Gran Via.

9. Delimitar els espais verds amb façana a l'escola i als habitatges, possibilitant que els patis i els accessos escolars formin una continuïtat amb la zona verda.
10. Els volums indicats en els croquis d'ordenació encaixen el sostre edificable residencial, amb una composició a definir en el projecte arquitectònic.

Per tot l'exposat **SOL·LICITA** :

1. Que es tinguin per presentades aquestes al·legacions i es consideri la invalidesa d'aquest PMU pels motius exposats i pel fet que se sosté sobre una MPG en tràmit, improcedent i amb elements de valoració incorrectes.
2. Que s'accepti aquesta proposta d'ordenació alternativa en cas que continuï la tramitació del PMU.

Virginia Dominguez Álvarez  
Regidora Portaveu del Grup Municipal d'Entesa per Sabadell

Sabadell, 20 de març de 2014

Il·lustríssim Senyor Juan Carlos Sánchez, alcalde President de l'Ajuntament de Sabadell