



Entesa per Sabadell

Al·legacions d'Entesa per Sabadell a la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128)

Isidre Soler Clarena, major d'edat, amb DNI 39016946E, en nom i representació d'**Entesa per Sabadell** en qualitat de secretari general, amb seu social al carrer d'Advocat Cirera, 8 - 1r pis, porta 13, 08201 de Sabadell

EXPOSA,

Que el Ple municipal, en sessió de data 06.07.2021 va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), d'iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament de Sabadell i sotmetre aquest Pla a informació pública fins el dia 22 d'agost de 2021 per fer les aportacions i al·legacions que es considerin pertinents.

Que l'edicte corresponent va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 22.07.2021.

Per aquests motius presenta les al·legacions següents Consideracions i Al·legacions:

CONSIDERACIONS

L'objecte de la modificació del Pla general que es proposa és disposar de més sòl industrial al Sector II del polígon industrial de Can Roqueta, a partir de modificar l'ús de la parcel·la corresponent a l'àmbit A i de canviar els paràmetres urbanístics de la parcel·la B per convertir-la en edificable, al ser actualment no edificable per les seves condicions geomètriques.

Tan la qualificació d'usos terciaris de la parcel·la A, com les condicions geomètriques de la parcel·la B són el resultat de les determinacions que en el seu moment va fixar el *Pla parcial d'ordenació del sector II de Can Roqueta*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona

en sessió de 14 de gener de 1998, promogut per Finques Riana SA i altres propietaris minoritaris.

Cap d'aquestes determinacions que ara es proposa modificar no van ser impugnades en el seu moment per cap dels promotors del Pla parcial, entre els quals la immobiliària Finques Riana SA, **la mateixa societat**, ara sota la denominació de Finques Riana SL, **que és qui promou aquesta modificació del Pla general.**

Si bé és legítim que una societat privada sol·liciti una modificació de planejament, queda de manifest que l'interès d'aquesta modificació parteix, si més no, de l'interès privat i no de l'interès públic.

Una consideració que ens planteja el fet de si ens trobem davant d'un possible cas d'urbanisme a demanda, d'urbanisme a la carta, on l'administració modifica els criteris del planejament urbanístic vigent a partir dels interessos dels privats i no dels públics.

Observació que es veu reforçada per l'extrema celeritat en què el govern municipal ha tramitat l'expedient de modificació del Pla general, si ens atenem als habituals terminis en què es tramiten els expedients urbanístics. Segons l'expedient administratiu els terminis han estat:

- 07.04.2021. La raó social Ingenieria IDP, actuant en representació de Finques Riana SL, registra la instància i la documentació sol·licitant la modificació de Pla general.
- 14.04.2021. El Servei de Planificació Urbanística municipal respon a IDP notificant-li l'informe amb prescripcions sobre la MPG-128.
- 16.06.2021. IDP registra la documentació amb les prescripcions sol·licitades.
- 22.06.2021. La Secció de Planejament Urbanístic informa favorablement la MPG-128
- 29.06.2021. El govern municipal informa de la MPG-128 a la Comissió Informativa de l'Àrea de cohesió territorial com a punt a consideració del proper Ple municipal.
- 06.07.2012. El Ple municipal aprova per majoria del grups municipals l'aprovació inicial de la MPG-128.

AL·LEGACIONS

1 - Al canvi de qualificació urbanística de l'àmbit A, de Zona Terciària (4-G) a Industrial (5-3f) de nova creació

La parcel·la nº 11 de 7.000 m2, del sector II del polígon industrial de Can Roqueta, denominada en la MPG-128 com a **àmbit A**, va ser qualificada pel *Pla parcial d'ordenació del sector II de Can Roqueta* com a Zona Terciària (clau 4G) **a partir del criteri** de dotar al polígon d'un **espai destinat a serveis** i amb els usos dominants de: Comerç singular, Oficines, Hotelers o de Restauració, a banda dels usos qualificats com a compatibles.

Aquesta parcel·la és la **única destinada a terciari** de tot el polígon industrial i la seva superfície de 7.000 m2 representa únicament un 2,28% dels 307.481 m2 de tot el sector.

Destinar aquest sòl del polígon industrial a serveis ja prové de les previsions del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell. La fitxa normativa del Polígon d'actuació PA-114 preveu entre els seus objectius, *Ubicar una zona de caràcter terciari*. Un criteri que cal **valorar com encara vàlid**, amb la finalitat d'oferir determinats serveis a les persones que treballen o accedeixen al polígon industrial.

Pel contrari, la justificació de la MPG-128 per eliminar aquesta previsió de sòl terciari i convertir-lo en industrial cal valorar-la del tot insuficient, segons el què consta en la Memòria justificativa: *En primer lloc, amb la modificació proposada es pretén incrementar els sistemes públics destinats a espais lliures directament lligats a l'àrea d'activitat econòmica de Can Roqueta, de forma gratuïta i lliure de càrregues per a l'Ajuntament de Sabadell.*

Voler justificar l'operació urbanística amb la **cessió de 577 m2** als sistemes d'espais lliures és una proposta, si més no, molt feble.

A rengle seguit s'argumenta: *En segon lloc, per una banda, la modificació proposa adequar els usos del sòl de una de les porcions compreses en l'àmbit a la demanda actual del sòl, transformant el seu ús de terciari a industrial. De forma, que després de prop de 2 dècades sense desenvolupament, el sòl de l'àmbit A pendent d'edificar es pugui integrar al teixit de la ciutat en forma d'edificacions amb activitat, impulsant la creació de llocs de treball i l'economia local i regional.*

Es tracta d'una afirmació que no té en compte que les qualificacions del sòl no es realitzen únicament en base de les demandes immediates sinó també per a garantir la qualitat dels serveis actuals i futurs, especialment en els polígons industrials tradicionalment mancats de serveis. Així mateix, afirma, amb una apreciació infudada, que els sòls qualificats com a terciari destinats a serveis són no productius i aliens a la creació de llocs de treball i a l'economia.

De fet no consta en la documentació de la MPG-128 cap informe econòmic o tècnic, que **realment justifiqui**, amb un mínim de rigor, **la necessitat de disposar de 7.000 m2 més de sòl industrial** i de la no necessitat de mantenir la previsió de sòl per a serveis.

D'altra banda, tot i que la memòria s'afirma: *La conveniència i justificació d'aquesta modificació del planejament general de Sabadell es fonamenta en la ponderació dels interessos públics i privats concurrents en l'àmbit d'actuació, la realitat, però, és que l'interès públic, que ha de prevaldre en tota modificació de planejament general, no es veu per enlloc.*

Al contrari, tot fa pensar que **l'interès real** de la proposta de canvi de qualificació urbanística **és l'interès immobiliari** de la propietat, que pretén treure una rendibilitat econòmica immediata dels 7.000 m2 com a sòl industrial, encara que sigui a costa de que es perdi la diversitat d'usos que preveu el planejament vigent.

En resum, no s'observa que el canvi de qualificació urbanística que proposa la MPG-128 garanteixi l'interès general, quan és l'interès municipal el qui ha de vetllar perquè l'interès general estigui per damunt de l'interès privat.

Al·legació 1.

Per tot l'exposat es proposa que es mantingui l'actual qualificació urbanística de la parcel·la corresponent de l'àmbit A com a Zona Terciària (4-G), perquè amb el canvi de qualificació no es garanteix l'interès general; per la manca de justificació objectiva del canvi proposat i per la pèrdua de l'únic espai qualificat de terciari en tot el polígon industrial

2 - A l'ajust dels paràmetres urbanístics de l'àmbit B

La parcel·la B, objecte de proposta de canvi de qualificació urbanística, és una parcel·la de 1.802 m2 resultant de la reparcel·lació que en el seu moment va efectuar el *Pla parcial d'ordenació del sector II de Can Roqueta*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 14 de gener de 1998, **promogut per Finques Riana SA** i altres propietaris minoritaris.

Aquella reparcel·lació va generar que aquesta parcel·la resultes amb unes condicions geomètriques que la van convertir en **no edificable**, al no tenir la superfície mínima de 2.500 m2 i no poder inscriure un diàmetre mínim de 30 metres, tal i com determinen les Normes urbanístiques vigents del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

Les condicions urbanístiques que van abocar a la parcel·la a ser considerada com a no edificable, **no van ser impugnades** en el seu moment per cap dels promotors del Pla parcial, entre els quals la immobiliària Fincas Riana SA, la mateixa societat que ara, sota la

denominació de Fincas Riana SL, promou aquesta modificació del Pla general.

Així mateix, la condició de **no edificable ja constava** quan la finca va ser inscrita en el Registre de la Propietat el 24 de setembre e 2008 a favor de Fincas Riana SL, segons el Certificat registral emès pel Registre de la Propietat nº2 de Sabadell i que consta en la documentació de la MPG-128.

Ara, la MPG-128 pretén **convertir** en **edificable** una parcel·la **no edificable** a partir de canviar la seva qualificació urbanística vigent, de Zona industrial de configuració aïllada, clau 6-2, subzona 6-2a, per una nova qualificació urbanística, subzona 6-2f, **creada a mida**, a la qual se li adjudiquen uns paràmetres exprés que la converteixen de facto en edificable. Una operació "fàcil", si les normes no encaixen a determinats interessos es canvien les normes, sempre i quan l'administració hi col·labori.

La Memòria justificativa de la MPG-128 argumenta el canvi en base l'argumentació: *la proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té el municipi en mobilitzar sòls susceptibles d'usos productius que romanen inactius, en aquest cas de caire industrial, en què actualment no és possible desenvolupar activitats d'aquest tipus per motius exposats i augmentar, alhora, les dotacions públiques en l'àmbit de Can Roqueta.*


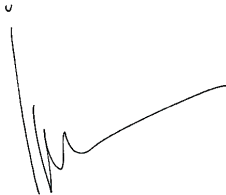
Ni es coneix, ni en la documentació de la MPG-128 existeix, cap informe econòmic o tècnic, amb un mínim de rigor, que **justifiqui que el municipi té la necessitat** de disposar de 2.500 m2 més de sòl industrial a Can Roqueta.

Modificar el planejament general per a **resoldre situacions particulars** que no encaixen en les determinacions de la normativa urbanística vigent, és un **precedent molt negatiu**, que obre el camí a posteriors modificacions quan algun altre particular vulgui també resoldre situacions similars del seu interès. Una pràctica urbanística deslleial i molt greu, que va en contra de l'interès general i que implica deixar el planejament de la ciutat a mercè dels interessos immobiliaris. Un precedent que **converteix el planejament i la normativa urbanística en un instrument discrecional, en paper mullat.**

Al·legació 2.

Per tot l'exposat es proposa que es mantingui la qualificació urbanística de la parcel·la corresponent de l'àmbit B com a Zona industrial de configuració aïllada, clau 6-2, subzona 6-2a, perquè no garanteix l'interès general sinó que respon a l'interès particular; per la manca de justificació objectiva del canvi proposat i perquè significa un greu precedent que pot convertir el planeiament i la normativa urbanística en paper mullat.

Per tot això **SOL·LICITO** que es tinguin per presentades aquestes al·legacions al Pla, que siguin tingudes en consideració i ens sigui notificada la seva resolució.



Isidre Soler Clarena
Entesa per Sabadell

Sabadell, 18 d'agost de 2021