

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 el Ple municipal de Sabadell, en la sessió celebrada el 13 de desembre de 2011, va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, a la parcel·la situada a la confluència dels carrers de Les Valls i de Jesús, MPG-85.

Que aquest acord va ser publicat en el BOP de Barcelona el dia 30 de desembre de 2011, segons el qual es sotmet el text a informació pública durant el termini d'un mes, fins el 31 de gener de 2012, per tal que es puguin presentar els suggeriments que es considerin oportuns.

Que, un cop estudiada la corresponent documentació de la MPG-85, presenta les següents **consideracions i al·legacions:**

## **CONSIDERACIONS:**

- La parcel·la objecte de la Modificació de Pla actualment està qualificada pel Pla General d'Ordenació de *Zona residencial en nucli antic amb terciari* (clau 1.2).
- Aquesta qualificació urbanística determina una alçada reguladora màxima de l'edificació **ARM de 14,70 metres**, una profunditat edificable **PE de 14 metres** i fixa que el pati posterior no és edificable **NE**.
- La Modificació de Pla aprovada inicialment té com a objectius:
  - Canviar la qualificació urbanística actual de la parcel·la per la de *zona residencial en volumetries especials amb terciari* (clau 1.9).
  - Augmentar l' ARM del nou edifici i edificar el pati posterior per generar un volum edificable perquè encaixi amb la volumetria de les edificacions existents.
- Les Normes Urbanístiques del PGMOS, en l'article 10, i com a Norma Bàsica (NB), indica, entre altres disposicions, que **qualsevol modificació dels elements i determinacions del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent**.
- La Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovada per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, determina que **les modificacions del Pla general** han de complir les condicions essencials contingudes en la llei. En el cas que ens afecta han de complir els requisits de l'article 97, i concretament: ***Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats***

**concurrents.** L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

- Les modificacions del Pla general també han d'ajustar-se a les determinacions del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per decret 305/2006, de 18 de juliol, concretament l'article 118.1: *Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de: **Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.***

## AL·LEGACIONS

### PRIMERA.- A L'AUGMENT DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PERMESA

La Modificació de Pla MPG-85 aprovada inicialment planteja bàsicament un canvi de la qualificació urbanística de la parcel·la on s'ubica, passant de l'actual *Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1.2)*, a la de *Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1.9)*.

Un dels objectius pel qual es planteja aquest canvi de qualificació és per a **poder obviar** la condició d'aplicació directa, determinada per l'ordenació actual, que **limita la profunditat edificable a 14 metres i no permet edificar en la part posterior** restant de la parcel·la. D'aquesta manera, amb la nova qualificació, és possible edificar la totalitat de la parcel·la amb un 100 % d'ocupació.

El fet de poder edificar la totalitat de la parcel·la a partir de la nova qualificació urbanística **permet augmentar la zona construïda dels locals comercials de la planta baixa i altell en un total de 159,41 m2.**

Quadre comparatiu de les superfícies construïdes dels locals comercials:

Superfície edificable	Planejament vigent	MPG-85	Diferència
Planta Baixa	214.11 m2	294.19 m2	+ 80,08 m2
Planta Altell	134.86 m2	214.19 m2	+ 79.33 m2
<b>Total</b>	<b>348.97 m2</b>	<b>508.35 m2</b>	<b>+ 159.41 m2</b>

Aquesta estratègia, junt al fet de poder ubicar, a partir de la nova qualificació urbanística, el nucli de l'escala i ascensor en un espai no edificable, segons la qualificació vigent, **permet destinar una major superfície útil als locals comercials.**

Per tant, la proposta de modificació de pla sembla adreçada principalment a **obtenir una major rendibilitat** mercantil dels locals comercials de planta baixa i altell, en comparació a les possibilitats que ofereix l'ordenació urbanística vigent.

## **SEGONA.- MANCA D'INFORMACIÓ DE LES SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES**

Si bé la memòria de la modificació de pla planteja que en la nova ordenació es manté l'edificabilitat provinent dels paràmetres corresponents a la zona 1.2, obtenint una superfície total edificada de 856,44 m<sup>2</sup>, manca un quadre indicatiu del sostre edificable corresponent a cada planta de la nova proposta. La pàgina 36 de la memòria inclou un quadre resum comparatiu que indica únicament les superfícies construïdes corresponents a la qualificació vigent del Pla General d'Ordenació, PGMOS, **sense indicar però les superfícies de cada planta resultants de la Modificació de Pla.**

Aquest quadre és del tot **necessari per aportar rigor tècnic a la proposta** i poder valorar de manera fefaent les superfícies construïdes amb la nova qualificació urbanística al marge de possibles criteris aleatoris en el còmput de les superfícies, més si es té en consideració la particularitat distributiva de cada planta amb la inclusió d'uns patis de llum i d'uns buits de façana sense continuïtat superior.

## **TERCERA.- CONCRETAR LA CORRECTA SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA**

La superfície del solar és objecte de contradicció a l'aparèixer en diferents punts de la memòria dues superfícies diferents. Mentre que a la pàgina 20 de la Memòria s'indica que la superfície del solar és de 339,61 m<sup>2</sup>, a la pàgina 42 de la mateixa Memòria i en el plànol informatiu nº 4, s'indica que la superfície és de 324,19 m<sup>2</sup>.

Cal resoldre aquesta deficiència informativa i corregir les possibles repercussions en les superfícies construïdes.

## **QUARTA.- MANCA DE JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL**

La memòria de la modificació de pla diu justificar la proposta de canvi d'ordenació amb l'objectiu *d'ordenar la cantonada entre els carrers de Les Valls i de Jesús amb uns criteris de coherència amb el teixit i paisatge urbà.*

Per altra banda esmenta també que la modificació de pla proposa una volumetria *perquè s'adeqüi més al tipus d'edificació que l'envolta i evitar un enfrontament brusc entre els dos tipus d'edificacions.*

Per assolir aquests objectius la Modificació de Pla planteja canviar la qualificació urbanística actual de *Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1.2)*, per la de *Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1.9)*. Aquesta nova qualificació permet una alçada màxima de l'edifici, ARM, de 19,30 metres, 4,60 metres per damunt dels 14,70 metres d'alçada màxima que permet l'actual qualificació.

Tot i que es mantenen el nombre de plantes permeses en l'ordenació vigent consistents en PB + Altell + 3 PP, el que proposa la nova ordenació volumètrica és augmentar l'alçada lliure interior entre sostres.

**No deixa però, ser més que relativa la consideració** de què augmentant l'alçada màxima de l'edifici s'ordeni la cantonada entre els carrers de Les Valls i de Jesús amb *uns criteris de coherència amb el teixit i paisatge urbà, ni adequi més al tipus d'edificació que l'envolta.*

Un exemple de què **l'objectiu pel qual es pretén justificar la modificació de pla és del tot subjectiu**, és que mantenint l'alçada màxima de l'ordenació vigent del nou volum edificable tindria "un enfrontament menys bruscat" en relació als edificis de la façana oposada del carrer de Jesús, que al cap i a la fi **és l'edifici de referència visual a l'entrada d'aquest carrer**. Pel contrari edificar un edifici amb l'alçada que es proposa a la modificació de pla sí que provocarà un major contrast d'alçades.

**Per aquest motiu considerem que la modificació de pla no està suficientment justificada a l'igual que tampoc no està explicat, ni s'entreu, en cap punt de la memòria quin és l'interès general que aporta la modificació de pla i que ha de concórrer en tota modificació de Pla General.**

Dit d'una altra manera, voler resoldre un millor encaix del nou edifici amb la trama d'edificis existents **mitjançant una modificació de pla resulta del tot insòlit i excessiu**, més quan hi poden haver altres recursos arquitectònics per a resoldre aquest encaix.

**Aquesta manca de justificació de l'objecte de la Modificació de Pla aprovat inicialment contravé l'article 10 de les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, PGMOS, així com l'article 97 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i l'article 118.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, pel que fa a que les modificacions del planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.**

#### **CINQUENA.- IMPROCEDÈNCIA DE LA FIGURA DE MODIFICACIÓ DE PLA**

Tal i com hem destacat anteriorment, modificar el planejament vigent per un objectiu que pateix d'una **total manca de justificació** – *definir una nova ordenació urbanística de la parcel·la en coherència amb el teixit i el paisatge urbà existent* – **però que en el fons el que persegueix és aconseguir una millor distribució i una major superfície construïda a la planta baixa i altell**, no deixa de ser una **arbitrarietat** que va en contra dels principis d'igualtat, d'imparcialitat, d'equanimitat i de racionalitat que el Pla General persegueix, de la qual **l'administració no hauria de ser col·laboradora**.

D'altra banda modificar un Pla General com planteja aquesta MPG-85, **sense estar convenientment justificat, sense exposar ni justificar quin és l'interès públic**, on l'únic que es visualitza és **tan sols en l'interès privat, respon a una gestió urbanística a la carta, enlloc d'una gestió que respongui a criteris d'interès general**.

L'aprovació d'aquesta modificació de Pla General **posaria en crisi el propi sentit del planejament** i generaria, a més a més, **un negatiu precedent** de cara a altres agents privats que **al·legarien el mateix tracte** a l'hora de plantejar noves propostes de modificació de Pla, amb unes **conseqüències imprevisibles** per al futur urbanístic de la ciutat.

Per a tot l'exposat **SOL·LICITA** :

1. Que es tinguin per presentades aquestes al·legacions.
2. **Que es denegui l'aprovació provisional** de la Modificació de Pla General, a la parcel·la situada a la confluència dels carrers de Les Valls i de Jesús, MPG-85 **per manca de justificació** de la mateixa, perquè **esdevé insòlit** que una proposta arquitectònica d'una parcel·la comporti la modificació de pla i per **no respondre a l'interès públic**.

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

Sabadell, 27 de gener de 2012

Il·lustríssim Senyor Manuel Bustos Garrido, alcalde President de l'Ajuntament de Sabadell