

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 20 de desembre de 2013, per delegació de l'alcalde-president, va acordar aprovar inicialment el Pla especial de l'àmbit de Ca n'Alzina als termes municipals de Sabadell i Polinyà (expedient PE-117), i sotmetre aquest Pla a informació pública durant un mes, a comptar de l'endemà de la darrera publicació d'aquest edicte, fins el 10 de febrer del 2013, segons l'edicte publicat al BOPB del 9 de gener de 2014, per tal que es puguin presentar les al·legacions pertinents.

Que un cop estudiada la documentació corresponent del Pla Especial presenta les següents

## **AL·LEGACIONS:**

### **1. A l'objecte i l'àmbit del Pla Especial**

La memòria del Pla Especial apunta que el Pla té per objectiu *regularitzar l'àmbit de la masia de Ca n'Alzina i el seu entorn destinats a l'hípica i restauració en els termes municipals de Sabadell i Polinyà, per tal d'ajustar les ordenacions de les edificacions existents, usos i espais lliures a les necessitats actuals, assegurant una correcta integració paisatgística i la preservació dels seus valors ambientals, històrics i culturals.*"

El planejament general vigent estableix els usos bàsics admesos en el sòl no urbanitzable i concretament en la zona de valor agrari (clau 7.1) a la que correspon l'àmbit del present Pla Especial. La memòria del Pla acredita que els usos i les construccions actuals es troben en bona part exclosos de les previsions del planejament vigent fet que porta al promotor del Pla a proposar un Pla Especial que té com a objectiu intentar la legalització d'uns usos fins ara no admesos.

Cal apuntar que la delimitació de l'àmbit respon únicament al criteri de la titularitat, obviant tot criteri territorial que en justifiqui la conveniència, sobretot per al subàmbit 2: agrícola.

**Considerem no adequada la tramitació d'un Pla Especial que pretén regularitzar un seguit d'actuacions irregulars i consolidar uns usos no admesos en el Planejament vigent que, per la seva intensitat, entren en contradicció amb els principis del Pla en relació al sòl no urbanitzable. Alhora, considerem inadequada la delimitació de l'àmbit del Pla Especial, que no respon a les necessitats de protecció i gestió del territori.**

**Es tracta, en definitiva, d'un PE que respon únicament als interessos privats de regularitzar actuacions fora d'ordenació realitzades a partir de l'any 2000.**

## **2. A la consolidació de les edificacions existents**

La memòria del Pla Especial no recull informació sobre les llicències urbanístiques que han permès la construcció de les diverses edificacions existents al voltant de la masia de Ca n'Alzina, la major part de les quals han estat executades amb posterioritat a l'aprovació del PGMOS, entre 1993 i 2013. Tot i que la memòria del Pla Especial no ho recull, el PGMO de Sabadell estableix en l'article 678 del PGMO:

Art. 678 - Condicions pels emplaçaments previstos per a habitatges rurals.

*1. La consolidació d'una edificació i ús en aquest espai està condicionada a la constitució d'una finca amb caràcter indivisible.*

*2. Les condicions per a l'edificació en els emplaçaments previstos per a habitatges rurals es regularan de forma precisa mitjançant Planejament Especial. No obstant això, de forma transitòria, es determinen els sostres màxims per a aquest ús.*

*3. En els emplaçaments per als habitatges rurals fixats pel Pla s'hi permet, mentre no es redacti el Pla Especial, un sostre màxim de 300 m<sup>2</sup> per habitatge, i per altres instal·lacions lligades a l'ús agrari, fins a 300 m<sup>2</sup> més.*

*4. No s'admetran més de dos habitatges en cada emplaçament previst pel Pla mantenint una distància màxima de 10 m entre els edificis, amb la finalitat de no fomentar-ne la dispersió. En cap cas s'admetrà la divisió de la finca original ni la construcció en finques independents.*

*5. Les llicències de construcció d'habitatges estaran sotmeses a la legislació sectorial vigent (art. 44.2 R.G.U.).*

Així, tenint en compte que la superfície construïda actual en l'àmbit del municipi de Sabadell és de 3.343,50m<sup>2</sup> (se'n desconeix el sostre), s'evidencia una clara superació dels sostres màxims establerts pel planejament.

En el moment de redacció d'aquestes alegacions estem a l'espera de rebre resposta a la sol·licitud efectuada en data 27 de gener de 2014 per tal d'obtenir còpia de totes llicències sol·licitades i atorgades des de l'any 2000 en relació a la finca de Ca n'Alzina.

**Considerem necessari justificar en el marc de la memòria del Pla Especial l'existència de llicències que acreditin que s'ha complert el procediment legal a l'hora de realitzar-ne la seva construcció i que totes les construccions existents s'ajusten a les determinacions de les NNUU del PGMOS.**

**En aquest sentit, reiterem que la figura d'un Pla Especial no pot tenir com a objectiu la legalització de construccions fora d'ordenació, realitzades durant la vigència de l'ordenació urbanística actual.**

## **3. A l'elusió dels abocaments il·legals de terres**

La memòria del Pla Especial i l'informe ambiental que l'acompanya no atorguen la importància adequada als diversos abocaments de terres que hi ha hagut els darrers anys en

l'àmbit del Pla Especial. Així, tot i que s'esmenta de forma puntual els abocaments efectuats l'any 2000 i els efectuats l'any 2011 (dels quals s'aporta reconeixement cartogràfic) s'intenta restar-los importància.

Fins i tot a l'hora de mencionar-los, la pàgina 35 de la Memòria del PE apunta:

*En el plànol anterior s'ha tramet la petita zona modificada pels moviments de terres que es van efectuar per ampliar la pista coberta, en el cap de talús. Es considera que aquesta afectació no és significativa dins del conjunt de l'EIMA, ja que es troba en el límit en contacte amb la part edificada -i per tant més antropitzada-. Pel conjunt de l'EIMA es proposen una sèrie de mesures correctores, entre elles la redacció d'un Pla de Gestió forestal que permeti regenerar la massa boscosa mitjançant la tala dels exemplars de pi blanc més envellits, fomentant la proliferació de les alzines, i esclarissat la densitat arbòria, millorar-ne la seguretat davant el risc d'incendis.*

En cap moment la Memòria del Pla Especial reconeix l'existència d'importants abocaments il·legals a l'extrem Nord-Oest de l'àmbit, coincidents plenament amb l'àmbit de l'EIMA, **que han estat objecte d'investigacions judicials conformant una peça separada en el marc del procediment judicial del Cas Mercuri.**

L'informe ambiental fa referència a l'existència d'un reompliment de "terres netes" efectuat l'any 2000, el situat més proper a l'àmbit de la masia, i esmenta tan sols de forma puntual *la previsió de nous ompliments de fondals entre camps i amb noves terres per tal d'augmentar la superfície apte pel cultiu i facilitar les tasques de la maquinària agrícola que hi ha d'accedir (pàg. 11)*, sense que es reculli en altres apartats del Pla Especial. Sí que s'esmenta en diversos apartats la necessitat d'aplicar mesures correctores a aquells talussos que encara ho requereixin, apostant per la revegetació i la construcció de sistemes de discontinuïtat transversal.

Cal apuntar també que els darrers anys s'han realitzat un nou camí que ressegueix el límit de la propietat, fins i tot travessant la superfície forestal, fet que no s'ha trobat tampoc convenientment reflectit en la memòria.

**Caldria, doncs, abans de procedir a la redacció d'un Pla Especial, disposar de tota la informació relativa a aquests abocaments, la seva legalitat, les característiques de les terres aportades, els riscos i afectacions sobre el medi natural, etc. Sense aquesta informació, cal considerar inacceptable la simple admissió a tràmit d'aquest Pla Especial.**

**Altrament, considerem que un informe ambiental amb un mínim de rigor hauria d'haver dut a terme un reconeixement de tots els abocaments, encara perfectament visibles, de residus provinents d'enderrocs de vials i altres materials i hauria d'informar de la necessitat d'eliminar aquests tipus d'abocaments.**

#### **4. A la consideració d'utilitat pública i social**

Tal com recull l'article 680 de les NNUU del PGMOS vigent, l'única manera de procedir a legalitzar els increments d'edificabilitat efectuats, és la declaració de la utilitat pública i social. L'article 680 del PGMOS estableix:

*Art. 680 - Condicions de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.*

*1. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.).*

*2. Amb excepció dels usos d'unihabitatge com habitatge rural, agrícoles, ramaders, forestals, activitats cíviqes i culturals relacionades amb la natura i el medi ambient, i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.*

*3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:*

*a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.).*

*b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.*

*c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys agrícoles, forestals, les condicions naturals o els valors paisatgístics i culturals.*

*4. El projecte haurà d'incloure mesures per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.*

Malgrat el que recull la memòria del Pla Especial sobre l'encaix de l'activitat d'hípica amb la definició dels usos esportius i de lleure que reconeix tant el PGMOS de Sabadell com el PGO de Polinyà i també és assimilable a l'ús ramader, i sobre el fet que Les activitats de caràcter esportiu són considerades d'interès públic i com a tals també poden emplaçar-se en sòl no urbanitzable, tal com reconeix l'article 47.4.a del TRLU i també els PGMOS de Sabadell (art. 680.2 i 688.6) i el de Polinyà (art. 235), el programa d'edificacions previst al PE supera de forma clarament excessiva allò que seria imprescindible per aquest objecte. Així, es pretén consolidar l'emplaçament com un espai de transformació intensiva, preparat per a la realització d'esdeveniments per a més de 600 persones, que no requereix ni justifica per tant la seva localització en un entorn periurbà com aquest. És aquesta dimensió i aquesta característica la que transgredeix la vocació establerta en el PGMOS.

**Considerem, doncs, que ni la memòria ni els annexos del Pla Especial acrediten en cap cas i de forma creïble l'existència de la utilitat pública o l'interès social necessari per a justificar el present Pla Especial i l'excepcionalitat de les edificacions i instal·lacions que es pretén legalitzar. La manca d'acreditació en l'expedient de l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social és**

**motiu suficient per a no poder procedir a la tramitació del present Pla Especial, ja que tal i com s'estableix en les normes urbanístiques del PGMOS en el cas que sigui el propi municipi qui declari la utilitat pública és necessari tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte; tramitació que en cap cas s'ha realitzat.**

Per tot l'exposat **SOL·LICITA** :

1. Que es tinguin per presentades aquestes al·legacions.
2. Que es denegui l'aprovació inicial del Pla Especial de l'àmbit de Ca n'Alzina als termes municipals de Sabadell i Polinyà (expedient: PE-117)

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

Sabadell, 10 de febrer de 2014

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