

Resum Tesina:

**L'EQUIDISTRIBUCIÓ EN EL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT:
LÍMITS DE L'ACTUACIÓ SISTEMÀTICA
(Examen a partir d'un supòsit pràctic)**

MIREIA MASPONS CARRIZO

DNI: 53.124.827 – W

Màster en Gestió Urbanística

Figueres, setembre 2003

OBJECTE DE LA TESINA

L'objectiu de la present tesina és l'anàlisi de les possibles actuacions urbanístiques davant la problemàtica del sòl urbà no consolidat, amb un percentatge elevat de parcel·les consolidades per l'edificació, a través d'un supòsit pràctic concret i real del municipi de Figueres.

Supòsit pràctic:

El **sector Industrial Sud** està situat en terrenys que antigament eren camps de conreu i que avui estan consolidats en més d'un 50 % per usos d'activitats varies: magatzems, indústries, restauració, hotel·ler, comercial, i algun habitatge. (S'adjunta plànol d'emplaçament, planejament vigent i finques aportades)

El **sector Industrial Sud** parteix d'una situació anòmala, d'uns assentaments industrials irregulars, fruit d'unes patologies històriques,

Des de finals dels anys 60, a l'entrada sud de la ciutat, banda oest de la carretera Nacional Ila, es varen anar donant llicències irregulars en sòls no urbanitzables contra les normes urbanístiques, provocant l'aparició de diverses edificacions (d'ús industrial i hotel·ler) sense el suport de cap planejament o gestió, estructura o organització.

Aquest fet va provocar que, davant la realitat existent i el grau de consolidació de les empreses assentades, el Pla General de Figueres de 1983 classifiqués el sòl del sector Industrial Sud com a sòl urbanitzable delimitat. Essent, per tant, aquesta decisió una situació de fet, a on no és la planificació que s'anticipa als fets, sinó que són els fets que s'anticipen a la planificació i obliguen al legislador a la seva regulació.

No és fins a l'aprovació de la Revisió del Programa d'Actuació (en data 18 de gener de 2001 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques) i Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana en l'àmbit dels sòls urbanitzables, (per adequar la normativa a la legislació actual, al marc i demandes del nou mercat immobiliari, ajustar els límits dels sectors per, alhora, facilitar la gestió dels mateixos) que davant la consolidació de l'edificació existent (més de dos terceres parts de les parcel·les disponibles) és modifica el règim de sòl de l'Industrial Sud, que passarà **de sòl urbanitzable a sòl urbà**, al ser difícilment viable la seva gestió com a sòl urbanitzable.

Així, es va delimitar un àmbit de sòl urbà anomenat Sector Industrial Sud de la CN-Ila, per a desenvolupar a través d'un Pla Especial i establint com a sistema d'actuació el de reparcel·lació.

El Pla Especial d'ordenació del sector Industrial Sud (Nacional-Ila) fou aprovat definitivament en data 26 de setembre de 2001. El Projecte de Reparcel·lació del PE Industrial Sud (N-Ila) en data 7 de març del 2003. El Projecte d'Urbanització del Sector Industrial Sud (N-Ila) està pendent d'aprovació definitiva.

HIPÒTESIS PLANTEJADES

Davant d'aquesta realitat, són múltiples els supòsits que es poden plantejar:

- Davant de quin "categorització" de sòl urbà ens trobem ? davant d'un sòl urbà consolidat a on no té sentit la delimitació de polígons ni la reparcel.lació, sinó només la realització de les obres necessàries per assolir la condició de solar ? o bé davant d'un sòl urbà no consolidat a on si s'ha de fer efectiva la delimitació de polígons, i la reparcel.lació de l'àmbit, mitjançant el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues ?
- Per tant, és l'execució del planejament a través d'una actuació sistemàtica (delimitació de polígons, reparcel.lació) l'única via possible ? I si és així, fou correcta la delimitació del PE Industrial Sud (N-IIa), es a dir, compleix aquest polígon el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues ?? Sinó, ens podria plantejar la seva execució asistemàtica?
- Quines altre possibles vies ens podríem plantejar ? Potser una nova delimitació, que consistiria amb una delimitació d'un polígon discontinu (vista la seva ubicació física), a on s'agrupessin només aquelles parcel·les buides d'edificació, i establint per la resta de finques del sector (les consolidades per l'edificació) una actuació aïllada ??

SÒL URBÀ CONSOLIDAT. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

La Revisió del Programa i Modificació del Pla General classificà el sòl del PE Industrial Sud com a sòl urbà no consolidat.

Però, és correcta aquesta classificació, o bé en trobem davant d'un sòl urbà consolidat a executar a través d'una actuació asistemàtica ??

L'anàlisi el farem tant de des l'òptica del ja derogat DL 1/1990, de 12 de juliol pel qual s'aprova la Refosa dels textos legals vigent a Catalunya en matèria urbanística, com des la LLUC, Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya.

Segons el DL 1/1990: Només ens defineix el concepte de sòl urbà. Per tant ens hem de remetre a la Llei del Sòl i Valoracions 6/1998. La diferència entre un sòl urbà i altra es pot extreure de l'art.14 LSRV'98 que estableix que el sòl urbà consolidat per l'urbanització pot ja tenir la condició de solar o que li faltés un algun requisit. I de l'art. 28, per el contrari, a efectes de valoració del sòl urbà sense urbanització consolidada, es desprèn que aquesta hauria d'estar inclosa en un àmbit de gestió. D'on es pot desprendre que el sòl urbà no consolidat per l'urbanització podria ser aquell que precisi d'un execució sistemàtica (en un polígon, unitat d'actuació ...), mentre que el sòl urbà consolidat podria ser aquell que pot executar-se asistemàticament, sense necessitat de delimitació d'una unitat de gestió, essent ja solar o "quasi" solar.

En el cas del l'àmbit de l'**UA Industrial Sud** s'ha de partir de l'idea que les Indústries existents són fruit de llicències irregulars, de que la vialitat existent dins l'àmbit es redueix pràcticament a la pròpia vialitat per accedir al polígon A industrial, interior, ja classificat com a sòl urbà, el camí situat entre les parcel·les núm. 12 i 3, i el vial situat entre les parcel·les núm. 19 i 17, tots els quals es troben en mal estat. La urbanització existent és incompleta, manquen vials, amb les seves amplàries correctes i pavimentació adient; les canalitzacions cal que siguin soterrades i que aquestes passin per la vialitat marcada en el planejament, complint tots els reglaments, les instruccions i les normatives d'aplicació. És a dir que manquen la majoria de serveis que són indispensables pel correcte funcionament d'una zona urbana.

Davant d'aquesta realitat el planejament, a través del PE Industrial Sud, preveu la necessitat de completar, desenvolupar el sector i preveure les cessions necessàries a fi d'assolir el correcte funcionament de la zona urbana, fet que pressuposa que davant les mancances existents en aquests sòl urbà i les que falten per complementar, que les parcel·les que componen aquests sector no tinguin ja la condició de solar o bé que els hi falti algun requisit per assolir-lo, sinó que moltes d'elles disten molt d'aquesta realitat, conseqüentment i segons l'art. 14 LSRV'98 em de classificar aquest sòl com a **sòl urbà no consolidat**.

A més, si tenim en compte l'art. 28 de la mateixa Llei, observem que el sector Industrial Sud està inclòs dins un àmbit de gestió (U.A Industrial Sud), conseqüència directa de la categorització del sòl urbà com a no consolidat.

Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya: Quan l'article 30 de la LLUC estableix el concepte de sòl urbà consolidat, trobem que en el seu apartat a) "*estableix que els terrenys han de tenir la condició de solars*". Els terrenys de l'Industrial Sud no poden tenir la condició de solar perquè no compleixen els requisits enumerats a l'article 29 del LLUC, en concret el seu apartat d) "*Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*"

Segons consta en la memòria de la Modificació Puntual del Pla General de Figueres en l'Àmbit del Pla Especial d'Ordenació Industrial Sud (Nacional IIa), aquests fixarà l'ordenació del sector, completant la vialitat ja existent, definirà els serveis urbanístics necessaris pel seu desenvolupament, l'eixamplament de la carretera N-II i facilitarà **les cessions** i distribució de càrregues i beneficis fixant per a el Pla Especial una reserva mínima d'un 10 % de la superfície total dels sector per a espais lliures seguint les directrius dels articles 25 i 120 del DL 1/1990.

Per tant en aquest sòl urbà li manquen les cessions que ha previst el Pla Especial, que no només són les cessions destinades a carrer o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Tampoc compleix l'apartat b) de l'article 30, " Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat."

Com ja em esmentat amb anterioritat no només manca per assolir la condició de solar completar o acabar la urbanització (el nostre àmbit no compleix els requisits de l'apartat a) de l'article 29 del LLUC), sinó que de la vialitat existent dins l'àmbit es redueix pràcticament a la pròpia vialitat per accedir al polígon A industrial, interior, ja classificat com a sòl urbà, el camí situat entre les parcel·les núm. 12 i 3, i el vial situat entre les parcel·les núm. 19 i 17, tots els quals es troben en mal estat. La urbanització existent és incompleta, manquen vials, amb les seves amplàries correctes i pavimentació adient; les canalitzacions cal que siguin soterrades i que aquestes passin per la vialitat marcada en el planejament, complint tots els reglaments, les instruccions i les normatives d'aplicació. És a dir que manquen la majoria de serveis que són indispensables pel correcte funcionament d'una zona urbana i que amb aquesta delimitació i desenvolupament a través del Pla Especial acabaran de completar.

Per tant segons el LLUC el sòl urbà de l'àmbit del PE Industrial Sud, és **sòl urbà no consolidat** regulat a l'article 30 els seus conceptes i els drets i deures a l'article 43.

EXECUCIÓ SISTEMÀTICA, EXECUCIÓ ASISTEMÀTICA

L'execució del Planejament pot realitzar-se de forma sistemàtica – en unitats d'actuació- o de forma asistemàtica (actuacions aïllades).

Amb caràcter general, i excepte les actuacions asistemàtiques en sòl urbà o les de realització directa dels sistemes generals del planejament municipal o alguns del seus elements, de les infraestructures bàsiques supramunicipals que s'executin a partir del planejament territorial, així com de les actuacions aïllades en sòl urbà, l'execució dels plans s'ha de realitzar mitjançant unitats d'execució que es delimitin dins de cada àrea de repartiment, de cada sector .. etc.¹

Ara bé, aquesta regla general d'execució del planejament pel sistema d'actuació sistemàtica (per polígons o unitats d'actuació, continus o discontinus), només regeix de manera absoluta en el cas de sòl urbanitzable. En canvi, en sòl urbà, la regla d'execució per polígons no és aplicable de manera generalitzada perquè, contra el que succeeix en el cas del sòl urbanitzable, que és un sòl pendent d'urbanització, el sòl urbà és materialment, un sòl ja urbanitzat en la major part de la seva superfície i consolidat per l'edificació que no necessita, per tant, ser objecte d'una subdivisió poligonal als efectes de la seva execució sistemàtica. En sòl urbà les accions

¹ Derecho Urbanístico Manual para Juristas y Técnicos" de Ricardo Santos Ruiz y Julio Castelao Rodríguez. El Consultor. 2000

urbanitzadores i edificatòries són puntuals i esporàdiques i es produeixen de manera dispersa, sobre parcel·les.

La Revisió del Programa d'Actuació i Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Figueres va establir l'execució del sector Industrial Sud via sistemàtica, amb la delimitació d'un polígon a desenvolupar per un Pla Especial.

DELIMITACIÓ DE POLÍGONS O UNITATS D'ACTUACIÓ

El polígon o unitat d'actuació és l'àmbit propi de l'execució sistemàtica del Planejament. En l'unitat d'actuació té lloc el repartiment de beneficis (aprofitament urbanístic) i càrregues derivades del planejament (obres d'urbanització, cessió terrenys)

La llei subjecta la delimitació poligonal a determinats requisits (art. 112 de la LLUC) destinats a garantir la idoneïtat de l'àmbit territorial d'execució a fi que els propietaris puguin complir els seus deures urbanístics i alhora fer efectiu l'aprofitament que els correspongui.

L'execució a través d'una actuació sistemàtica (mitjançant la delimitació de polígons o unitats d'actuació) ha de garantir l'aportació suficient de beneficis als propietaris com per equilibrar el cost que suposi la gestió del sòl. Doncs sinó es produeixen plusvàlues en aquests sòl, només serà possible l'actuació mitjançant expropiació, és dir a través d'una actuació asistemàtica o aïllada.

Per tant, l'important en el nostre cas pràctic es demostra que a la delimitació duta a terme per la Revisió del Programa d'Actuació i Modificació del Pla General és possible aquest equilibri entre els beneficis i càrregues, és a dir que tot i els costos es produeixen plusvàlues.

A aquest fi, analitzarem, un per un els requisits enumerats a l'art. 112.4 LLUC en la UA Industrial Sud (N-IIa), a fi de discernir si es materialitza el concepte d'equidistribució, i si per tant aquesta delimitació fou conforme a dret i correctament justificada, o bé, si no fos així, si ens hauríem de plantejar la seva execució asistemàtica via, per exemple, expropiació (del vials i zones verdes) i el seu pagament a través de contribucions especials.

Requisits:

a) Que per les seves dimensions i característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl derivades de les exigències del Pla i dels Programes d'Actuació Urbanística.

El Pla Especial aprovat definitivament en data 26 de setembre de 2001, estableix que un 28,29 % de la superfície total del sector serà per a sòl públic (vialitat, verd públic i serveis tècnics), front un 71,71 % de sòl privat.

Aquestes imputacions per les zones verdes i la vialitat pròpia del sector, d'acord amb el Pla Especial degudament aprovat, són uns percentatges de per a zones verdes un 10,49 % i de

vialitat un 18,045 %, cessions molt similars a d'altres actuacions industrials i perfectament assumibles per aquest polígon. (Existeixen múltiples actuacions industrials a Figueres amb aquests percentatges, ja executades, com per exemple el Sector Industrial Recinte Firal de Figueres, un SUP en que l'administració actuant fou l'INCASOL)

b) Que facin possible la distribució equitativa dels beneficis i càrregues de la urbanització.

El principi del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues del planejament és un dels principis del modern dret urbanístic, exaltat al rang de principi fonamental en la nostra constitució en el seu article 14 "el dret a l'igualtat".

Segons consta en la Memòria del Projecte de Reparcel·lació del PE Industrial Sud, el valor residual unitari (valor del sòl) és de 25,21241 euros/m².

Aquest valor permet que hi hagi una autèntica compensació, compliment equitatiu entre les càrregues que generarà l'actuació i l'aprofitament que s'en pugui treure, doncs aquest valor no és més que la diferència entre els drets i obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes.

En data de juliol del 2003 es va obrir un procés de subhasta pública d'una parcel·la propietat de l'Ajuntament de Figueres en el sector industrial Recinte Firal. El preu de sortida era de 57.610, 55 euros + IVA. El preu de sortida ha estat de 135.229 euros. Així si la parcel·la és de 800 m², surt un total de 169,04 euros/m².

Si partim de la base que els costos d'urbanització per la transformació del sòl de l'Industrial Sud és de 25,2124 euros/m² més el cost del valor actual del sòl (deficientment urbanitzat, amb llicències a precari i irregulars), que podríem, per exemple, agafar l'import de la parcel·la subhastada del B2S9 (72,91 euros/m²) tenim un total de 98,12 euros/m². Aquest import dista molt dels 169,04 euros/m² del solar del Recinte Firal subhastat recentment. Com que el marge de benefici és superior al 20 % (percentatge que en el món econòmic es considera el punt de partida de tot benefici), els propietaris del Sector Industrial Sud en surten molt beneficiats d'aquest canvi, transformació del sòl, de manera que hi ha un perfecte equilibri entre els beneficis i les càrregues que han de suportar els propietaris dels sector.

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació

Aquest requisits, és complementari dels anteriors, obliga a delimitar els polígons amb criteris de racionalitat tècnica i de viabilitat econòmica, de manera que tinguin entitat suficient per garantir l'autonomia i l'autosuficiència de l'actuació.

La justificació tècnica no és més que l'ordenació del sector parcialment consolidat.

Econòmicament, el PE Industrial Sud té uns costos estimats de 473.058.781 pts (2.843.140,53 euros), que dividit pels m² del Pla especial donen un preu total de 3.470 pts/m² (20,86

euros/m2). Aquesta repercussió dels costos per metre quadrat estimats per l'execució del Pla Especial, són ponderats i molt moderats, respecte dels costos i valor en venda del sòl, per tractar-se d'un sòl força consolidat i també dels usos permesos.

Per la qual cosa es considera, des del punt de vista econòmic financer, com un Pla Especial viable i fàcilment executable d'acord amb els preus actuals de mercat.

Així doncs, s'arriba a **la conclusió** que l'execució del PE Industrial Sud a través d'una actuació sistemàtica és vàlida i conforme a dret, doncs reuneix aquesta delimitació poligonal tots els requisits enumerats anteriorment i estan correctament justificats.

*“Aquests requisits no només són exigible, sinó que han de se justificats, doncs de l'existència d'aquests tres requisits bàsics en depèn la validesa de la delimitació”.*²

Polígons continus i discontinus

Les actuacions sistemàtiques poden ser dutes a terme tant per polígons continus com per discontinus. En sòl urbà, quan no sigui possible la determinació d'un polígon amb els requisits assenyalats per el sòl urbanitzable i no es tracti d'actuacions aïllades, les operacions urbanístiques poden dur-se a terme mitjançant la delimitació d'unitats d'actuació discontinues que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivats del planejament, si bé no poden delimitar-se polígons o unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en els referits polígons i unitats la part corresponent dels indicats terrenys. (art.117 LS'76).

L'Art. 111.2 de la LLUC estableix que ***“En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà”***

Si partim d'allò exposat a l'article precedent de la LLUC, ja no podem parlar, en el nostra supòsit pràctic, de la possible execució asistemàtica del Sector Industrial Sud (N-IIa), al ser l'execució de manera puntual o aïllada una **execució subsidiària** de l'execució sistemàtica, és a dir, només procedent davant l'impossibilitat d'actuar sistemàticament.

Tot i així, analitzaré l'hipotètic supòsit que donat el grau de consolidació del Sector Industrial Sud (N-IIa), aquest sòl és classificat com a sòl urbà consolidat, a on la delimitació d'un polígon no fos necessària per el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues. Essent la via de resolució, l'execució asistemàtica.

EXECUCIÓ ASISTEMÀTICA DEL PLANEJAMENT

Són actuacions asistemàtiques en sòl urbà aquelles que no consisteixen en l'execució global o integral del planejament.

Front a l'actuació sistemàtica, portada a terme a través d'unitats d'actuació i per diferents sistemes (expropiació, compensació, cooperació, concessió d'obra urbanitzadora, execució forçosa ...), les actuacions asistemàtiques incideixen sobre sòl urbà, a on moltes vegades no es possible actuar globalment, ni tant sols a través d'unitats d'execució discontinues.

La filosofia d'aquestes actuacions és clara: **edificar** i, en el seu cas, **urbanitzar** simultàniament una sola parcel·la urbana concreta per convertir-la en solar, connectant-la amb les xarxes d'infraestructures i serveis.

Quan s'actuà asistemàticament en sòl urbà consolidat, no es necessari establir cap mecanisme d'equidistribució dels beneficis i carregues derivats del planejament. Els deures d'equidistribució, en aquesta classe de sòl, són assumits per el propietari individual.

L'execució asistemàtica en el Sector Industrial Sud. Hipòtesis

En aquest cas hem de partir de l'idea que s'ha procedit a la tramitació del Projecte d'Urbanització, i que aquest desenvolupa les determinacions del Pla General desenvolupades en el Pla Especial en un sòl classificat com a sòl urbà, no definint-se per aquest àmbit cap unitat d'actuació. L'execució d'aquest Projecte fa innegable el fet que es produirà un augment de valor o benefici especial per les finques i que per tant es complirà uns dels principis fonamentals de l'urbanisme, la participació del ciutadans en les plusvàlues, regulat a l'art. 4 de la LLUC,

En el sòl urbà consolidat les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics, el mitjà de fer-les efectives no és mitjançant la cessió d'aprofitament, sinó mitjançant diners a través d'impostos.

Així, s'acordà l'imposició de **Contribucions Especials**, per a l'execució del Projecte d'Urbanització del Sector Industrial Sud, (N-IIA) "*El fet imposable ve constituït per l'obtenció del subjecte passiu d'un benefici o augment de valor en els seus béns com a conseqüència de la realització de les obres públiques o de l'establiment o ampliació de serveis públics per les entitats locals*" (art. 28 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre reguladora de les hisendes locals).

Respecte de les expropiacions que s'hauran de dur a terme, cal assenyalar que l'expropiació comporta la corresponent indemnització, la qual ha de resarcir als titulars de drets i béns expropiats del valor dels béns i dels danys i perjudicis soferts, a través de la determinació del just

² STS. Sala Contencios-Administratiu. REcurs de Casació 1235/1992

preu. A més, cal indicar que la base imposable de les contribucions especial podria estar integrada també pel cost de les expropiacions dels béns i drets necessaris per a l'execució de les obres urbanístiques d'acord amb l'art. 103.4 de la LLUC.

PRINCIPALS CONCLUSIONS

La primera i més clara conclusió que es pot extreure d'aquesta tesina i d'aquest plantejament és que no hi ha una única i vertadera solució per aquest supòsits de sòl urbà on més del 50% del sòl és consolidat per l'edificació, sinó que són múltiples i diverses les solucions, i hipòtesis a plantejar, a partir de les dues línies bàsiques d'execució urbanística: **execució sistemàtica, execució asistemàtica o aïllada.**

Ni tampoc crec que sigui fàcil establir directament un sistema o altra, sinó que es necessari entrar a fons en l'anàlisi del cas concret, per a poder establir si es compleix o no el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística dins del polígon, i discernir quina és la correcta via d'actuació, doncs l'execució asistemàtica operarà només subsidiàriament davant l'impossibilitat de l'execució sistemàtica, com bé contempla l'art 111.2 de la LLUC.

En el **Sector Industrial Sud**, és l'**execució sistemàtica** amb la delimitació de polígons i la consegüent reparcel·lació, l'actuació més adient, davant la possibilitat demostrada que aquesta delimitació permet l'aportació d'un benefici suficient als propietaris del sector com per equilibrar el cost que suposa la gestió del sòl (principi regulat a l'art. 7 LLUC). A part del compliment dels altres principis generals de l'actuació urbanística regulats a l'art. 3 i ss. LLUC.

A més, hem de partir de l'idea que aquestes edificacions són fruit d'uns anys de descontrol urbanístic, i que la majoria d'elles són fruit de llicències irregulars, i que la resta de parcel·les buides del polígon estan en un estat lamentable i sense cap servei bàsic disponible. Per tant, el que no és podria, al meu entendre, es permetre que aquestes propietaris, amb la classificació del sòl com urbà consolidat a desenvolupar a través d'una actuació asistemàtica, obtinguessin aprofitaments urbanístics sense haver complert els deures de cessió de terrenys i de costejament de les despeses d'urbanització i que, per tant s'apropiessin injustament de les plusvàlues derivades de l'acció urbanitzadora que no han contribuït a generar (cal recordar que l'Ajuntament és l'administració actuant i que el sistema de gestió és el de cooperació), sinó que fou el planificador qui davant la realitat física i caòtica del sector és veié obligat a actuar i classificar el sòl del sector Industrial Sud com a sòl urbà a desenvolupar, totes les seves deficiències, a través d'un Pla Especial.