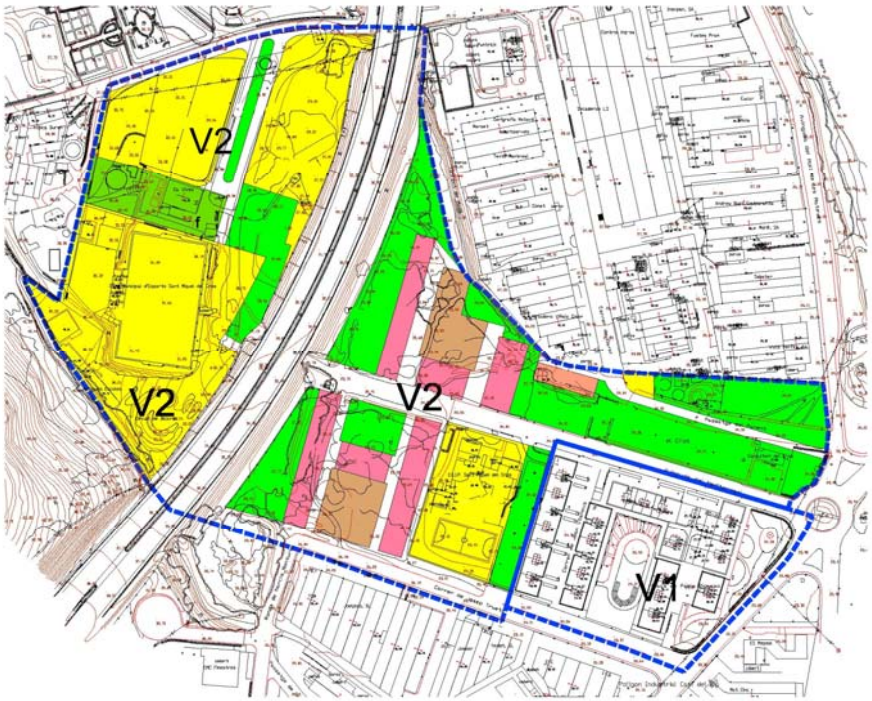
Ajuntament d'Argentona

RESUM DE LA HISTÒRIA URBANÍSTICA RECENT DEL CROS

En el Pla General d'Argentona, aprovat l'any 1987, es recullen dues Unitats d'Actuació (UA) al veïnat del Cros. La primera UA V1 ja es va urbanitzar i edificar als anys 70. Té una superfície de 2'24 ha. i una edificabilitat de 0'856 m2 sostre/m2 sòl. Això va suposar la construcció de 317 habitatges que han configurat el que coneixem com a veïnat del Cros.

La segona unitat del veïnat és la UA V2. Aquesta unitat, contemplada en el Pla General del 87, està encara per urbanitzar i és la que ha portat, durant molts anys, moltes negociacions entre l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl (Incasol) que són els propietaris dels terrenys. Aquestes negociacions, algunes vegades, han posat en alerta a veïns i entitats (tant d'Argentona en general com del Cros en particular) pel fet que podien comportar la construcció d'un nombre massa elevat d'habitatges.



El Pla General vigent permet a la Unitat d'actuació V2 un sostre potencial de **32.504 m2** i un nombre màxim de **160 habitatges.** Això suposa una densitat de **16 habitatges/hectàrea**.

c. Ramon Par, 1 –Argentona – telèfon 93 797 49 00 – fax – 93 797 08 00 – email: mailto:argentona@argentona.cat NIF P-0800900-C

L'Incasòl és propietari de la major part dels terrenys de la UA V2 des de l'any 1989 quan els va adquirir per expropiació. L'any 1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va fixar la taxació d'aquests béns (48.795 m2 de superfície) en 86.576.490 de pessetes. Posteriorment, part d'aquests terrenys van ésser ocupats per les obres de l'Autopista A-19.

Els antics propietaris dels terrenys van interposar un recurs perquè consideraven que la indemnització era baixa. El 4 de març de 1996 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va resoldre fixar en 363.083.389 pessetes el preu just per l'expropiació. Segons manifesta l'Incasòl en documents presentats a l'ajuntament la quantitat que finalment ha hagut d'aportar per l'expropiació dels terrenys és de 570.850.246 de pessetes, procedents de la suma de 363.083.389 de pessetes més els interessos i més el premi d'afecció (dany moral).

En reiterades ocasions l'INCASOL ha intentat compensar l'increment del preu de l'expropiació que va comportar la resolució judicial i ha pretès que l'ajuntament tramités una modificació puntual del Pla General amb l'objecte d'incrementar el sostre edificable i la densitat d'habitatges de la unitat d'actuació V2. L'Ajuntament, a nivell oficial, s'ha negat sempre a fer aquesta modificació.

En data 8 de març de 1999 l'Incasol va presentar una modificació puntual del Pla general d'Argentona a la Unitat d'actuació V2. En aquesta proposta es preveia un increment del sostre, que passava de 32.504 m2 fins a 38.670 (coeficient d'edificabilitat 0,418 m2 sostre/m2 sòl). El nombre màxim d'habitatges passava de **160 a 232 (densitat de 25 habitatges/hectàrea).** El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 3 de desembre de 1999 va denegar aquesta modificació.

Però aquest acord municipal va ésser anul·lat per la secció tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en la sentència de data 20 de febrer de 2003 en la qual es va ordenar a l'ajuntament que procedís a l'aprovació inicial de la proposta, incorporant les prescripcions que considerés oportunes. En compliment d'aquesta sentència, el Ple de la Corporació en sessió de data 14 de gener de 2005 va aprovar inicialment aquesta modificació puntual i va requerir a l'Incasol que presentés un text refós que inclogués una sèrie de determinacions. A partir de llavors l'Incasol i l'Ajuntament (a través d'Argentona Projectes) van estar negociant una sortida urbanística a la UA V2.

En data 14 de febrer de 2005 l'Incasol va presentar una nova proposta que incrementava, encara més, el sostre potencial a 41.480 m2 (coeficient d'edificabilitat bruta de 0,856 m2 sostre/m2 sòl) i el nombre màxim d'habitatges a **442 (densitat 36 habitatges/hestàrea**). La proposta fou informada desfavorablement pels serveis tècnics municipals i el Ple de la Corporació de data 9 de setembre de 2005 va acordar no donar conformitat a aquesta proposta i va suspendre el tràmit del procediment d'aprovació fins que l'Incasol presentés un text refós on incorporés totes i cadascuna de les determinacions indicades a l'acord plenari de 14 de gener de 2005.

L'Incasol no va aportar el text refós i per això en data 7 d'octubre de 2005 el Ple de la Corporació va declarar la caducitat d'aquest procediment de modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a la Unitat d'actuació V2 El Cros.

El 7 de setembre de 2006 el Ple de l'Ajuntament d'Argentona va aprovar inicialment un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en la que es preveu fer al veïnat del Cros 160 habitatges i compensar a l'Incasol amb sostre edificable per fer la resta d'habitatges al camp de futbol municipal. A mitjan de 2007 es va deixar de tramitar aquesta revisió del POUM.

El 18 de febrer de 2008 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprova el document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) per al quadrienni 2008-2011. Situen aquesta ARE a la unitat d'actuació V2 del Cros, amb una superfície de 7,20 ha, i es preveu urbanitzar segons els següents paràmetres:



- edificabilitat bruta 0,50
- sostre: 36.000 m2
- Densitat: 50 habitatges/hectàrea
- Total d'habitatges: 361

El 10 de març es reuniex el grup de treball d'urbanisme del Consell de Territori en el que es comenta que cal presentar-hi al·legacions per demanar que no se superi el nombre màxim de 200 habitatges.

A finals de març de 2008 l'Ajuntament presenta al·legacions, que resumides són:

Primera: La delimitació de l'ARE El Cros no s'ajusta als requisits establerts al Decret Llei 1/2007 que els defineix.

Segona: La delimitació de l'ARE a Argentona no té com a únic objectiu resoldre el dèficit d'habitatge existent a Catalunya i coincideix amb la pretensió de l'INCASOL que es modifiqui el Pla general d'Argentona per tal d'augmentar l'edificabilitat i la densitat màxima d'habitatges de la Unitat d'actuació V2.

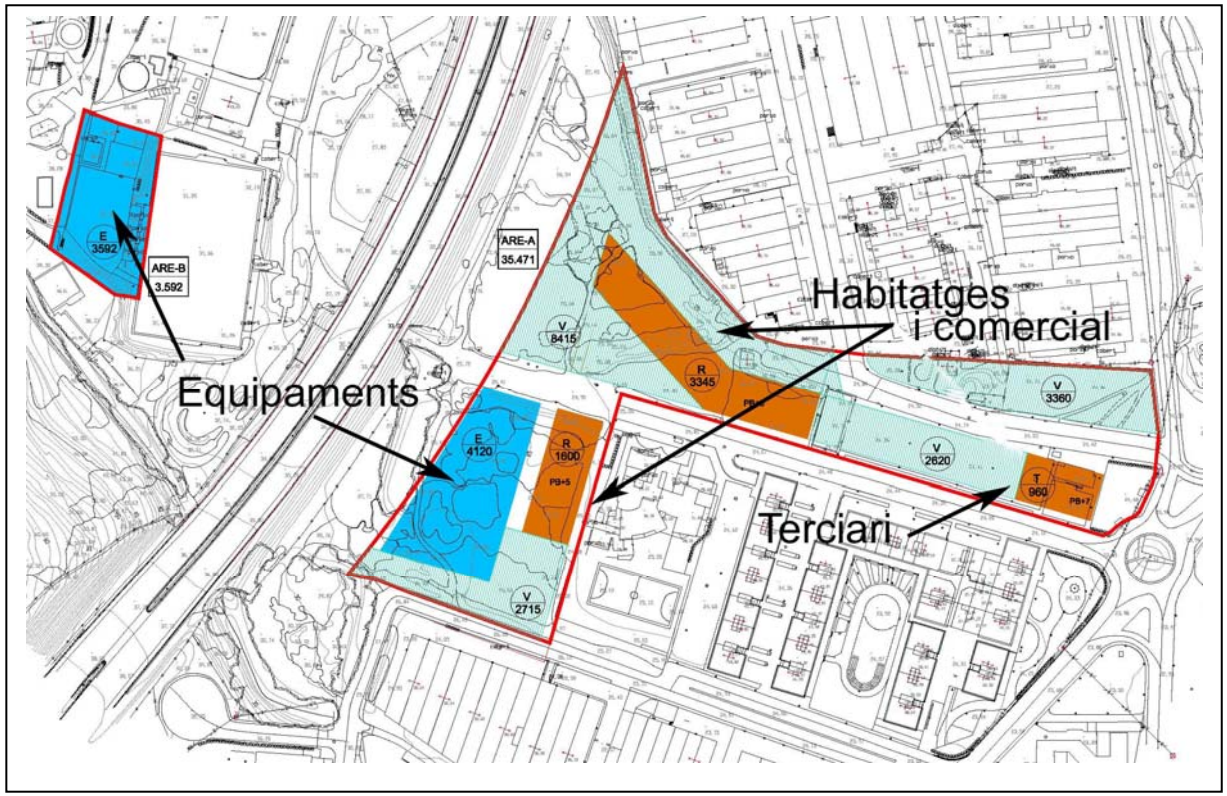
Tercera: La delimitació de l'ARE a Argentona no és necessària per a generar sòl d'ús residencial ja que aquest àmbit ja està classificat com a sòl urbà amb ús residencial

Quarta: Els terrenys qualificats com a sistemes (equipaments, carrers i zones verdes) inclosos actualment dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 són en la seva major part propietat de l'ajuntament d'Argentona a títol de cessió i no generen drets a l'Incasòl.

Cinquena: El desenvolupament d'una ARE amb les condicions d'edificació proposades produeix una ordenació inadequada del sector

Sisena: Proposta alternativa de delimitació de l'ARE El Cros. Malgrat que és voluntat de l'ajuntament d'Argentona que no es delimiti cap ARE en el terme municipal d'Argentona, però veient la dificultat legal d'evitar-ho, es formula una nova proposta d'ARE amb els següents paràmetres:

- Àmbit d'ARE amb una superfície de **3,9 hectàrees**, de forma que amb l'aplicació de la densitat mínima **de 50 habitatges/hectàrea** no es supera el número d'habitatges màxim demanat històricament per les entitats i veïns del Cros. En concret serien 195 habitatges en total.
- **Es proposa mantenir el sostre proposat al document, al voltant dels 36.000 m2,** que combinat amb la reducció del nombre d'habitatges implicaria la introducció de sostre terciari, que suposaria incrementar l'activitat econòmica al veïnat i incentivar una certa atractivitat exterior.



- Amb la delimitació d'una ARE d'aquestes característiques es considera que queden assolits els drets urbanístics de l'Incasol i per tant els sòls de la seva propietat que quedin fora de l'àmbit ARE no han de generar cap dret a favor seu.