

1.1.- Antecedents.

La urbanització de Can Cabot d'Argentona (Maresme) està situada a la zona nord oest del terme municipal, en una zona muntanyosa i boscosa, limitada per altres urbanitzacions de característiques similars: Can Ribosa a migdia, Can Raimí a migdia i a ponent i les Ginesteres al nord.

Geogràficament està limitada per la Riera del Clarà sud i al nord per la carena de Riudemeia que la limita amb la urbanització de les Ginesteres. Està travessada de llevant a ponent per la carretera d'Argentona a Òrrius i la Roca (BV-5106, administrada per la Diputació de Barcelona) i de nord a sud per un torrent que mor a la dita riera. L'emmarcament territorial d'aquesta unitat d'actuació queda grafiat en els plànols de la informació I-1 (en el 1.1, l'àmbit comarcal; i en el 1.2, l'àmbit municipal) i la realitat topogràfica i la seva delimitació al plànol de la informació núm. I-2.

Aquesta urbanització està identificada com a Unitat d'Actuació X al vigent Pla General d'Ordenació Municipal d'Argentona, té 27'04 Ha d'extensió i està qualificada com a sòl urbà.

La unitat es pot subdividir en dues zones molt ben diferenciades pel que fa al seu grau de consolidació urbana: la part més extensa, de 23'19 Ha, de tota la zona nord de la carretera i una part de la part inferior, està completament parcel·lada (un total de 179 parcel·les) i amb carrers parcialment urbanitzats. Una altra molt més petita, de 3'44 Ha, sota la carretera i a tocar de la masia de Can Cabot i la riera de Clarà, està per desenvolupar, sense cap tipus de parcel·lació, encara que delimitada per un vial urbanitzat que és el que estructura la veïna urbanització de Can Ribosa.

El Pla Parcial que va donar origen a aquesta urbanització data de l'any 1963 i va estar aprovat definitivament per la *Comisión de Urbanismo y Arquitectura* de Barcelona el 10 de maig de 1965. Va estar redactat per l'arquitecte Sr. Manel Brullet Monmany i els promotors varen ser la Sr. Núria Plandolit Valls, Sr. José Molist Teixidó, Sr. Víctor Truco Catalá i Sr. Antonio Sanclement Alcalá. La superfície ordenada era de 220.665 m² i preveia un total de 164 habitatges aïllats. Aquesta superfície es correspon, bàsicament, a la zona consolidada esmentada anteriorment.

La urbanització es va anar executant a mesura que s'anaven venent i edificant les parcel·les però, a l'igual que moltes altres urbanitzacions dels anys 60 i 70, mai es va acabar d'executar en conformitat al projecte d'urbanització i, com a conseqüència, les obres no han estat recepcionades per l'ajuntament.

Amb la finalitat d'acabar les obres d'urbanització de la zona consolidada i acollint-se a la legislació urbanística catalana, l'any 1989 es va constituir l'Entitat Urbanística de Conservació de Can Cabot. Aquesta entitat va estar inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Collaboradores de Conservació en data 28 de febrer de 1989, assentament núm. 346, foli 6, tom III, segons consta als arxius municipals.

El primer pas en ferm de la Junta va ser encomanar, l'any 1991, un *llibre blanc* de la urbanització amb la finalitat d'analitzar la seva realitat urbanística i l'estat i dèficits dels serveis i equipaments urbans.

Després de molts contactes de la Junta de l'Entitat amb els representants de l'ajuntament amb la finalitat d'anar acomplint tots els tràmits necessaris per a la consecució de les obres d'urbanització que han de portar a la recepció dels espais de cessió de la urbanització per part de l'ajuntament d'Argentona, es va detectar la necessitat d'adaptar el plantejament urbanístic vigent abans de redactar el projecte corresponent.

Aquest fet està motivat, bàsicament, perquè els espais de cessió delimitats en el plantejament no coincideixen amb la realitat i alguna zona edificable està situada en zones no edificables, com el cas de la parcel·la sobre la llera del torrent. Aquestes disfuncions poden corregir-se amb facilitat atès que les sessions d'aquests espais encara no s'han relitzat per la promotora de la urbanització. Un altre motiu important és poder separar el desenvolupament i urbanització de la zona no consolidada de la reurbanització de la zona consolidada.

Això no ha impedit, però, que s'hagin executat les obres de millora i ampliació de la xarxa d'abastament en alta d'aigua potable, atès que és un servei bàsic indispensable. En concret, es va participar en la portada d'aigua de la vila d'Argentona (que es subministra amb tota garantia de pous propis i d'aigües *Ter-Llobregat*) amb les urbanitzacions de Can Raimí i Can Ribosa (any 1995) i es va construir una nova impulsió del pou de Can Cabot als dipòsits intermitjos i d'aquests als superiors, així com un nou dipòsit de 350 m³ de capacitat (any 1993). La resta d'actuacions que s'han relitzat han estat únicament de conservació i reposició dels elements d'urbanització existents.

Posteriorment, la Junta de l'Entitat d'Urbanística Conservació de Can Cabot, d'acord amb la recomanació de l'Ajuntament d'Argentona i amb la finalitat de què l'Entitat podés relitzar les obres de reurbanització sense haver de constituir una Junta de Compensació, va fer la proposta de modificació dels seus estatuts. El Ple corporatiu

aprovà la modificació en sessió de 12 d'abril de 1996 i les modificacions es varen publicar al DOGC núm. 2208 de 20 de maig d'aquell any.

Els serveis tècnics de l'ajuntament d'Argentona varen iniciar els treballs de revisió puntual del Pla General l'any 1997 i l'E.U.C. de Can Cabot va col·laborar amb l'aportació d'una base topogràfica aixecada a escala 1/1000 per restitució d'un vol fet expressament per aquesta finalitat el febrer de 1998 (veure el plànol d'informació núm. 2).

Ara, amb la voluntat de realitzar les obres de reurbanització de la subunitat 'A', consolidada per edificació i parcel·lació existents, amb la finalitat que puguin ésser recepcionades per l'Ajuntament d'Argentona i, per un altre costat, poder desenvolupar la subunitat 'B', es redacta la present proposta de modificació del planejament urbanístic vigent, previ a qualsevol projecte de compensació i urbanització en un àmbit de sòl urbà en què, com es justificarà, resulta imprescindible adaptar a la realitat i modificar per a assolir un millor resultat urbanístic i, complementàriament, viabilitat en la seva gestió.

1.2.- Planejament urbanístic vigent.

El planejament vigent és el Pla General d'Ordenació Municipal d'Argentona, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987, el qual és una revisió del vigent des del 14 de desembre de 1964.

En l'annex núm. 1 es recull l'articulat de les ordenances del vigent Pla general d'ordenació que fan referència a Can Cabot i a les zones i sistemes que conté. En el plànol de la informació núm. I-3.1 s'adjunta fotocòpia del plànol del vigent Pla general d'ordenació i en el núm. I-3.2, l'adaptació i grafiat de l'anterior sobre el topogràfic obtingut per la restitució fotogramètrica del vol que es va fer el mes de febrer de l'any 1998.

En concret, en l'article 135 en què es fa referència a la Unitat d'actuació X 'Can Cabot', el planejament vigent preveu:

- *El sistema previst per acomplir les determinacions serà de compensació.*
- *Es completarà la xarxa de clavegueram intern de la urbanització.*
- *La connexió amb la depuradora situada a la riera de Clarà es realitzarà segons el projecte elaborat per l'Ajuntament amb càrrec mitjançant contribucions especials a aquesta unitat d'actuació.*

- Cessió de vialitat, zones verdes i equipaments grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
- Elaboració del projecte d'urbanització que determina amb precisió les aliniacions, rasants i demés característiques de la vialitat i espais lliures.
- Les condicions de l'edificació són les fixades per la zonificació en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

Fins a la data, no s'ha realitzat la cessió dels terrenys d'ús públic, ni s'ha elaborat el projecte d'urbanització. Les disfuncions detectades entre el planejament vigent i la realitat urbanística d'aquesta unitat d'actuació, que es veuran en el proper apartat, han impedit el pas de l'avantprojecte d'urbanització al projecte, fent-se necessària una modificació prèvia del planejament.

1.3.- Disfuncions del planejament i la realitat urbanística.

Efectivament, observant el planejament urbanístic vigent i la realitat dels terrenys, espais destinats a ús públic i espais edificables, hom detecta les diferències que es grafien en el plànol d'informació núm. I-4 i que tot seguit es descriuen.

Els mitjans cartogràfics disponibles i la limitació pressupostària, fan pensar que la base topogràfica sobre la que es va ordenar la unitat d'actuació 'X' era de baixa fiabilitat. Efectivament, dels plànols de l'ordenació I-2 i I-3.2, en què s'adapta al topogràfic actual l'ordenació del PGOM vigent, dona unes diferències que es grafien en el plànol I-4.

Per un altre costat, hi ha una sèrie de realitats urbanístiques i territorials que no fan possible respectar la vigent ordenació. Aquest fet és conseqüència, moltes vegades, de que el plànol de zonificació es va elaborar sense contemplar la situació de fet (en l'època de redacció del PGOM), ni l'existència elements orogràfics a respectar.

A/ Superfície real de les zones i sistemes.

La primera discrepància està en el mateix text del Pla general, quan en el quadre 1 (s'adjunta en l'annex núm. 1 amb la resta de l'articulat que fa referència a la unitat d'actuació 'X'), segons es pot interpretar, encara que amb dificultats, els valors de les superfícies de les zones i sistemes és molt diferent que la resultant de mesurar sobre plànol (núm. I-3.2) amb mitjans informàtics.

Atès que en el mateix article núm. 135 del vigent planejament es parla dels plànols a escala 1/2.000 del Pla, hom interpreta que la prelación de documents, en cas de divergències dels valors, indica que són els plànols els que prevalen sobre el text de les ordenances i la memòria.

En el quadre I.1, de la pàgina 8, es donen els valors resultants de mesurar, per mitjans informàtics, les superfícies de cada sistema i cada zona del plànol de la informació I-3.2, corresponent a l'adaptació del plànol de la zonificació del PGOM vigent a la topografia real.

B/ Adaptació del límit de la unitat d'actuació.

Modificació consistent en la precisió del límit perimetral de la Unitat d'Actuació definint-lo d'acord amb la situació cadastral real. Aquestes apreciacions suposaran un mínim canvi que no precisa de cap altra consideració i es grafien en el plànol d'ordenació núm. I-2.

La superfície total de la unitat d'actuació, segons el text del vigent plantejament, és de 269.500 m², segons el límit grafiat sobre el topogràfic real, resulta ser de 273.057 m², i considerant el límit adaptat a la realitat dels límits geogràfics i cadastrals, resulta ser de 270.362 m².

QUADRE I.1.- Zonificació del PGOM vigent mesurant sobre el plànol I-3.2

Segons traspàs del plànol del PGOM vigent (núm. I-3.1) a la topografia actual (plànol núm. I-3.2)

ZONIFICACIÓ	Pla General Vigent (Plànol I-3.2)
Total de la U.A. "X"Can Cabot	270.362 (1) 100%
Espais lliures (zona verda) <i>Clau 3aIII E</i>	25.362 9,38%
Sistema general viari	35.873 13,27%
Equipaments <i>Clau 2III E</i>	26.667 9,86%
Sòl públic total	87.902 32,51%
Sòl privat (parcel·les) <i>Claus C31 i C32</i>	182.460 67,49%
SÒL TOTAL U.A. "X" Can Cabot	270.362

(1) Segons consta en el text del PGOM vigent, la Unitat d'Actuació 'X' té 269.500 m²

C/ Discrepàncies dels usos del sòl a la realitat urbanística i orogràfica.

Les diferències detectades, que es grafien en el plànol de la informació I-4, es descriuen a continuació.

C.1.- Zona lliure paral·lela a la carretera.

Les parcel·les situades en façana a la carretera, entre l'accés central i el del costat d'Òrrius, estan retirades de l'extrem de la calçada de la carretera.

Per tant, es genera un espai que pot destinar-se a ús públic sense haver de comportar cessions de terrenys de titularitat privada destinats inicialment a aprofitament que sumen un total de $890 \text{ m}^2 + 4.763 \text{ m}^2$.

C.2.- Petites zones verdes en extrems de vialitat.

Hi ha una sèrie de petits espais que, tot i estar qualificats de parcel·la, no han estat ocupats (veure la parcel·lació del cadastral, plànol I6). Són espais residuals que queden a l'interior de les corbes amb petit radi de la vialitat existent.

Per tant, es generen uns espais (620 m^2 , en total) que poden destinar-se a l'ús públic sense haver de comportar cessions de terrenys de titularitat privada destinats inicialment a aprofitament.

C.3.- Parcel·les ocupades per equipaments.

La realitat urbanística ha comportat que dues de les parcel·les i part de la vialitat hagin estat ocupades per les infraestructures de la urbanització i, per tant, no coincideixen amb la qualificació vigent.

Aquests espais són dos: la parcel·la on s'ubica el dipòsit d'aigua intermedi i l'E.T. de FECSA-EHNER, de 492 m^2 i la parcel·la a la carena on hi ha els dos dipòsits superiors d'aigua potable, de 691 m^2 (390 m^2 qualificats de vials i 301 m^2 d'aprofitament privat).

C.4.- Parcel·la i vial sobre el torrent.

La zonificació vigent preveu un vial amb traçat coincident amb el torrent que va des de la carretera de la Diputació fins a la riera de Clarà i, no només és paral·lel a aquest, sinó que passa pel que és la seva llera, ocupant la zona de domini públic hidràulic. Això demanaria construir un vial sobre la canalització del torrent, amb el que suposaria un injustificat impacte ambiental i un elevat cost de construcció.

També preveu una parcel·la sobre el mateix torrent, a tocar del pontó de la dita carretera, i al costat aigües avall del pas. És evident que aquest espai (1.285 m²) no es pot edificar i que ha de quedar com a espai d'ús públic.

Per tant, s'ha de canviar el sistema de vialitat sobre el torrent (1.584 m²), així com una part del sistema d'equipament (997m²) per a donar una amplada adequada al sistema hidrogràfic, i destinar a l'ús públic la parcel·la que està sobre aquesta llera pública. Aquestes modificacions no comportaran cessions de terrenys qualificats de privats a terrenys d'ús públic. En el cas de la parcel·la, però, comportarà una cessió de terreny de titularitat privada segons el cadastre vigent i, per a ésser cedit, s'haurà d'expropiar o de compensar en un altre indret.

C.5.- Vialitat de comunicació amb unitats d'actuació veïnes.

En la part superior a la carretera, al costat ponent, està previst en el planejament vigent una comunicació amb la veïna Unitat d'Actuació de Can Raimí. Atès que aquesta interconnexió no és necessària i seria dificultosa l'execució del vial vista l'orografia real, hom proposa canviar aquest espai de vialitat (95 m²) a un altre d'ús públic, sense haver d'incrementar-se la superfície de cessió prevista pel planejament vigent.

A la part central i costat llevant, hi ha un accés a una finca privada en terreny rústic que passa per un espai qualificat de parcel·la (148 m²) que caldria qualificar com a espai de cessió-vialitat. Atès que la parcel·lació real respecta aquest pas, el canvi a espai d'ús públic-vialitat no ha de comportar cessions de terrenys de titularitat privada destinats inicialment a aprofitament.

C.6.- Accesos a la carretera de la Diputació.

La problemàtica del pas de la carretera BV-5106, administrada per la Diputació de Barcelona, pel bell mig de la unitat d'actuació ha comportat que la seva funcionalitat

també sigui la de donar accés directe a les parcel·les que hi limiten (en el cas de les de la part nord, les del sud és una altra problemàtica que es comenta més endavant). També que, en la curta distància de 700 metres, hi ha quatre carrers de la part nord que hi comuniquen i tres a la part sud (el de més a llevant encara no existeix) el qual eleva notablement la perillositat d'aquest tram de carretera.

Després de demanar formalment a l'Àrea d'Obres Públiques de la Diputació de Barcelona, la solució a donar a la problemàtica plantejada, es va rebre la contesta que només podien tenir accés directe les parcel·les que tinguessin un accés amb una distància de visibilitat de més de 60 metres. Com a accessos d'entrada a la urbanització, només es podia respectar el conjunt amb Can Raimí al costat sud i dos al costat nord: el que limita amb Can Raimí i el central al costat ponent del torrent, havent-se d'eliminar tots els altres. Cal interpretar que la sortida a la carretera també es pot fer, per la part sud, al costat del torrent i que l'entrada a la zona nord també es pot fer venint d'Argentona, per l'accés més a llevant abans d'arribar al torrent.

Això suposa que cal anul·lar l'accés pel vial sota la carretera entre el torrent i la zona més a llevant (vial del planejament que avui encara no està urbanitzat), així com evitar l'accés al camí sense pavimentar de sota la carretera entre el torrent i l'entrada de Can Raimí. L'accés de la parcel·la núm. 5 també s'hauria de suprimir en no tenir els 60 metres de visibilitat.

La primera de les modificacions ha de comportar una nova ordenació del viari i, per tant, de la zonificació de la subunitat d'actuació que encara no està desenvolupada.

C.7.- Vial i parcel·les sota la carretera, costat Can Raimí.

La realitat orogràfica de l'àmbit de les parcel·les situades sota la carretera de la Diputació, entre el torrent i l'accés a Can Raimí, ha comportat que el seu accés des de la mateixa carretera, segons l'ordenació urbanística vigent, no sigui possible. Això ha suposat l'aparició d'un vial paral·lel a la carretera que ocupa espais qualificats de parcel·la. La seva rasant és uniforme, a excepció del seu tram final, i l'amplada variable entre 3 i 4,5 metres i el seu final puja en fort pendent fins la carretera (el qual, com s'ha vist en el punt anterior, ha de quedar anul·lat en la modificació del planejament).

El reconeixement d'aquest nou vial implica una modificació de la zonificació que qualifiqui de vialitat, part de les parcel·les i, per tant, comportarà unes cessions que, en principi, no es poden compensar amb un canvi de zonificació. També implica que,

després de les cessions, hi hagi parcelles que no arriben a la superfície mínima que demana el vigent Pla general.

C.8.- Vial i parcel·les sota la carretera, costat torrent.

La realitat de la parcel·lació fa que la vialitat del Pla general no coincidexi amb la real i, fins i tot, hi ha un espai de 256 m² de parcel·la que no han estat ocupats, generant-se una superfície que, amb la vialitat del PGOM, sumen 426 m² d'espai susceptible de qualificar com a espai d'ús públic.

El reconeixement d'aquest traçat del vial implica una modificació de la zonificació que qualifiqui de vialitat part de les parcel·les i, a l'inrevés, part d'espais d'aprofitament privat en vialitat.

Atès que la parcel·lació respecta ja aquesta realitat, no caldrà realitzar cap cessió de terrenys de titularitat privada.

C.9.- Amplada de les zones verdes sota línies elèctriques.

Mesurant sobre el terreny l'amplada real d'aquests espais lliures, que fan de corredors entre els vials de la part de la urbanització per sobre de la carretera, resulta que és superior la del plànol del Pla vigent a la que es mesura en la realitat. Aquests espais varen estar originats pel traçat de les línies elèctriques de mitja i alta tensió existents.

Per tant, es perden part dels espais públics, que han passat a ser privats.

1.4.- Estructura de la propietat del sòl.

Dels promotors del pla parcial (vegeu els antecedents) que va donar origen a la unitat d'actuació de Can Cabot, només té terrenys de propietat la Sra. Núria Plandolit.

Aquesta propietària té dues parcel·les del subsector parcel·lat i consolidat i així com tots els espais qualificats de cessió. De la subunitat a desenvolupar, situada sota la carretera i al costat de llevant, també en té la titularitat de la quasi totalitat dels terrenys (a excepció de la zona de qualificada d'equipaments públics propietat de l'Associació de veïns de Can Cabot).

La resta de propietats són parcel·les i la seva relació, així com la identificació dels seus propietaris, s'adjunta en l'annex núm. 5. En el plànol de la informació núm. I-5

s'adjunta el plànol cadastral facilitat pels Serveis Tècnics de l'ajuntament d'Argentona.

1.5.- Dèficits en infraestructures i serveis urbans.

Actualment, i tal i com s'ha dit anteriorment, la unitat d'actuació té dues subunitats ben diferenciades pel que fa al desenvolupament de la seva infraestructura urbana.

El sector que inicialment ordenava el Pla parcial original de 1965 (subunitat 'A') està molt consolidat com a zona urbana en disposar de tota la vialitat oberta i pavimentada i, també, de tots els serveis urbans a de la xarxa de clavegueram. La parcel·lació abasta tot l'àmbit i estan edificades la majoria de parcel·les. L'estat de la infraestructura, però, és deficient en alguns aspectes, com són l'estat del paviment asfàltic dels carrers, la xarxa d'enllumenat públic i, també, caldria completar i millorar la xarxa de distribució d'aigua potable.

La resta de la unitat d'actuació (subunitat 'B'), al contrari que l'anterior, té pendent de desenvolupar la totalitat de la urbanització i ni té definida la parcel·lació. El carrer que delimita aquest àmbit amb la veïna urbanització de Can Ribosa, està totalment urbanitzat en ser el vial que dona accés a les parcel·les, ja edificades, d'aquesta altra urbanització.

En el plànol de la informació I-5 es grafien les infraestructures i serveis urbans existents en l'actualitat.