



Urbanisme > Creixements residencials |

ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL VALLÈS OCCIDENTAL (2009)

Pol Huguet - X3 Estudis Ambientals

La Generalitat proposa el febrer de 2008 construir nou àrees residencials estratègiques (ARE) al Vallès Occidental, repartides per set municipis: Barberà, Montcada i Reixac, Cerdanyola, Santa Perpètua de Mogoda, Terrassa, Castellar i Sabadell. La majoria dels ajuntaments valoren positivament les ARE, tot i les crítiques de part de l'oposició o de plataformes veïnals. La primera proposta comportaria construir en conjunt 9.463 habitatges en 123 ha, però després de diverses modificacions, generalment a la baixa, i de la negació de Cerdanyola a acceptar l'ARE, l'aprovació definitiva del pla director, el març de 2009, determina que es construïran 6.213 habitatges en 111 ha.

En un context d'augment desmesurat dels preus de l'habitatge en els darrers anys, el Govern català va aprovar l'octubre de 2007 un **DECRET LLEI DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA** per dotar les administracions catalanes d'instruments que permetessin obtenir de manera immediata sòl per a la construcció d'habitatge assequible. El decret definia un seguit d'instruments, entre les quals, les anomenades **ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES (ARE)**, sectors a urbanitzar situats en diversos municipis de Catalunya i on la meitat, com a mínim, dels seus habitatges serien de protecció.

A mitjan febrer de l'any 2008 la Comissió d'Urbanisme de Catalunya (CUC) va aprovar el document d'objectius i propòsits que donava llum verd al desenvolupament de les ARE arreu del país. Segons el document, les ARE s'establirien a partir de la redacció de dotze plans directors urbanístics, un per a cadascun dels àmbits del planejament territorial i sis per a la regió metropolitana de Barcelona (RMB).

El Pla director urbanístic (PDU) de les ARE del Vallès Occidental hauria d'incloure nou ARE, sent així la segona comarca amb més ARE, per darrere del Baix Llobregat, amb tretze. Segons el document d'objectius, el conjunt de les ARE del Vallès Occidental ocuparia 123 ha i acolliria 9.463 habitatges, un 10% dels previstos en totes les ARE de Catalunya. Les nou ARE en qüestió es repartirien per Barberà del Vallès, Montcada i Reixac, Cerdanyola del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda, Terrassa, Castellar del Vallès i Sabadell. En aquests dos darrers municipis se n'hi construïrien dues en barris diferents.

En la majoria de les ARE el règim del sòl vigent era el de sòl urbà no consolidat (SUNC): a Barberà del Vallès, a les dues de Sabadell, a Cerdanyola del Vallès i a Terrassa. En canvi, l'ARE de Santa Perpètua de Mogoda ocuparia una zona de camps que majoritàriament estava classificada com a sòl urbanitzable no delimitat (SUND) i una petita franja de sòl no urbanitzable (SNU) a l'oest de l'ARE. L'ARE de Montcada i Reixac es construïria en sòl que, en bona part, es classificava com a sòl urbanitzable delimitat (SUD), si bé hi havia una part considerable de SNU.

El procés d'aprovació de les ARE

El mes de setembre la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) va aprovar inicialment el PDU de les ARE del Vallès Occidental, incloent-hi uns dos mil habitatges menys dels que preveia la proposta inicial del febrer. Així, el nombre d'habitatges seria de 7.334, dels quals 3.412 serien de renda lliure i 3.922 protegits. Aquestes xifres encara es podien reduir més si l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès acabava no acceptant l'ARE, com es podia deduir de la manca d'acord entre els partits al govern del consistori.

Així, totes les ARE tindrien menys habitatges dels inicialment previstos, excepte la de Santa Perpètua de Mogoda, que en guanyaria 74. Les ARE de Sabadell, i sobretot les de Montcada i de Terrassa, eren les que més habitatges havien perdut, tot i que, per contra, la superfície global havia augmentat lleugerament, fins a 130,17 ha.

Poc després que la CTUB aprovés provisionalment el PDU de les ARE del Vallès Occidental, a mitjan març 2009 la CUC el va aprovar definitivament, juntament amb els de la resta de Catalunya. Malgrat tot, l'Ajuntament de Cerdanyola encara no havia acceptat l'ARE que s'havia de construir en aquest municipi i, per tant, al Vallès Occidental, l'extensió de les ARE (que havia baixat a 111,02 ha) i el nombre d'habitatges es tornava a reduir respecte l'aprovació inicial, amb uns mil habitatges menys. Finalment s'acabarien construint 6.213 habitatges, dels quals 3.332 (un 54%) serien de protecció oficial.

Cada ARE del Vallès Occidental, al llarg del procés, es va trobar amb graus diferents d'acceptació o rebuig per part de la ciutat i els ajuntaments locals. Per això, algunes van incrementar el nombre d'habitatges, altres el van reduir poc o molt, i una no es va acceptar. Tot seguit s'exposen quatre casos que ho exemplifiquen.

Municipi	Nom del sector	Règim de sòl original	Document d'objectius i propostes	Aprovació inicial	Aprovació definitiva	Previsió habitants nous ARE**	Previsió habitants nous ARE***
----------	----------------	-----------------------	----------------------------------	-------------------	----------------------	-------------------------------	--------------------------------

			Ha	Habitatges	%Protegit*	Ha	Habitatges	%Protegit	Ha	Habitatges	%Protegit		
Barberà	Estació	SUNC	5	264	50	5	215	52	5	214	51	642	2
Castellar	Nou Eixample	SUNC	3	327	50	3	288	51	3	288	53	864	4
Castellar	Turuguet	SUNC	5	344	50	3	308	51	3	303	50	909	4
Cerdanyola	Flor de Maig/R Gorgs	SUNC	18	1196	50	19	960	53	0	0	0	0	0
Montcada i Reixac	Can Duran	SUD i SNU	40	2600	50	43	2087	51	44	2130	51	6390	19
Sabadell	Can Puiggener	SUNC	7	816	50	11	571	61	11	571	61	1713	1
Sabadell	Torre Romeu	SUNC	14	1039	50	14	745	61	13	746	61	2238	1
Santa Perpètua de Mogoda	Can Taió	SUND i SNU	14	922	50	16	996	54	16	997	54	2991	12
Terrassa	PEMU Porta Sud	SUNC	17	1955	50	16	1164	51	16	964	51	2892	1
TOTAL			123	9463	50	130	7334	53	111	6213	54	18639	4

SUNC: Sòl urbà no consolidat

SUD: Sòl urbanitzable delimitat

SUND: Sòl urbanitzable no delimitat

SNU: Sòl no urbanitzable

* En el document d'objectius i criteris es preveia en tots els casos un 50% d'habitatge protegit

** Habitatges aprovació definitiva * 3

*** Padró continu

L'ARE de Montcada

El 7 de febrer, de visita a Montcada i Reixac, Joaquim Llena, conseller d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, va anunciar que el seu departament estudiaria la viabilitat d'estimular una nova producció agrícola a la zona de Can Duran de Montcada, tot i que el projecte encara estava en una fase embrionària i no es sabia quin tipus de conreu seria el més adequat. El conseller i l'alcalde del municipi, César Arrizabalaga, del Partit dels Socialistes de Catalunya (PSC), van argumentar que el projecte ajudaria a preservar de les 400 ha de l'espai agrícola i forestal de Mas Duran, entre Montcada i Ripollet. Segons el conseller, si en aquest indret no s'hi ubicava una activitat agrícola o ramadera, en un futur l'Ajuntament podria tenir "greus problemes per gestionar i mantenir" la zona. En aquest sentit, Arrizabalaga va comentar que la futura producció agrícola permetria "donar una sortida a l'espai".

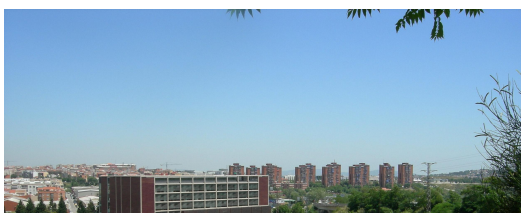
Una setmana després l'alcalde montcadenc anunciava que la ciutat acolliria una ARE i que l'emplaçament escollit seria la zona de Can Duran. L'alcalde es va mostrar partidari que la nova urbanització no ocupés més de 40 ha (una desena part de les 400 ha agroforestals de Can Duran), que inclogués un ambulatori i una escola i que permetés connectar el poble amb la urbanització de Can Pomada, enmig d'una zona agrícola. També va assegurar que acollir l'ARE era una "decisió estratègica de ciutat" i que la seva materialització, prevista al cap d'uns quatre o cinc anys, havia de comportar un "salt qualitatiu".

L'àmbit de l'ARE inclouria zones ocupades, sobretot, de camps de secà, algun hort i el torrent de Rocamora, amb una important vegetació de ribera. Segons l'aprovació inicial, s'hi havien de construir 2.087 habitatges. Aquesta xifra comportava una reducció d'uns 500 habitatges respecte de la proposta inicial, però en l'aprovació definitiva es van recuperar una quarantena d'habitatges, assolint la xifra definitiva de 2.130 habitatges. Aquests habitatges ocuparien una superfície de 43,76 ha i 1.080 (un 51%) serien de protecció oficial. Segons l'Ajuntament, a més dels habitatges, s'hi construiria un centre cívic amb punt d'atenció ciutadana, un hotel d'entitats, una escola bressol, un CEIP i un casal d'avis, entre altres serveis. L'alcalde va manifestar que l'ARE disposaria de tots els serveis i equipaments necessaris i de les mesures que garantirien la sostenibilitat i respecte al medi ambient, així com més de 138.000 m2 de zones verdes.

L'ARE de Terrassa

Segons el document d'objectius i criteris del febrer, l'ARE Porta Sud havia d'acollir 1.955 habitatges i ocuparia 17 ha del sud de la ciutat, vora la riera de Palou, constituïdes per erms i solars rodejats per l'autopista C-16 (vora l'enllaç amb la C-58), una de les seves entrades a la ciutat i dues carreteres secundàries. En l'aprovació inicial aquesta xifra d'habitatges es va reduir considerablement, fins a 1.164, mentre que l'extensió gairebé es mantenia, amb 15,6 ha.

A l'octubre l'associació de veïns de la Cogullada de Terrassa va fer un acte informatiu amb altres entitats veïnals i partits per exposar que, si no es rebaixava a uns 400 pisos i no es mantenien la dotzena de cases que es volien enderrocar del pla de Can Guitard, s'oposarien a la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que havia de permetre la construcció de l'ARE. L'entitat va criticar el fet d'encabir tants pisos en un espai reduït i amb un model



d'urbanisme "d'altres èpoques", amb torres d'entre set i setze plantes, afectades per la contaminació acústica i ambiental produïda per la proximitat de l'autopista.



L'Ajuntament de Terrassa va anunciar que presentaria al·legacions a l'ARE de la Porta Sud. La regidora d'Urbanisme, Carme Labòria (del Partit dels Socialistes de Catalunya-Progrés Municipal, PSC-PM), va explicar que demanarien que s'hi inclogués la construcció de la nova estació dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC). A més, va reclamar que es tingués en compte l'encaix del projecte amb el de la construcció de la gran rotonda d'enllaç des de les autopistes C-58, C-16 i la variant de l'N-150 per executar-la per fases, i també que es millorés l'accessibilitat al nou sector.

A final de novembre, la Regidoria d'Urbanisme es va reunir amb veïns afectats per explicar-los les propostes d'al·legacions que volien presentar per modificar l'ARE. Dos mesos després, el 29 de gener, l'Ajuntament va aprovar i presentar les al·legacions i va argumentar que el nou planejament hauria de garantir la relació entre el barri de la Cogullada i les noves edificacions reduint les alçades dels blocs més alts, que passarien de quinze a dotze pisos (l'alçada màxima prevista al POUM de 2003). També sol·licitaven el manteniment de les tretze cases del pla de can Guitard, fer més accessible i transitable l'espai verd, i connectar els diversos parcs de la zona. Una altra al·legació feia referència a la disposició dels equipaments per tal que es poguessin utilitzar com equipaments de barri. Per últim, l'Ajuntament demanava reduir els 1.164 habitatges proposats per la Generalitat a un màxim de 960, tot i que no es descartava que acabessin sent menys. El DPTOP va tenir en compte part de les al·legacions i, en l'aprovació definitiva, la xifra d'habitatges s'establia en 964.

Les ARE de Sabadell

El 23 de febrer de 2008, una setmana després que la Generalitat anunciés quins municipis acollirien les ARE, l'Ajuntament de Sabadell va fer públic els espais proposats per la Generalitat per acollir més de 1.800 habitatges nous: 1.039 a Torre-romeu i 816 a Can Puiggener. L'alcalde sabadellenc, Manuel Bustos (PSC), va posar l'accent en la continuïtat de la trama urbana que s'aconseguiria, relligant els barris existents a la zona: Torre-romeu, Can Roqueta i els dos nuclis de Can Puiggener. L'ARE de Torre-romeu s'allargaria a l'est dels cingles del riu Ripoll i se situaria en una zona de solars, amb alguns arbres i diversos polígons i urbanitzacions. L'ARE de Can Puiggener se situaria a la riba occidental del riu, més al nord, ocupant un camp de futbol i uns solars erms entre el barri de la Creu Alta i una urbanització aïllada.

El govern local es va comprometre a superar el 50% d'habitatges de protecció oficial que es fixava com a mínim obligatori a les ARE. D'altra banda, l'objectiu del govern sabadellenc era que la densitat de població dels dos barris anés augmentant amb la substitució de cases unifamiliars –que hi predominaven– per pisos, i que alhora es contribuís a regenerar i esponjar el teixit residencial, ja que ambdós barris patien "un dèficit d'espais públics" i problemes d'infrahabitatge. En aquesta línia, el mes d'agost l'Ajuntament va anunciar la construcció d'una plaça al barri de Can Puiggener, amb vista sobre el parc fluvial del riu Ripoll.

En relació amb la construcció de les ARE, Entesa per Sabadell va afirmar que eren una solució parcial a la manca d'habitatge públic de lloguer i que aquest s'havia de fomentar a tota la ciutat, o es corria el risc d'abocar els nous barris a la marginalitat, opinió compartida pel Partit Popular (PP). Tot i així, al setembre el ple de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar el pla local de l'habitatge, que incloïa les dues ARE, i Convergència i Unió (CiU) va ser l'únic partit que hi va votar en contra. CiU va qualificar les ARE de "construcció massiva de pisos" i de peatge per dotar els barris de Torre-romeu i Can Puiggener dels serveis que els faltaven.

En l'aprovació inicial del PDU del Vallès Occidental, el mateix mes de setembre, el nombre d'habitatges es va reduir considerablement, passant dels 1.855 habitatges a 1.316. Finalment, el 3 de febrer de 2009 el ple de Sabadell va aprovar la modificació del planejament urbanístic que possibilitaria la construcció de les ARE, amb l'abstenció d'Esquerra Republicana de Catalunya (ERC) i l'oposició de CiU. El govern municipal havia introduït canvis en la proposta de la Generalitat, preveient-hi el pas futur de la ronda est i una reserva de sòl per a una estació d'FGC entre Torre-romeu i Can Roqueta. També s'hi incloïen algunes illes d'habitatges d'autoconstrucció en mal estat perquè eren susceptibles de ser reurbanitzades. Tot i així, es mantenia la previsió d'habitatges i, després de l'aprovació definitiva, l'ARE de Torre Romeu acolliria 746 habitatges que ocuparien 13 ha, mentre que en 11 ha de Can Puiggener se n'hi construirien 571. En ambdós casos el percentatge d'habitatge protegit seria superior al 60%, la proporció més elevada de totes les ARE de la comarca.

L'ARE de Cerdanyola

Segons el document d'objectius i criteris presentat per la Generalitat el febrer de 2008, Cerdanyola del Vallès acolliria una ARE, repartida en dues zones del sud-oest de la ciutat. La zona de la rambla dels Gorgs se situaria, allargada, entre el Parc Tecnològic del Vallès i la riba occidental del torrent dels Gorgs, límit actual del continu urbà, en un espai on hi ha algun camp, una petita zona arbrada, tres camps de futbol i alguns solars. La segona zona, la de l'avinguda Flor de Maig, se situaria al costat d'aquest carrer, en un solar aïllat dins la ciutat. En conjunt, l'ARE ocuparia 18 ha i acolliria 1.196 habitatges.

Dos mesos després, el regidor de Territori, Rafael Bellido, d'Iniciativa per Catalunya-Verds (ICV), va defensar que el nombre d'habitatges se situés entre els 900 i els 930, aplicant la densitat mínima que la Generalitat fixava per a les ARE (50 habitatges/hectàrea). La intenció de l'Ajuntament era començar a fer els pisos el 2010 i tenir consolidades les àrees residencials el 2016.

En el ple de l'Ajuntament de Cerdanyola de final de febrer, l'alcalde Antoni Morral (ICV) es va veure obligat a retirar de l'ordre del dia la modificació urbanística dels espais on s'hauria de fer l'ARE en veure que CiU, soci d'ICV en el govern, no hi donaria suport. La portaveu local de CiU, Consol Pla, va apostar per construir un màxim de 400 pisos,

amb altures màximes de quatre plantes, en lloc de les set o vuit previstes, que haurien comportat una “pantalla insalvable” entre la ciutat existent i la zona del parc tecnològic i de la plana del Castell. CiU també criticava que ICV defensés la urbanització en una zona verda amb l’argument de fer-hi pisos i guanyar equipaments que la Generalitat podria fer fora de l’ARE.

Antoni Cárdenas, portaveu local del PSC, també es va mostrar en contra de l’ARE i la va considerar una ampliació encoberta del Centre Direccional, tot i que, en la campanya electoral, ICV hagués defensat que s’hi fessin menys pisos. Aquesta crítica era compartida per la secció juvenil local d’ERC, sense representació en el consistori, que en un comunicat denunciava que ICV “no apostés per millorar la qualitat de vida dels ciutadans sinó per portar-ne de nous, augmentant la pressió sobre el territori, requalificant zones verdes per construir l’ARE i foradant Collserola”.



L’alcalde va criticar PSC i CiU per no donar suport a un projecte que, si no tirava endavant, seria “una oportunitat perduda per a la ciutat”, ja que, segons Morral, la zona vivia un procés de degradació difícilment reparable sense l’ARE.

A mitjan setembre, la portaveu de CiU va manifestar que, a una setmana del termini fixat per la Generalitat per acceptar l’ARE, les reunions entre el seu partit i ICV no havien permès arribar a cap acord i que, per tant, l’ARE no es construiria.

Aquell mateix mes, en l’aprovació inicial del PDU de les ARE del Vallès Occidental, la CTUB va incloure-hi l’ARE de Cerdanyola (aquest cop amb 960 habitatges) per si, al final, hi havia un canvi de posició. ICV, que només comptava amb el suport del PP, va intentar buscar un acord amb la resta de partits, però no ho va aconseguir, i el mes de març, en

l’aprovació definitiva de les ARE, la de Cerdanyola ja no hi constava.

Més informació

www.gencat.cat/ares

