

## RESUM DE LES SESSIONS INFORMATIVES ADREÇADES A VEÏNAT I PROPIETÀRIES DE 8 ZONES DELS PAU 1, PAU 2 I PAU 3

### Sessions realitzades, dates, hores i assistència registrada

---

Reunió	PAU	Data reunió	Hora	Assistència registrada
Zones 7 i 8	PAU 2	17-jun	17:00	31 persones
Zones 5 i 6	PAU 2	17-jun	18:30	26 persones
Zones 2 i 3	PAU 3	18-jun	17:00	35 persones
Zona 1	PAU 3	18-jun	18:30	18 persones
Zona 4	PAU 1	20-jun	17:00	12 persones
Zona 4 (Bloc Mercè Rodoreda 1-3)	PAU 1	20-jun	18:30	15 persones

## **Persones assistents en representació de l'Ajuntament i altre personal tècnic de suport**

---

### **Equip de govern municipal:**

- Andreu Iruela, regidor d'Urbanisme

### **Personal tècnic:**

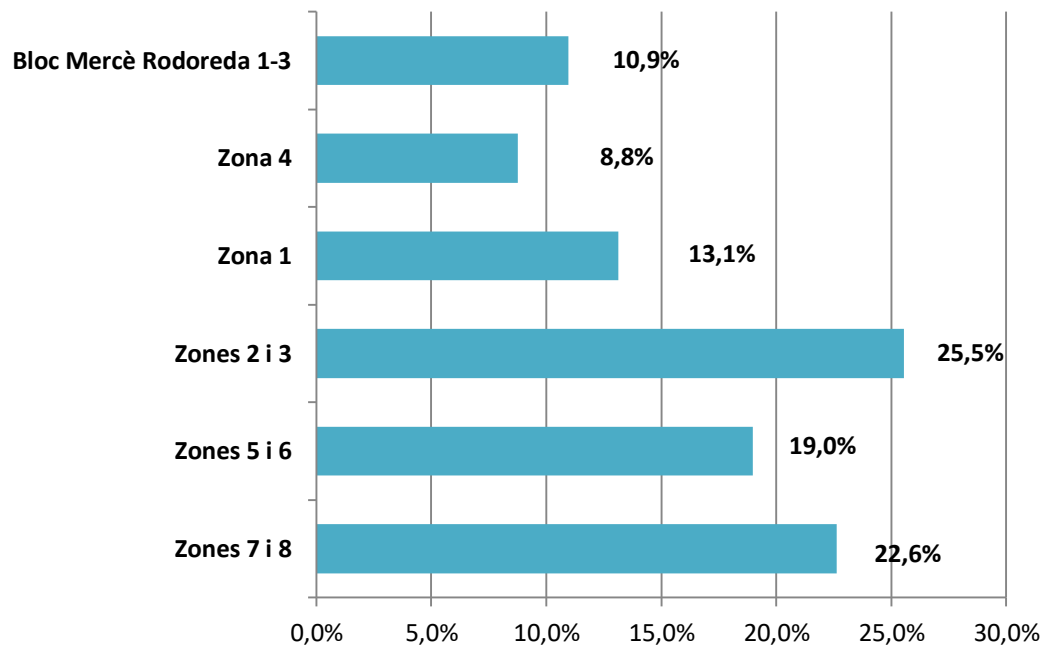
- Marta Bunyesch, coordinadora de l'Àrea Territorial
- Silvia Bueno, Lletrada municipal, Coordinació General - Alcaldia (assistència a les sessions del dia 18 de juny)
- Ricard Casademont, arquitecte redactor

### **Equip organitzador del procés participatiu i dinamització de les sessions:**

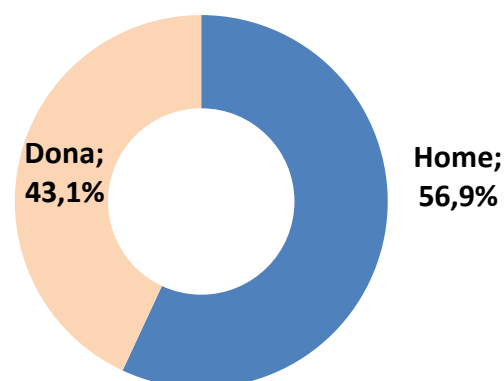
- Manel Gil
- Obdúlia Domínguez
- Marc Rojas (assistència a les sessions del dia 18 de juny)

## Nombre de veïns/es i propietaris/es assistents

Han assistit a les 6 sessions informatives un total de 137 persones



Quatre de cada 10 persones assistents ha estat una dona i 6 de cada 10 ha estat un home.



## Resum de la presentació tècnica inicial

---

La coordinadora de l'Àrea de Territori, Marta Bunyesch ha explicat a cada sessió l'actuació prevista en el MPGM de zona 21 Terra Nostra. S'exposa que el motiu de la planificació és millorar les condicions de vida de les persones que viuen a la zona de zona 21 Terra Nostra perquè puguin consolidar habitatges, disposar de la urbanització i serveis i equipaments com a la resta de la ciutat.

S'expliquen les diferents fases i el moment en el qual es troba el procediment:

1. Planejament urbanístic en tràmit, que és la fase actual.
2. Projecte Reparcel·lació + Projecte d'Urbanització.
3. Inscriure reparcel·lació i Executar urbanització
4. Recepcionar urbanització
5. Finques regularitzades

Ja s'han fet algunes accions de les quals la darrera va ser al novembre del 2023, amb l'Aprovació inicial de la MPGM.

Les coses que falten per fer són:

- Explicar i treballar amb els veïns el document aprovat
- Veïns fan al·legacions fins 19 de juliol
- S'estudien al·legacions i es modifica el document
- S'aprova provisionalment el planejament
- La Generalitat fa l'aprovació definitiva

S'exposa que en aquests moments la modificació s'ha de fer perquè:

- NO ES POT CONSTRUIR
- NO ESTÀ URBANITZAT
- NO HI HA CLAVEGUERAM
- NO ES POT FER MANTENIMENT DELS CARRERS
- EXPEDIENTS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
- VALOR DE VENDA BAIX
- DONAR COMPLIMENT A LES SENTÈNCIES : REEQUILIBRAR

El veïnat té obligacions PARTICULARS com:

- Pagar les despeses d'urbanització i les indemnitzacions.
- Cedir el 10% del l'Aprofitament a l'Ajuntament.

El que es guanyarà serà:

- Tenir un barri urbanitzat i amb tots els serveis
- Es podrà demanar llicència per millores i construccions
- L'Ajuntament farà el manteniment i neteja dels carrers
- Els terrenys i cases es re valoritzaran
- Serveis i comerç proper
- Habitatge de protecció oficial
- Millora en la mobilitat
- Zones verdes públiques

S'expliquen els aspectes generals del PAU 2 com a àmbit d'actuació prioritària perquè és on viu la majoria de la gent i està molt edificat. Per tant, els objectius són:

- Consolidar les edificacions que hi ha.
- Urbanitzar el sector.

La tipologia d'habitatge és unifamiliar i hi ha dues claus:

- La ciutat jardí intensiva. En aquesta la parcel·la mínima són 400 m2.
- La ciutat jardí extensiva. La parcel·la mínima són 600 m2.

La densitat màxima d'aquesta zona és de 135 habitatges.

En l'aprovació inicial es va delimitar un pla de millora urbana a la parcel·la on hi ha una casa gran amb jardí. Per tal de poder aconseguir una zona verda pública, en desenvolupament del pla de millora es podrien construir fins a 7 habitatges. Es una qüestió que està per acabar de decidir.

Els costos d'urbanització no es poden saber fins que es redacti el projecte d'urbanització i reparcel·lació. Els sistema d'actuació és per cooperació i serà l'Ajuntament qui farà de motor del projecte i de les gestions dels treballs i les licitacions.

En el PAU 3, l'objectiu és conservar la muntanya sense noves edificacions, que es concentraran a les parts baixes. Qui tingui un terreny on no es pugui edificar, se li donarà edificabilitat equivalent en habitatges plurifamiliars.

En el PAU 1, l'objectiu és obtenir les zones verdes i equilibrar-lo amb els altres polígons d'actuació. El sostre s'ha baixat uns 1.000 m2 i s'han reduït

el nombre d'habitatges en 11, respecte al planejament anterior. El nombre màxim d'habitatges és de 83 , dels quals ja hi ha un bloc amb 16 habitatges construïts, així que només es podran construir com a màxim 67 més, inclosos els de HPO de l'Ajuntament. Els propietaris de l'edifici amb 16 habitatges queden exclosos de pagament de quotes d'urbanització perquè ja van assumir el cost de la urbanització quan van comprar el pis. El sistema d'actuació és per compensació, és a dir, la iniciativa correspon als propietaris. Disposa de 23.650 m2 de sistemes de zona verda i vialitat més respecte al planejament anterior, i són terrenys que s'hauran de cedir a l'Ajuntament.

Per tal de conèixer els costos de l'actuació, cal tenir el projecte d'urbanització i el de reparcel·lació aprovats. En altres zones com Gallecs i Vallensana, el cost s'ha dividit en 5 quotes i es poden fraccionar. Es comença a pagar quan es liciten les obres, i pot trigar al voltant de 3 anys.

Es planteja que si la majoria del veïnat està d'acord, això facilitarà tot el procés. S'expliquen els mecanismes legals que s'inicien en el cas que hi hagi veïns que es neguin a pagar, i quines són les alternatives en el cas dels veïns que no poden pagar. Cada veí pagarà en funció de la seva parcel·la i el tipus d'urbanització a executar, en el disseny de la qual podran participar els veïns.

## Estadística de les intervencions

---

Durant les sessions informatives s'han recollit un total de 88 intervencions per resoldre dubtes i demanar aclariments.

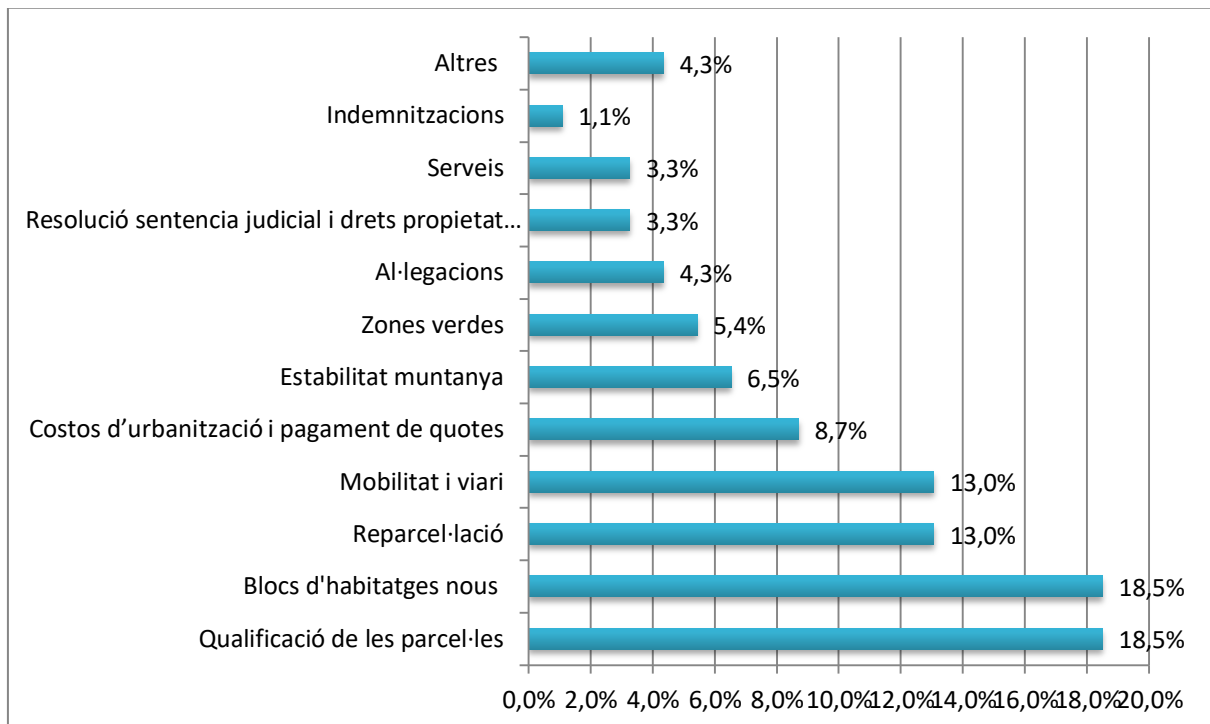
La següent taula indica quines temàtiques s'han plantejat i nombre de preguntes generades per a cada temàtica:

Temàtica
Qualificació de les parcel·les (17)
Blocs d'habitatges nous (17)
Reparcel·lació (12)
Mobilitat i viari (12)
Costos d'urbanització i pagament de quotes (8)
Estabilitat muntanya (6)
Zones verdes (5)
Al·legacions (4)
Resolució sentència judicial i drets propietat PAU1 (3)
Serveis (3)
Indemnitzacions (1)



La següent taula i el gràfic posterior permeten observar amb major detall quines han estat les qüestions que han generat un major interès:

TEMÀTICA	Sub-temàtica	Nombre d'intervencions	%
<b>Qualificació de les parcel·les</b>	Consolidació construccions i altres situacions	17	18,5%
	Compensació / Reubicació drets d'edificabilitat		
	Qualificació actual		
<b>Blocs d'habitatges nous</b>	Edificabilitat: Augmentar/disminuir nombre	17	18,5%
	Tipologia unifamiliar/plurifamiliar		
	HPO / Habitatge social		
	Alçada i alçada reguladora		
	Càlcul nombre de pisos		
	Reubicació blocs		
<b>Reparcel·lació</b>	Ritme de desenvolupament de les PAU	12	13,0%
	Parcel·la mínima		
	Dubtes Compensació vs cooperació		
	Promotors interessats en desenvolupar PAU		
	Reubicació drets d'edificabilitat		
<b>Mobilitat i viari</b>	Increment de la mobilitat	12	13,0%
	Reserva d'accés viari		
<b>Costos d'urbanització i pagament de quotes</b>		8	8,7%
<b>Estabilitat muntanya</b>		6	6,5%
<b>Zones verdes</b>	Terrenys cedits per Cia Gral. d'Urbanitzacions serviran per reduir despeses perquè no s'hauran de compensar	5	5,4%
	Potencial requalificació en el futur		
	Preu del sòl considerat zona verda		
<b>Al·legacions</b>		4	4,3%
<b>Resolució sentència judicial i drets propietat PAU1</b>		3	3,3%
<b>Serveis</b>		3	3,3%
<b>Indemnitzacions</b>		1	1,1%
<b>Altres</b>	Inundabilitat	4	4,3%
	Presència alcalde		
	Zones comunes		



Per últim es presenta una taula que permet observar quines temàtiques han generat consultes a cada una de les sessions infomatives:

<b>Temàtiques de les intervencions</b>	
<b>Zones 7 i 8</b>	Temàtica: Al·legacions
	Temàtica: Altres (Presència institucional)
	Temàtica: Zones verdes (terrenys cedits a l'Ajuntament)
	Temàtica: Costos d'urbanització i pagament quotes
	Temàtica: Indemnitzacions
	Temàtica: Reparcel·lació (Parcel·la mínima)
	Temàtica: Reparcel·lació (Desenvolupament de les unitats)
	Temàtica: Zones verdes
	Temàtica: Blocs d'habitatges nous
<b>Zones 5 i 6</b>	Temàtica: Blocs d'habitatges nous
	Temàtica: Al·legacions
	Temàtica: Reparcel·lació (Parcel·la mínima)
	Temàtica: Serveis
	Temàtica: Estabilitat de la muntanya
	Temàtica: Blocs d'habitatges nous
	Temàtica: Costos d'urbanització i pagament quotes
	Temàtica: Mobilitat i viari
	Temàtica: Resolució sentència judicial i drets propietat PAU1
<b>Zones 2 i 3</b>	Temàtica: Reparcel·lació (Desenvolupament de les unitats)
	Temàtica: qualificació de les parcel·les
	Temàtica: qualificació de les parcel·les (consolidació de les construccions existents)
	Costos d'urbanització i pagament de quotes
	Temàtica: qualificació de les parcel·les (reubicació drets d'edificabilitat)
	Temàtica: Reparcel·lació
<b>Zona 1</b>	Temàtica: qualificació de les parcel·les

	Temàtica: qualificació de les parcel·les (Reubicació drets d'edificabilitat)
	Temàtica: Blocs d'habitatges nous (reubicació)
	Temàtica: Reparcel·lació (Desenvolupament de les unitats)
	Temàtica: Mobilitat i viari
<b>Zona 4</b>	Temàtica: Altres
	Temàtica: qualificació de les parcel·les
	Temàtica: Reparcel·lació (Parcel·la mínima)
	Temàtica: Zones verdes
	Temàtica: Al·legacions
	Temàtica: Mobilitat i viari
	Temàtica: Blocs d'habitatges nous
	Temàtica: Reparcel·lació (Desenvolupament de les unitats)
<b>Zona 4 (Bloc Mercè Rodoreda 1-3)</b>	Temàtica: Blocs d'habitatges nous (Habitatges de protecció oficial (HPO))
	Temàtica: Mobilitat i viari
	Temàtica: Blocs d'habitatges nous
	Temàtica: Costos d'urbanització i pagament quotes
	Temàtica: Altres