

Regularització de Z21 Terra nostra



Ajuntament de Montcada i Reixac

Fases per poder regularitzar la Z21 de Terra Nostra

Planejament urbanístic en tràmit

Situació actual: les finques no tenen condició de solar perquè no s'han cedit les zones verdes i no disposen dels serveis urbanístics bàsics, i per tant no són edificables.



Projecte Reparcel·lació + Projecte d'Urbanització.

S'establiran les càrregues i els aprofitaments per a cada parcel·la de forma equitativa, segons superfície de parcel·la i número d'habitatges potencials assignats per parcel·la. La reparcel·lació seria per cooperació, es a dir que la iniciativa és de l'Ajuntament



Inscriure reparcel·lació i Executar urbanització



Recepcionar urbanització



Finques regularitzades



QUÈ HEM FET:

- **2019 Març** Assemblea inici del procés amb Diputació
- **2020 Febrer** Aprovació Document de diagnosi i estratègies
- **2022 Abril** Aprovació pel Ple de l'avanç de MPGM z21
- **2022 Juny** Assemblea explicativa del Avanç de planejament
- **2023 Novembre** Aprovació inicial de la MPGM



QUÈ FALTA PER FER (planejament):

- **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**



PER QUÈ Ho hem de fer:

- **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**



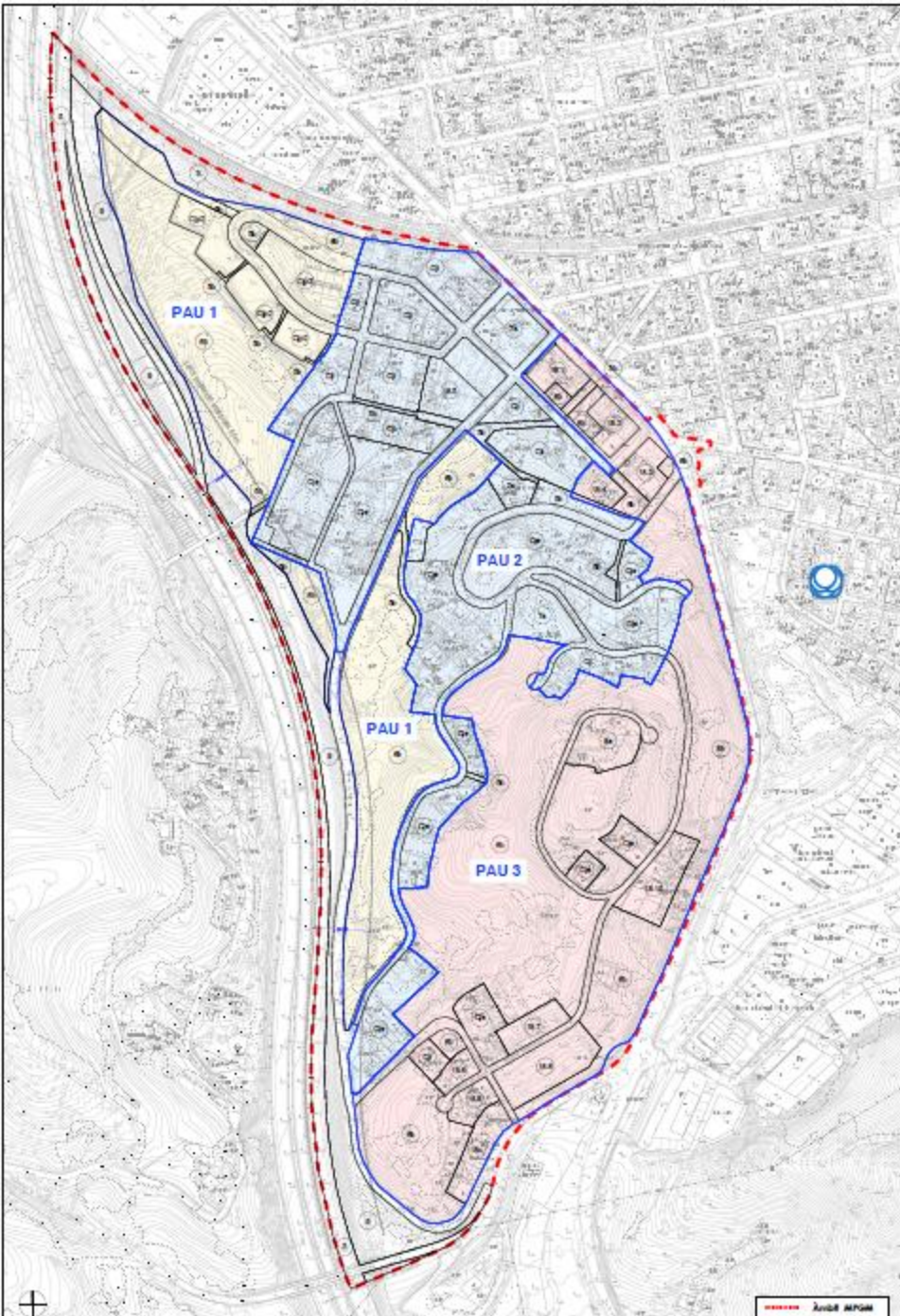
Obligacions PARTICULARS:

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

Què hi guanyarem :

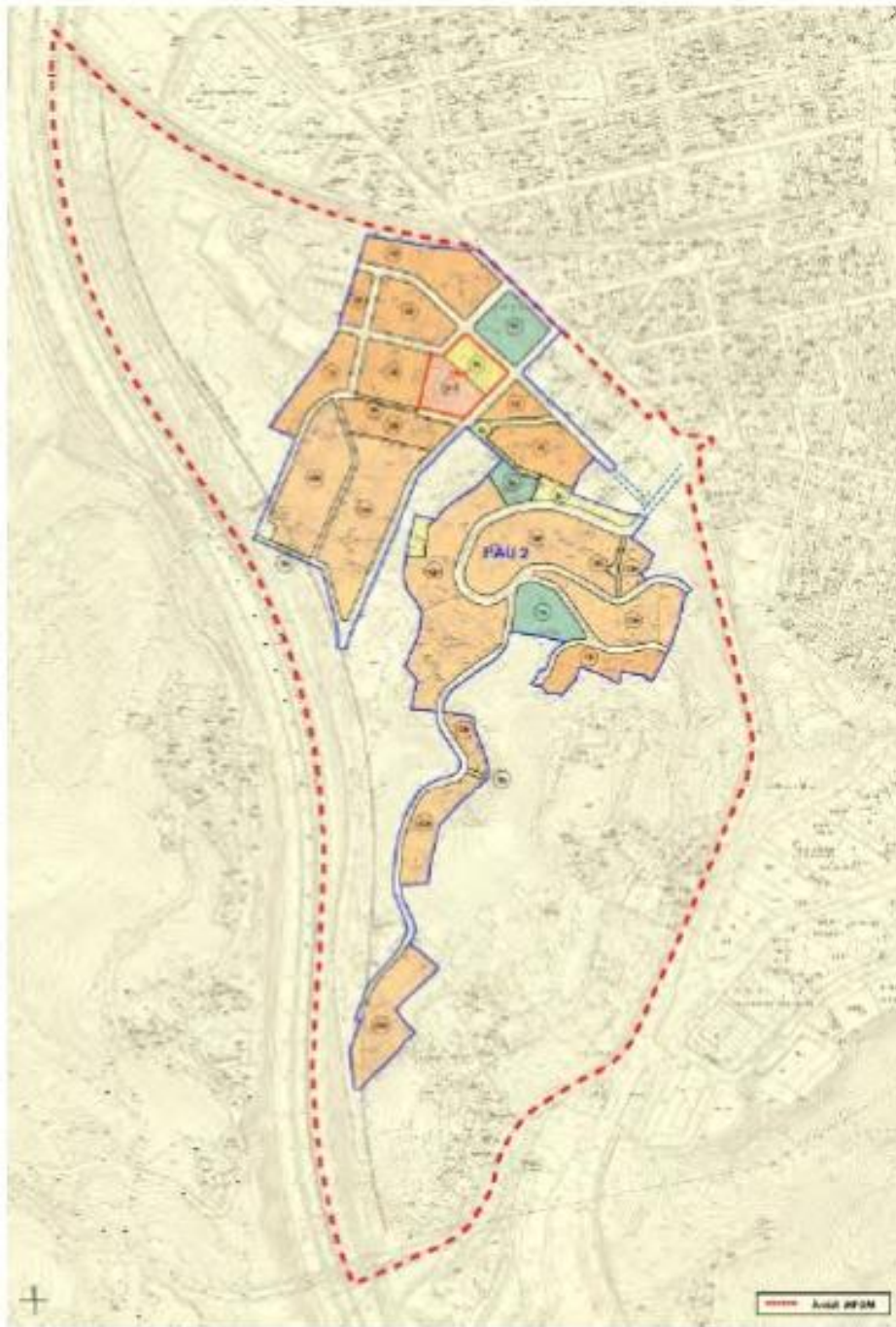
- **Tindrem un barri urbanitzat i amb tots els serveis**
- **Es podrà demanar llicència per millores i construccions**
- **L'Ajuntament farà el manteniment i neteja dels carrers**
- **Els terrenys i cases es re valoritzaran**
- **Serveis i comerç proper**
- **Habitatge de protecció oficial**
- **Millora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





- 3 Polígons d'actuació urbanística
- Pau 2: **URBANITZACIÓ**
- Pau 3: Agrupament i Urbanització
- Pau 1: Obtenció zones verdes





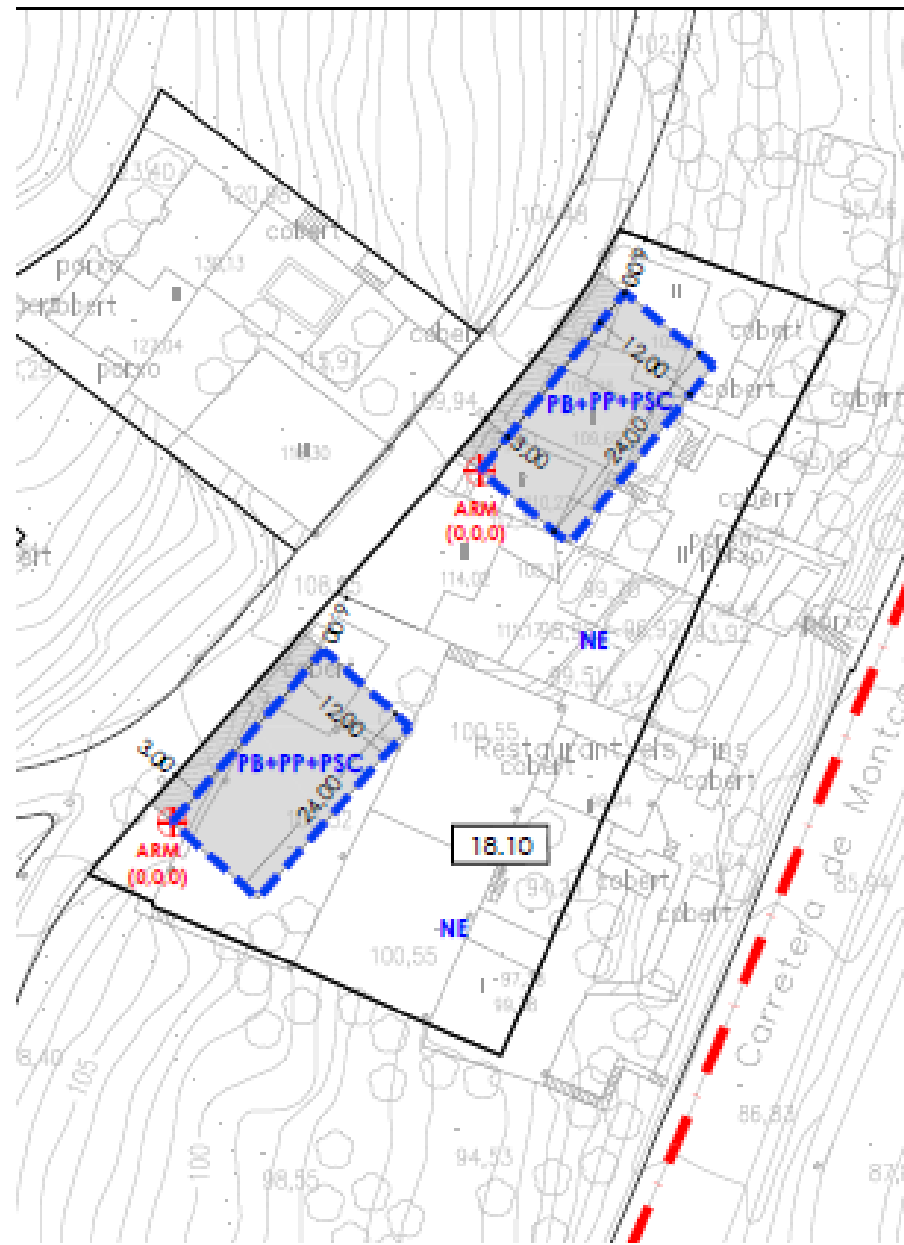
PAU 2

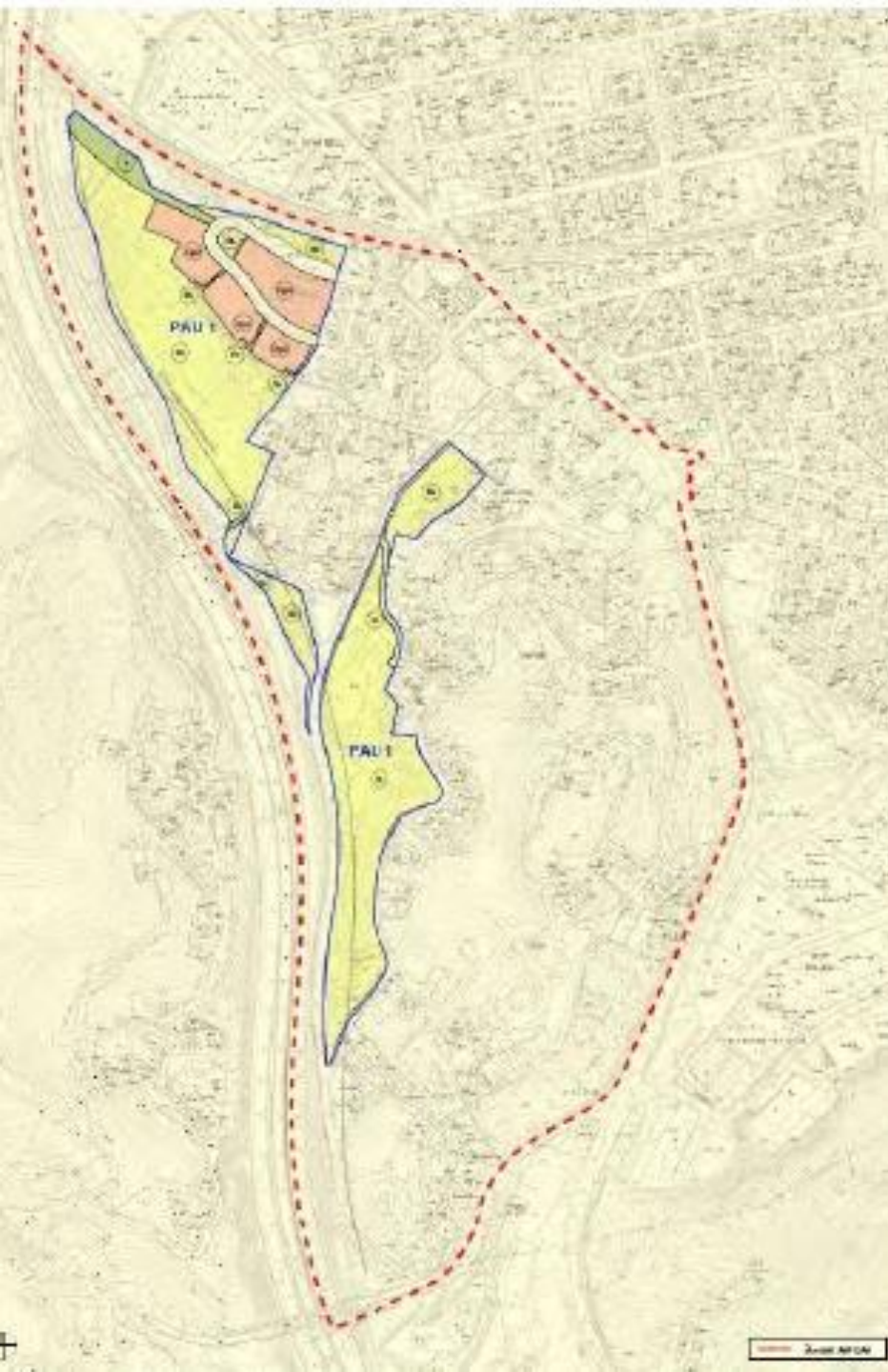
- Actuació prioritària
- Terrenys molt edificats
- **Objectiu: Consolidar les edificacions existents URBANITZANT**
- Tipologia : Habitatge Unifamiliar
- Ciutat jardí intensiva 400m²: 0.75 m²s/m²st
- Ciutat Jardí extensiva 600m²: 0.5 m²s/m²st
- Màx 135 vivendes
- PMU futur: 7 vivendes
- Costos d'urbanització en el Projecte d'urbanització.
- Sistema actuació per cooperació: Ajuntament

PAU 3

- Terrenys confrontants amb l'avinguda i al turó
- **Objectiu: Concentrar l'edificació en les parts baixes i preservar les zones verdes de més alçada.**
- Tipologia : Habitatge Unifamiliar/plurifamiliar Comercial, HPO
- Ciutat jardí intensiva 400m²: 0.75 m²s/m²st
- Ciutat Jardí extensiva 600m²: 0.5 m²s/m²st
- Volumetria específica: 150 m²: PB+2 al front
- Indemnitzacions per construccions i instal·lacions existents.
- Màx 211 vivendes
- Costos d'urbanització en el Projecte d'urbanització.
- Sistema actuació per cooperació: Ajuntament

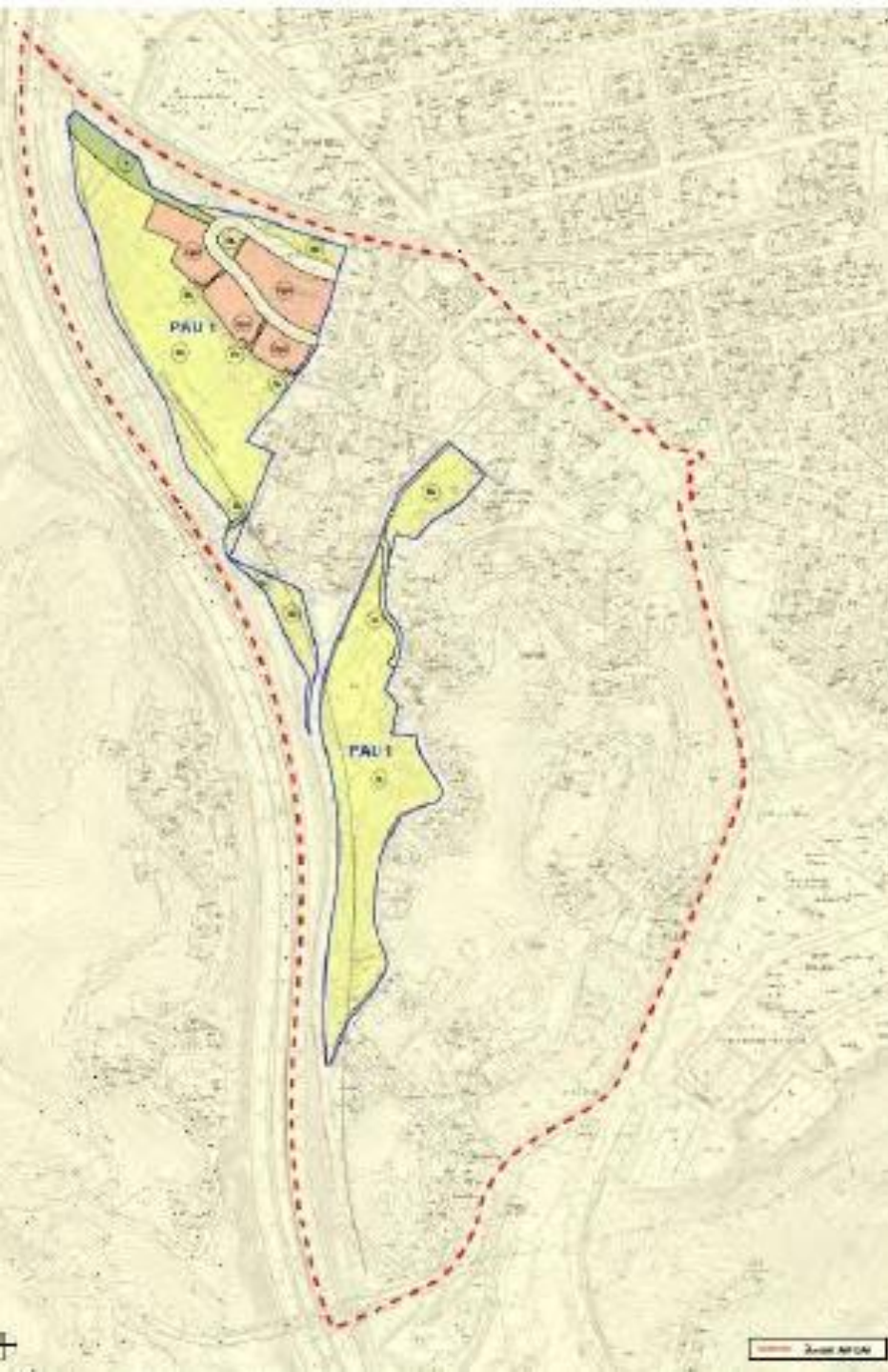




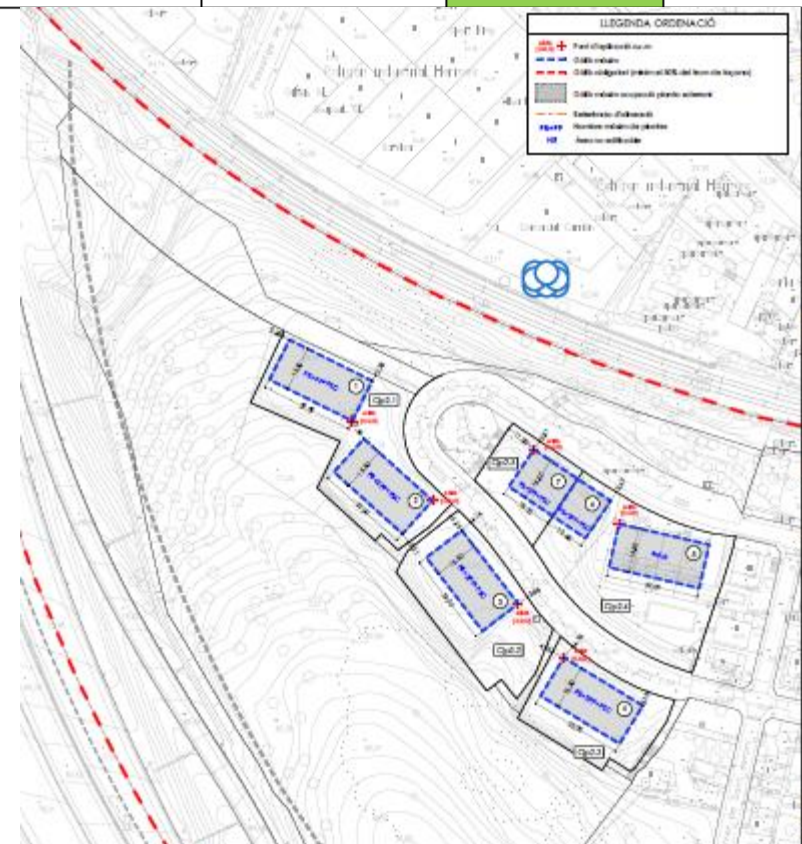


PAU 1

- Solars urbanitzats, 1 edifici construït
- **Objectiu: Obtenir Zones verdes i vials**
- Tipologia : Habitatge Plurifamiliar
- Màx 83 vivendes (16 ja existents)
- Sistema actuació per compensació (privat)
- Sentències: reequilibri
- – edificabilitat- vivendes +cessions
- Edifici consolidat exclòs.
- Cedida Zona verda i 10% aprofitament



	UA1 2004	PAU 1 2024	Diferència
superfície m2	44.705,00	68.355,11	23.650,11
Sobre màxim	9.443,00	8.362,00	1.081,00
N max de vivendes	94	83	11
N max de vivendes que es poden construir	78	67	11



COSTOS

Per saber els costos provisionals cal tenir el projecte d'urbanització i de reparcel.lació del PAU

El cost es divideix en unes 5 quotes

Es comença a pagar aproximadament quan es liciten les obres

Les quotes es poden fraccionar (buscar facilitats)

Tothom ha de pagar

Al·legacions

TERMINI PER PRESENTAR AL·LEGACIONS:
FINS EL DIA 19 DE JULIOL DE 2024

Tramitació telemàtica

- A través de la web www.montcada.cat : [Sol·licitud genèrica](#)

Tramitació presencial

- En paper, a l'[Oficina d'Atenció Ciutadana](#) (av. De la Unitat, 6).

INFORMACIÓ PRÀCTICA: web de Participació ciutadana

[Montcada Participa \(diba.cat\)](http://Montcada Participa (diba.cat))

Moltes gràcies

