

Acta de la reunió del
GRUP DE TREBALL DE MONTSERRAT PARC

El Bruc a 6 de juny de 2018.

Assistents:

Per l'Ajuntament del Bruc: Enric Canela i Laura Mañas.

Tècnics Municipals: Zoraida Palao (secretària) i Òscar Bernat (arquitecte)

Per Diputació de Barcelona: Lupe Serraima

Equip redactor de la modificació de normes subsidiàries – Interlands: Albert de Pablo i Sílvia Compta

Per l'Associació de Veïns de Montserrat Parc: Enrique Achaerandio i Lluís Roca.

Per El Bruc Ets tu: Jordi Gifre, Juanjo Marqués i Vicenç Moliner

Per PdeCAT: Teresa Camps, Rafael Galvan i Pau Rovira

Per Bruc Viu: Antonio Madrid

Assumptes tractats:

PRESENTACIÓ DEL GRUP.

S'han fet ja 14 sessions.

L'objectiu del grup és trobar la solució urbanística de Montserrat Parc

Fruit de la proposta B amb l'assessorament del tècnic de Jordi Soler a proposta d'EBET, sorgeix la proposta B' que inclou la reducció de l'àmbit. Es proposa executar l'obra per fases per facilitar el pagament als veïns i assumir un risc moderat a l'Ajuntament.

S'han presentat més propostes. La darrera ha estat la A' que s'ha entregat als tècnics.

Es proposa en aquesta sessió fer la presentació de la proposta de modificació de Normes Subsidiàries (NNSS) que encara és un treball obert per si s'ha d'incorporar alguna modificació o proposta. Encara falta l'estudi de viabilitat econòmica.

EXPLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE NNSS.

Es procedeix a explicar la modificació de NNSS, les raons i confrontar si cal amb propostes.

Exposició de l'Albert de Pablo:

La proposta es fa per l'encàrrec de disminuir l'àmbit del polígon a la zona C. Amb això s'aconsegueix rebaixar els costos del conjunt. A més a més que es tracta de terrenys no desenvolupats i estan en obaga.

Com a conseqüència d'això es deixa un polígon que sigui funcional i viable. S'està treballant en l'estudi econòmic financer per valorar la viabilitat que s'entregarà a final de juny-juliol.

Avantatge del document:

- Sense modificar planejament (que no seria una modificació de NNSS) s'adaptin les cessions, equipaments, etc. a la situació actual, no al dibuix original. S'han modernitzat els criteris sense variar-los perquè llavors s'hauria de modificar el planejament a través del POUM.
- Amb les dades afinades es pot desenvolupar un estudi econòmic financer. S'ha fet amb uns acabats que permetin donar llicències. Allò just sense extrems. Així s'ha elaborat el pressupost del document.

S'ha encarregat la redacció fins a l'aprovació inicial. Després es poden incorporar modificacions pel que fa a les qualitats.

Queda un àmbit de 64ha que en treiem 3,6. 19,4ha són sistemes i 42,20ha zones edificables.

Si s'alteressin els criteris s'hauria de passar per POUM. Per exemple, incorporar zona verda dins del polígon en parcel·les obagues no construïdes.

Amb això es tindria un pla general. Així, totes les propostes que s'han presentat, si són legals, es podrien incorporar en aquest pla.

El dibuix actual s'ajustaria a falta d'1% pel que fa a cessions d'equipaments i zones verdes.

- Aquest pla preveu que hauran de pagar els veïns?
 - de Pablo. Sí, es té en compte que amb la llei d'urbanitzacions amb dèficits el 10% d'aprofitament es pot revertir i així s'apunta al document. Així com les aportacions en instal·lacions que fa l'ajuntament.

L'estudi econòmic no queda just. Surt una plusvàlua/marge a les parcel·les tot i que alguns veïns no ho busquin.
- Quin preu tindria la urbanització? L'hem de pagar 100% els veïns?
 - De Pablo. 11.100.000€ (IVA inclòs)
- Hi poden haver subvencions
 - Si que n'hi ha i se n'estan demanant. Anualment n'hi ha de Diputació de Barcelona. Suposem que subvencions en línies especials n'hi haurà perquè aquest any han enfocat cap aquí.
 - De Pablo. No es preveu una línia de subvencions general per aquesta urbanització. La tipologia d'urbanització (carrers estrets amb poca façana) la fa viable.

Els números es repassaran i es posaran al document.
- L'aprofitament del 10% va incorporat a aquesta modificació de NNSS?
 - De Pablo. Així està redactat
 - És un compromís que té l'Ajuntament

- Ja s'han fet inversions: pujada d'aigües i altres... Es dona per fet que reverteixen en els veïns?
 - o De Pablo. L'import indicat és amb totes les obres. Algunes ja estan fetes i a la reparcel·lació s'establirà qui ha pagat cada cosa i com s'imputa.
- 26€/m² de sòl net. 530m² de parcel·la mínima. 13.900€ per parcel·la mitjana
- S'ha considerat aprofitar infraestructures urbanes?
 - o De Pablo. Línies elèctriques i de telèfon es mantenen
La claveguera s'ha de fer nova i més profunda
L'aigua també en la mateixa rasa i per la calçada
Base i reg asfàltic (base en segons quins carrers)
No es preveuen voreres
L'encintat de voreres es manté en alguns llocs
Un 30% de les voreres es mantenen
- Com s'hauria d'executar? Per fases, sencer?
 - o De Pablo. Això ho hauríeu de decidir vosaltres. La llei preveu executar per sistemes. Si es vol estalviar, aigua i claveguera s'haurien de passar juntes.
Es resol el polígon sencer. No es resolen obres per troços
- Es preveu separativa?
 - o De Pablo. No
- Quines altres infraestructures es preveuen?
 - o De Pablo. Enllumenat públic nou
 - o Es poden quedar el que hi ha?
 - o De Pablo. Segons l'enginyer no es poden rebre
- Es preveu senyalització viària?
 - o De Pablo. Principalment pintura viària
- Es preveu xarxa d'hidrants per incendis?
 - o De Pablo. Sí
- Es preveu xarxa de gas?
 - o De Pablo. No. S'ha anat a buscar el mínim, si es vol es podria posar però pujaria el pressupost.
- S'han previst els criteris de reparcel·lació?
 - o De Pablo. La llei diu que es fa per aprofitament urbanístic (superfície i usos de la parcel·la). No ho ha de recollir el planejament perquè ho diu la pròpia llei.
La distribució per façana, ... son pròpies de contribucions especials
- S'ha plantejat no definir un polígon?

- De Pablo. És obligatori perquè no s'han complert els requisits de cessió i es requereix definir un polígon per restituir la situació
- Perquè les obres no estan en bon estat?
- De Pablo. Perquè no estan les cessions i les obres no estan en condicions de considerar-se bones.
- Se li ha entregat la proposta A a l'equip redactor?
 - De Pablo. Sí i me l'he llegit
 - I què n'opina?
 - De Pablo. No puc opinar
 - Serraima. Des de la Diputació s'ha focalitzat el treball en desclassificar la zona C i s'ha comentat a l'Ajuntament que no s'hi podia encabir l'estudi de les altres propostes. No s'han entrat a valorar però s'han llegit totes.
 - De Pablo. Hi ha propostes de molt nivells. De planejament poques. Moltes sobre la gestió i algunes inclouen preus d'una urbanització amb qualitats altes.
- El preu indicat és el mínim?
 - De Pablo. Pel que fa a acabats sí. Però en licitació el constructor pot fer baixes.
- Llavors no es farien les mateixes infraestructures a tot arreu?
 - De Pablo. Sí. Cada zona segons les seves necessitats perquè totes les zones acabin al mateix nivell
- On no hi ha encintat de vorera, es preveu plataforma única?
 - De Pablo. No, es manté criteri de vorera. També es preveu racionalitzar les instal·lacions aèries perquè els passos de voreres siguin correctes.
- Quan es parla de les fases. A què es refereix?
 - De Pablo. Pla d'etapes per fer en 8 anys
 - Hi ha una urbanització que s'ha fet en 14 anys
 - De Pablo. Cada urbanització és diferent i requereix solucions diferents.
 - Serraima. El problema de les urbanitzacions a Catalunya és general, però cadascuna és un món i per això no es pot fer una llei que les resolgui totes.
- No hi ha asfalt. És reg asfàltic
 - De Pablo. Es farà una capa superior de reg, però hi ha carrers que estan bé, per tant, després de la rasa, s'unificarà amb asfalt i a sobre s'hi tira reg.
- La modificació de NNSS preveu quan es donaran llicències?
 - De Pablo. Quan estigui acabada
 - Al cap de 8 anys, llavors?

- De Pablo. Sí
- Bernat. El que la llei permet és que els darrers anys es puguin donar llicències d'obres supeditades a l'execució de les obres d'urbanització. El que no es podrien donar són primeres ocupacions.
- S'ha plantejat definir diferents àmbits com a unitats d'actuació?
 - De Pablo. No. Això és un polígon perquè hi ha càrregues pendents de compensar. No es pot considerar com a unitats d'actuació amb això pendent
- El document preveu que es gestió per cooperació o compensació?
 - De Pablo. Cooperació. Es compta que l'Ajuntament pugui ajudar
 - Ajudar vol dir posar diners?
 - De Pablo. Ajudar vol dir acompanyar els veïns, fer reunions com la que s'està fent ara...
- De Pablo. Es desclassifica un tros que faria que es pagués de més per la urbanització. El cost dels carrers de la zona C és el doble perquè es correspon a menys parcel·les i el bombeig també seria amb un cost superior
- A la zona A els parcel·listes ho vam pagar tot i es va rebre.
 - De Pablo. S'ha de saber si l'Ajuntament ha recepcionat. El que diu l'Ajuntament és que això no està rebut i no està en condicions de ser recepcionat. El document s'ha redactat per aquesta realitat. Els drets que tinguin els particulars els mantenen i es podran reclamar, però no és objecte d'aquest estudi.
 - Quan es faci el projecte de reparcel·lació serà el moment d'esgrimir qui ha aportat què. Els drets dels particulars prevalen.
- Zona A i B són viables, però amb la zona B també ho seria?
 - De Pablo. Sí, però pujaria els imports per parcel·la de la zona A i B.
- Què vol dir que sigui viable?
 - De Pablo. Que el valor de la finca un cop urbanitzada sigui superior al valor actual més els costos d'urbanització
- En cas que un propietari no pot pagar repercuteix en el consistori d'alguna manera. Si l'Ajuntament hagués d'avançar els diners, tindria capacitat per tirar endavant?
 - De Pablo. No, l'import total no. Hi ha d'haver una certa bossa de resistència per afrontar aquests casos
 - Bernat. Les obres ja executades per l'Ajuntament en certa manera ja és bossa de resistència
 - De Pablo. S'ha de dedicar molt de temps estudiant possibles casos, ajustant pressupost per tal de tirar endavant un cop iniciat.
- Si hi ha propietaris que no paguen reverteix en els altres veïns?
 - De Pablo. No

- De Pablo. Aproximadament un 50% de les finques no estan edificades i els números diuen que aquesta gent tindrà un 30% d'increment del valor del seu sòl. I ara no en poden fer res d'aquesta finca i segurament no estiguin representats en aquestes reunions.
- Pensàvem que aquesta sessió aniria de debatre propostes i ha anat més de definir què tenim. Ens han aprovat el DIES, no serà immediat, es va demanar per estudiar en detall la urbanització. Inclouria l'estudi de com arrencar i tirar endavant aquesta urbanització proposant diverses propostes.
- Es va dir d'anar a consultar a CTUCC.
 - Això no va vinculat al que es comentava tot i que serà un input més pel DIES
- De Pablo. Sobre el document redactat per l'Enrique Achaerandio (proposta A') i la seva possible incorporació, algunes parts contravenen la classificació del sòl i en això no s'hi està d'acord i per tant no es pot incorporar, però la resta sí.
- Hi ha el dubte encara si la proposta A és vàlida.
 - De Pablo. Discreparíem en la classificació. El sòl urbà és reglat, no és opinable. O es poden donar llicències ara mateix o li falta un servei o li falta una cessió i per tant no es pot fer. En aquest cas s'ha de delimitar un polígon i això és reglat. No és opinable.
- Enrique Achaerandio. L'AAVV ha fet una proposta de gestió urbanística perquè no tenia dades per fer-la de planejament. A més a més de la viabilitat econòmica, ens amoïna la financera. Què passa amb les parcel·les no edificades que han de pagar abans de construir?
 - De Pablo. A mi aquests no m'amoïnen perquè tenen un actiu financer que rebran un benefici. La situació difícil és la del veí que hi viu i no pot pagar.
 - Com aconseguix aquest propietari finançament?
 - De Pablo. Els números surten i el propietari té el terreny i per tant el valor. El que s'ha de fer és mirar aquest document en detall i buscar solucions. Potser buscar un promotor que desenvolupi una zona... Potser alguns dels propietaris s'han de vendre les parcel·les?
 - I com es ven si té una càrrega i no es pot ni hi ha previsió que es pugui edificar?
 - De Pablo. Aquesta no és la situació. Precisament se li està donant viabilitat a la urbanització
- Mentre es parli que el 80% de veïns no poden pagar el que es fa és que no s'avanci. Si el que es pretén és que l'Ajuntament la pagui i la doni als propietaris no s'hi arribarà mai.
- El que s'hauria de mirar és la viabilitat "social" abans de tirar res endavant
 - De Pablo. La urbanització té un 50% de sòl lliure que saben que guanyaran un valor amb la urbanització. De l'altre 50% que hi viuen, s'ha de veure quin % real no poden pagar. Llavors no pots parar el

desenvolupament per un tant per cent sobre el 50% si pots buscar solucions particulars per aquests pocs.

- No s'han valorat altres sistemes de gestió?
 - o De Pablo. El sistema de gestió que proposa la proposta A és cap i això no pot ser
 - o És un sistema asistemàtic
 - o De Pablo. Això és el que ja s'ha dit que no pot ser. Això és un sòl no urbanitzat i ha d'estar en un polígon
- Es planteja a la solució exigir els pagaments en el moment que es puguin donar les llicències per facilitar el pagament?
 - o Bernat. L'Ajuntament proposa donar llicències abans de finalitzar les obres.
- De Pablo. El valor de la finca queda al Registre de la propietat en el moment dels projectes d'urbanització i reparcel·lació. Es registra una càrrega perquè tant comprador com venedor sàpiguen el que hi ha. Per això la llei estableix que s'ha de definir com a polígon per arribar a aquest punt i donar garantia a tots.
- Les obres fetes no es podrien repercutir perquè no estan establertes quotes.
 - o Falta el projecte de reparcel·lació