

## **ACTA DE LA SESSIÓ DE LA COMISSIÓ DE SEGUIMENT DEL PROCÉS PARTICIPATIU DE L'MPGM TEIXONERA**

Dia i hora: 17 d'abril de 2024 a les 16 h

Lloc: Seu del Districte d'Horta-Guinardó (Ronda Guinardó 49)

### **Assistència a la reunió**

Per part de l'Ajuntament de Barcelona (7): 2 dones i 5 homes

Lluís Rabell, regidor del Districte d'Horta-Guinardó  
Sergi Perea, conseller tècnic del Districte d'Horta-Guinardó  
Sabrin Araibi, consellera de barri de la Teixonera  
Teresa Torres, Direcció de Serveis a les Persones i al Territori del Districte d'Horta-Guinardó  
David Martínez, gerent d'Urbanisme  
Anton Carpio, Direcció de Serveis de Planejament  
Manel Gil, Departament de Participació. Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge

Per part de la ciutadania, entitats i col·lectius (5): 2 dones i 3 homes

Iriarte 5  
Iriarte 11  
Segur 63  
Trueba 33-35

*Assistència total: 12 persones  
4 dones  
8 homes*

### **Ordre del dia**

1. Benvinguda
2. Presentació i contrast de la proposta tècnica evolucionada a partir de l'anàlisi dels suggeriments i propostes aportades pel veïnat a les sessions realitzades anteriorment
3. Torn obert de debat
4. Tancament de la sessió.

*Les intervencions de la ciutadania s'anonimitzen per protecció de dades.*

## Desenvolupament de la sessió

### 1. Benvinguda.

**Lluís Rabell**, regidor del districte d'Horta-Guinardó obre la sessió i dona la benvinguda a les persones assistents.

### 2. Presentació i contrast de la proposta tècnica evolucionada.

Pren la paraula **David Martínez**, gerent d'Urbanisme. Explica que la sessió s'ha convocat per donar compte dels resultats de l'evolució dels treballs tècnics desenvolupats a partir de la informació cospada en les sessions prèvies obertes amb la ciutadania.

La proposta d'ordenació està definida i calculada en funció dels criteris establerts, incorporant els diferents polígons d'intervenció urbanística per reparcel·lació, quedant consolidat que no hi haurà cap expropiació. Es mantenen en el que ja s'havia comentat de manera que el planejament es treballa en paral·lel a la seva viabilitat econòmica i de gestió. Segons això, allò que es proposa de sostre ha de poder aguantar les càrregues de cada un dels àmbits.

Els àmbits són de reparcel·lació per compensació i s'activaran quan la propietat ho decideixi així. Si els propietaris es posen d'acord, l'activarien, generant un sostre urbanístic i unes càrregues. Tot això dins de l'esquema d'estructura d'espais públics i d'estructura urbana d'equipaments previst, que té com a objectiu fer barri i donar resposta a les circumstàncies del carrer Coll i Alentorn i el lateral de la ronda de Dalt, amb la perspectiva que quedarà coberta i serà una zona verda.

Pren la paraula **Anton Carpio**, director de Serveis de Planejament, que projecta una presentació. Explica que l'àmbit s'ha modificat una mica per agafar la part de la ronda de Dalt que es cobrirà i que serà zona verda i també s'inclou la llosa on es preveu desenvolupar equipaments sanitaris. Presenta una imatge de l'àmbit, explicant els criteris bàsics de la intervenció que cerca entre altres qüestions millorar la connectivitat del barri i disposar de nous espais urbans.

Recorda que a Teixonera 1 ja s'ha executat un PAU1 que era per compensació i que s'ha agafat com a model, analitzant les seves dades, per tenir-lo com a referència. També perquè la Llei d'Urbanisme no permet desequilibrar els polígons, de manera que no es pot anar molt més enllà dels aprofitaments que es van aprovar en aquest PAU1. El PAU1 tenia una edificabilitat d'1,16 el que vol dir que per cada metre quadrat de sol que hi havia en aquest polígon, es podia construir un 1,16 m<sup>2</sup> de sostre residencial o comercial. De tot aquest sostre una part era d'habitatge lliure i una part del 34% que era d'habitatge protegit.

A l'àmbit de Teixonera 2 hi ha diferents polígons, amb un que està pendent d'un planejament extra que no s'ha acabat d'aprovar. En aquest àmbit la complexitat es troba en el fet que hi ha una multiplicitat de propietaris. Aquest àmbit tenia una menor edificabilitat i unes menors càrregues.

Presenta la distribució de titularitat dels àmbits amb titularitat privada, de la Generalitat i municipal, una part de la qual ha estat adquirida per expropiació.

Indica que la proposta intenta delimitar que els polígons que executaran l'habitatge de renda lliure siguin de propietat privada, de manera que l'Ajuntament entri el menys possible en aquests, de forma que no condicioni de cap manera la seva execució i que quedi el màxim possible en mans dels privats.

Recorda que la proposta a efectes generals no ha canviat essencialment respecte del que s'havia presentat al febrer, tot i que ara està molt més afinada.

La idea és generar un sistema de places que potenciïn l'obertura cap a l'àmbit de la ronda i el metro, potenciar dues places entorn de La Bòbila, generant una nova centralitat del barri, i amb usos comercials en planta baixa i amb nous equipaments.

S'ha tingut en compte que els edificis que depenen de la propietat privada siguin de renda lliure. L'habitatge protegit (HPO) seria enterament en sòl municipal. Els privats no han de desenvolupar habitatge protegit, el que facilita gestió.

En els sòls públics l'Ajuntament pot executar l'HPO quan vulgui. Pot posar en servei el HPO per fer potencials reallotjaments dels propietaris si han de menester per fer el desenvolupament del seu àmbit.

La proporció de renda lliure i protegit es manté respecte al planejament vigent amb un petit increment total.

Presenta una vista amb els alçats previstos. Assenyala que sobre la ronda es reproduiria la torre existent amb un edifici similar, mentre que en els polígons de Teixonera 2 els edificis estarien més d'acord amb l'estructura existent al barri. L'edifici de Coll d'Alentorn donaria a dues bandes i podria haver-hi en els baixos un equipament petit que donaria vida al barri.

Presenta una diapositiva amb alguns exemples de l'aprofitament esperat del sòl de diferents polígons. Conclou assenyalant que tots els polígons quedarien amb un valor similar en l'aprofitament pel que fa a l'execució, amb una edificabilitat que seria un 1 de renda lliure. Al final tothom es queda amb el mateix valor del sòl en relació amb l'aprofitament.

### **3. Torn obert de paraules.**

Es pregunta com es calcula el benefici. **Anton Carpio** respon que es calcula a partir del valor previst de venda de l'habitatge de renda lliure i comercial. Aquest valor seria el valor teòric que un promotor pagaria perquè li sigui rendible l'operació. El valor va en funció de l'edificabilitat.

**David Martínez** assenyala que la Llei d'Urbanisme obliga a demostrar que l'operació és viable, i així s'ha fet, partir d'estadístiques i preus actuals. Aquesta és una previsió calculada amb les dades disponibles actualment, que indica que l'operació seria viable econòmicament, però el valor real no es tindrà fins que no s'executi. No es pot saber ara quin preu podrà tenir el metre quadrat d'aquí a deu anys. Probablement serà superior, tenint en compte que a més l'entorn tindrà una transformació amb la cobertura de la ronda.

Una de les veïnes consulta quin és el calendari previst per fer l'aprovació i per poder executar.

**Anton Carpio** respon que si tot va bé, i es conclou el document, es preveu fer l'Aprovació Inicial a inicis d'estiu (juny o juliol). Indica que l'aprovació es fa per part dels regidors i regidores a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge (CEUIM). Entre l'Aprovació Inicial i l'Aprovació provisional es declara el període d'exposició pública del document aprovat inicialment i s'obre el període d'al·legacions, que permetria introduir matisos.

**David Martínez i Anton Carpio** realitzen alguns aclariments:

- És un planejament executable. Les finques que estan en expropiació canvien la seva condició.
- La viabilitat econòmica pot dependre de molts factors conjunturals, però l'estudi està fet per tal que sigui viable i el més fàcil possible de ser desenvolupat.
- El projecte de reparcel·lació és d'iniciativa privada. Per desenvolupar-lo, s'han de posar d'acord més del 50% dels propietaris del sòl, no s'ha de posar tothom d'acord. Es valora que quan hi ha desenvolupament això incentiva a la resta de propietàries a fer-ho. Es considera que hi haurà interès per desenvolupar l'àmbit.
- El planejament proposat resol les situacions de tots els propietaris, amb la forma definida dels edificis, el que fa que qualsevol promotor sàpiga el que pot fer i pugui fer els seus números de manera clara.
- Els polígons d'intervenció urbanística per reparcel·lació són independents de manera que es poden desenvolupar en diferents ritmes. S'activarien amb un projecte de reparcel·lació.
- El planejament pot quedar per compensació, però si hi ha dificultats perquè els veïns es posin d'acord, es podria aplicar una fórmula diferent que seria per col·laboració, de manera que l'Ajuntament pugui tutelar l'operació fent la gestió. En aquest cas, l'Ajuntament faria d'operador per facilitar el desenvolupament.
- En relació amb l'índex d'edificabilitat la proposta no pot anar més enllà, perquè tècnicament no poden desviar-se molt del que ja existeix a l'entorn, com a criteri urbà, de manera que es pugui fer barri. Tots els polígons han d'estar equilibrats. Per altra banda, si s'augmentés l'edificabilitat, caldria posar més HPO o fer els edificis més estrets.
- Un terreny amb més càrregues tindrà més edificabilitat per poder fer front a les càrregues.
- Assenyalen que al final de la tramitació cal que el document sigui aprovat per la Generalitat de Catalunya que mira que tot estigui equilibrat. En aquest sentit, el marge de discrecionalitat és baix. La Generalitat de Catalunya mirarà quins són els rendiments i l'edificabilitat, amb relació a l'entorn. S'assegura que s'està filant molt prim amb la proposta.

Les representants de les comunitats de veïns i veïnes es mostren conformes amb l'explicació tècnica realitzada i amb la proposta general plantejada. De tota manera,

manifesten que, a parer seu, caldria poder explicar a les propietàries que poden esperar de cada parcel·la, i tenir clars els números.

**David Martínez** assenyala que els números que s'han presentat com a exemple de l'aprofitament esperat, són relatius al valor del sòl. Cal tenir en compte que els habitatges tenen un valor afegit. L'aprofitament esperat seria en funció del sòl de cada propietària, de manera que qui tingui un habitatge més gran, rebrà un aprofitament més elevat, de manera proporcional. Recomana que les propietàries s'assessorin pel seu compte amb professionals que els puguin fer valoracions més ajustades perquè des de Planejament s'ha realitzat una valoració a partir d'estadístiques existents actualment. El que cal tenir en compte, és que amb aquesta valoració prudent, es constata la viabilitat econòmica.

Una de les representats veïnals assegura que el més important és el fet que aquest planejament permet la desafectació dels habitatges després de tants anys.

Es consulta què hi ha previst pel que fa a equipaments. En aquest sentit, el regidor **Lluís Rabell** respon que el que interessa seria desenvolupar un equipament d'àmbit de ciutat en aquest entorn.

Sense més intervencions es dona per finalitzada la sessió.