

POUM

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Sant Esteve de Palautordera

INFORME DE RESULTATS: DEBAT CIUTADÀ TEMÀTIC SOBRE HABITAGE I NUCLI URBÀ

Sant Esteve de Palautordera

16 de març de 2018

Impulsat per:



Ajuntament de Sant Esteve
de Palautordera

Amb el suport tècnic de:



PRESENTACIÓ

El procés de participació del POUM de Sant Esteve de Palautordera, té l'objectiu d'incloure la visió ciutadana en la definició del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) pels propers 30 anys.

Al llarg de l'any 2016, es van realitzar diverses sessions per a presentar, a totes les veïnes i veïns, la informació sobre el poble i la seva situació actual (anàlisi i diagnosi), els elements i fases referides a la redacció del POUM, i el procés participatiu que l'acompanya. Així mateix, i en una sessió oberta després de la presentació d'alternatives, tant les entitats com els ciutadans i ciutadanes de Sant Esteve de Palautordera van poder debatre i fer arribar la seva visió sobre els elements que defineixen les alternatives de desenvolupament.

Durant tot el procés, s'està podent trobar tota la informació i participar en el web <http://www.poumsantesteve.info/>.

Com a resultat d'aquell treball, es va elaborar un avanç de Pla que es va aprovar per Ple Municipal, i que es va fer arribar a totes les institucions i administracions implicades perquè emetessin informes de valoració. Un cop rebuts tots els informes a considerar, cal tornar a obrir el debat amb la ciutadania per poder aterrar la proposta i incorporar elements i criteris a tenir en compte pel territori concret.

Per a fer-ho, s'han organitzat tres debats temàtics:

- Debat temàtic sobre habitatge i nucli urbà.
- Debat temàtic sobre sòl no urbanitzable i activitat econòmica.
- Debat temàtic sobre espais lliures, mobilitat i equipaments.

A continuació, es presenten els resultats del debat temàtic sobre habitatge i nucli urbà, celebrat el 16 de març de 2018. En aquesta sessió van participar unes 50 persones.

APORTACIONS AL PLENARI INICIAL

El debat temàtic es va estructurar en dues parts diferenciades. La primera part es va destinar a recordar què és el POM i quin ha estat el procés de participació desenvolupat fins a la data. A més, es va presentar el tema i possibles continguts a debatre a la segona part.

La segona part es va destinar al debat entre les persones participants sobre possibles criteris i elements a incloure en el POUM, respecte a l'habitatge i el nucli urbà.

Abans de començar la part de debat, diverses persones van compartir alguns dubtes, preocupacions i suggeriments que recollim a continuació:

- Es comenta que com a ciutadana o ciutadà pot ser complicat parlar d'alguns temes, ja que poden estar regulats per criteris tècnics que es desconeixen. En aquest sentit, s'apunta que potser hauria estat adequat disposar d'una proposta concreta que debatre. Es respon que el POUM l'estem construint entre tots, i que ara es vol escoltar quines són les preferències de les veïnes i veïns, quins criteris s'han de tenir en compte, ... i que sobre això s'acabarà elaborant una proposta que es presentarà més endavant. Aquests debats temàtics responen a la voluntat d'incorporar l'opinió ciutadana des del primer moment. Així mateix, s'aclareix que el debat comptarà amb l'assistència de l'equip tècnic municipal i de l'equip redactor, que orientaran sobre possibles dubtes que puguin sorgir.
- Una persona creu que, en lloc de parlar sobre criteris a considerar en els habitatges i nucli urbà, hauríem de debatre sobre el model de poble. Sovint es té tendència a parlar de creixement i construcció, però potser seria més adequat parlar d'accés i preus de l'habitatge. Es respon que aquests temes ja són els que es van debatre als debats organitzats al 2016, i que, de totes maneres, quan parlem de com han de ser els habitatges, ja estem definint un model de poble.
- Es pregunta sobre si el Pla Ponent ja està definit, al que es confirma que ja es va aprovar el Pla parcial i es va fer la reparcel·lació, per la qual cada propietari ja té l'escriptura de la seva parcel·la. Així mateix, ja s'ha cedit la part destinada a equipaments i s'ha urbanitzat parcialment.
- Se sol·licita informació sobre quins són els espais on es pot edificar, i quin és el nombre d'habitatges que es poden construir. S'informa que pel que fa a habitatge lliure queden 197 solars buits, a més dels 276 al Sector Ponent. El POUM, també,

posa a disposició dos espais on es poden fer 70 habitatges lliures més. Actualment, només es preveuen 112 habitatges protegits al Sector ponent.

- S'opina que existeixen problemes per accedir a l'habitatge per part de persones de menys de 40 anys, especialment per a l'accés del jovent a la seva primera llar, i això és degut a la manca d'oferta en habitatges petits (d'uns 60m²) a preu baix. I per això es pregunta quines opcions existeixen a més de l'edificació, al que es respon que una altra opció és la densificació, dividint parcel·les i immobles.
- En relació amb això, es pregunta si la densificació és l'única alternativa, al que es respon que és l'única solució que es planteja davant la manca de sòl disponible.
- Es pregunta, també, si en un solar qualificat de sòl d'equipament es poden crear pisos municipals de lloguer, al què es respon que no perquè aquest tipus d'edificació, encara que sigui en sòl municipal, no es considera equipament.
- Es comparteix que s'han de contemplar mesures que acompanyin la previsió de creixement de població prevista per a 25 anys vista, més enllà de la disponibilitat d'habitatges (per exemple, aparcaments, vies d'accés, augment de la circulació rodada, etc.). Es posa d'exemple Can Molins, que compta amb habitatges unifamiliars adossats amb aparcament soterrani col·lectiu.

CONCLUSIONS

Es recullen en aquest apartat les principals aportacions recollides al debat.

Creixement i accés a la vivenda

- **Promoure la densificació urbana com a política per a fer més rendible el sòl i els habitatges.** Dividir les parcel·les i els immobles, nous i existents, permetrà abaratir els preus i oferir llars a persones joves, gent gran i altres col·lectius amb pocs recursos.

Es demana promoure habitatge de lloguer a preus econòmics, al que es respon que el POUM no entra en temes de gestió (preu del lloguer) però sí, d'ordenació i reserva de sòl. Per aquest motiu es conclou que la densificació pot ser una bona mesura que permeti, d'una banda, ampliar el nombre d'habitatges al municipi (i afavorir que el jovent es quedi al poble, i que no hagi de marxar fora per tenir la seva primera llar), i de l'altra, abaixar el preu de l'habitatge. També es proposa contemplar la creació d'una residència o pisos assistits per a gent gran, però s'informa que aquests temes es tractaran a la sessió del 20 d'abril sobre "espais lliures, mobilitat i equipaments".

A aquesta densificació (tenir més habitatges en menys sòl) s'hi pot arribar per divisió **vertical** (llars aparellades o construccions similars) o **horitzontal** (pisos, "habitatge plurifamiliar"). Aquesta última divisió (l'horitzontal) és més senzilla per les cases grans que ja estan edificades, ja que implica una obra menor, simplement cal vetllar per l'accés exterior a les dues llars (o tres llars) i només comporta un canvi de concepte en la normativa.

La màxima que regiria les decisions en aquest sentit, seria la de no perdre la imatge de poble. Té sentit densificar però sempre mantenint els espais lliures, espai entre cases... i mantenint l'edificabilitat (que no s'aprofiti per ampliar). La densificació es proposa, principalment, per grans habitatges o masies on aquesta divisió es pugui fer amb qualitat (sortides, aparcaments, etc.). Es parla del que podria ser un referent i un exemple d'aquesta idea: davant de les escoles velles hi ha 4 habitatges en un edifici organitzats amb qualitat.

En relació amb això, es comenta que la divisió hauria de dependre de criteris tècnics i que es podrien combinar els dos models, depenent del que sigui més adequat en cada cas. La normativa ha de ser prou flexible perquè ho faci fàcil, però prou

controlada per evitar actuacions aleatòries. Totes dues formes s'hauran de regular al POUM (casos, paràmetres, etc.).

El criteri no pot ser territorial (en una zona horitzontal i en una altra vertical), sinó per volums dels habitatges i altres criteris. Tot i això hi ha zones on pot ser més adequat aplicar la divisió vertical. Per exemple, al Sector ponent ja es veuen parcel·les de 400m² i ja estan previstes les aparellades de 200m² (així que no caldria la divisió vertical), però a Can Ribes hi ha parcel·les molt grans, que es poden dividir sense distorsionar massa.

- **Desenvolupar mesures que atorguin més seguretat al propietari que vulgui llogar.** Cal considerar que una de les problemàtiques existents és que el propietari no té la seguretat que cobrarà els lloguers. Des de la Generalitat s'ofereix el programa de lloguer garantit, pel qual, a partir d'abaixar el preu de l'habitatge, el propietari té un ingrés mensual garantit per la Generalitat i no s'ha de preocupar de possibles destrosses. Aquest sistema, a més d'atorgar seguretat al propietari, permet, alhora, abaixar preus de lloguer.

S'alerta que el POUM no pot regular aquesta mesura, ja que com s'ha dit anteriorment no entra en temes de gestió. De tota manera, es recull perquè des de l'Ajuntament s'estudiïn les alternatives i es puguin difondre les opcions existents (com aquest programa de la Generalitat).

- **Contemplar i preveure les necessitats energètiques que han d'acompanyar el POUM.** Per exemple, cal tenir prevista la creació d'infraestructures per facilitar nous sistemes energètics, com zones de càrrega de vehicles elèctrics. El POUM ha de preveure les necessitats energètiques de futur i subministraments en general (com l'aigua) que acompanyen el desenvolupament i creixement del poble. Es respon que això ja es preveu en els plans de desenvolupament de zones, però s'alerta de la possibilitat de recollir-ho d'alguna manera en el POUM.

Pla Ponent

- **Desencallar el Pla Ponent i potenciar la creació de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús**, per a rehabilitar, construir i gestionar habitatges del Pla Ponent, i oferir-los, a un preu baix, als membres de la cooperativa i persones amb més necessitats. El Pla Ponent pot ser una opció per aquestes cooperatives.

Es respon que la Llei d'Urbanisme preveu que per desenvolupar el sòl, l'actuació es pot fer de tres maneres: compensació, cooperació i expropiació. Ara mateix està previst el sistema de compensació, i es podria canviar a cooperació. Tot i això, cal tenir present que el sector ponent per si sol no pot donar resposta a totes les necessitats. Per això, caldria buscar altres solars, encara que fos complicat negociar-ho amb la propietat.

- **Desencallar el Pla Ponent i incorporar habitatges petits i a preu baix.** Manquen petits habitatges a un preu menor perquè els joves hi puguin accedir a la seva primera llar. El Pla de Ponent s'hauria de dividir en fases i incloure-hi en una primera, la construcció d'habitatges socials. En aquesta primera fase haurien d'estar representats tots els propietaris, per evitar greuges.

Es respon que ja està previst estructurar el Pla Ponent en diverses fases, i que a la primera, comptant amb la presència de tots els propietaris, hi hagi habitatge social. Ara mateix s'estan plantejant quantes fases han de ser, i que la quantitat de cases a preu més baix no sigui tant elevada que generi dificultats a l'hora de vendre els habitatges (com tindrien un preu baix, obligaria a la propietat a vendre molts habitatges per no perdre la inversió realitzada).

Paisatge urbà

- **Preservar el paisatge urbà i que aquest sigui harmònic amb l'entorn.** Especialment, preservar el nucli del poble. Per això, es proposa mantenir l'alçada actual dels edificis i establir uns paràmetres d'edificació similars:
 - S'alerta que la densificació no afecti el paisatge urbà del poble. Per això, caldria **mantenir l'alçada màxima** dels habitatges (planta baixa + 2 alçades – o 3 en alguns casos a la carretera -).

Els paràmetres d'edificabilitat han de ser els mateixos, de manera que qualsevol persona, des de fora, no reconegui si una casa és unifamiliar o plurifamiliar (mantenint el nivell volumètric).

Tanmateix, es presenta una proposta (sense acord) perquè es limiti l'alçada de les llars del centre del poble a planta baixa + 1 pis. S'alerta que al baixar l'alçada, es provocarien greuges als edificis més alts que ja existeixen.

- Establir uns **criteris visuals i estètics que permetin l'encaix del poble amb l'entorn**. És complicat concretar i obligar a incorporar determinats materials o colors als edificis, i a vegades les necessitats poden desaconsellar l'excessiva regulació (per exemple, pots obligar que les teulades siguin de fusta, però després s'aprova normativa que recomana que siguin planes per incorporar plaques solars). Tanmateix diverses persones consideren que es podria suggerir o recomanar materials i colors en consonància amb l'entorn (per exemple, colors dins una tonalitat terrosa). Com que es tracta d'un tema complicat, es proposen diverses possibilitats:
 - Suggestir o regular uns criteris mínims segons tipologies d'edificis (unifamiliars, xalets, ...).
 - Fer una regulació gradual (establir una gamma de colors sobre la que puguis escollir la pròxima vegada que vagis a pintar, i així amb el temps s'aconsegueix l'harmonització).
 - Determinar una gamma de colors per protegir determinades zones (preservació de la imatge del nucli urbà), o a aplicar a un percentatge d'habitatges, etc.
 - Crear un comitè d'experts que estudiï cada projecte d'obres que es presenta a l'Ajuntament. Aquest comitè d'experts també hauria de ser el que acordés els criteris estètics del poble (colors i materials, com per exemple que les baranes siguin metàl·liques).
 - Analitzar altres experiències i estudiar altres POUMS per veure com han resolt aquest tema.

Es tracta d'un tema en què una regulació estricta pot comportar dificultats.

D'altra banda, s'obre el debat sobre la catalogació i preservació d'edificis i elements singulars del municipi; és a dir, aquells edificis que tot i no ser

masies, tenen el seu valor històric i estètic per a Sant Esteve. Es recorda que s'ha convidat al poble a llistar i inventariar el patrimoni del municipi (que es pot fer accedint al web: <http://www.poumsantesteve.info/fem-inventari/>). Algunes persones participants apunten que Can Gironès i Can Genís haurien d'incloure's en aquest inventari.

- A les noves zones que s'hagin de qualificar, establir un **màxim de grandària per parcel·la**. Es proposa que sigui de màxim 400m², i que les llars estiguin distribuïdes en filera com a Can Molins. S'apunta, també, que no es facin una quantitat molt gran d'edificacions iguals, ja que si uniformem en excés, es podria perdre la identitat del poble.
- **Establir que els carrers siguin en plataforma única (les voreres al mateix nivell)**. Es comparteix que és difícil que els vehicles respectin el pas dels vianants, ja que aparquen al costat de la llar, a sobre la vorera. Per això es proposa instal·lar pilons o jardineres que impedeixin la pujada dels vehicles. S'apunta aquesta proposta, tot i que es recorda que es tractarà al tercer debat temàtic.

Aparcament

- **Incorporar aparcament als habitatges**. En relació amb aquesta proposta, cal contemplar diverses possibilitats:
 - **Nous habitatges, amb condicionants**. Alguns participants proposen que la mesura estigui lligada i condicionada a la densificació, és a dir, que s'hauria de desenvolupar aquesta mesura sempre que es promogui la densificació.
 - **Nous habitatges**. S'hauria de preveure la reserva per una o dues places (de forma general, es regula segons la superfície de la llar), i caldria contemplar la creació de guals per accedir-hi.

- **Habitatges en el nucli del poble (nous o existents).** S'alerta que s'hauria de tenir en compte que no es poden preveure places d'aparcament en l'habitatge en tots els casos. Per exemple, si es construeix un nou edifici al carrer Major i l'obliguem a tenir aparcament, l'obliguem a circular per un carrer on volem prioritzar al vianant. Per tant, no seria coherent.

En cas de lloguer o venda d'habitatges en el nucli del poble on no hi ha espai per aparcar (o noves cases creades a partir de dividir un habitatge en dos mitjançant la densificació), el mateix promotor podria oferir l'habitatge amb aparcament pròxim, encara que no fos a la mateixa finca.

Tot i això, s'alerta que quan no hi ha proximitat física, no existeix l'obligatorietat d'oferir l'aparcament junt amb l'habitatge.

A proposta d'un dels tècnics que donaven suport al debat, es proposa que en el cas que sigui físicament impossible, es podria estudiar la viabilitat de reservar alguns aparcaments dels equipaments, i vincular-los a habitatges del centre.

- **Habitatges existents.** També s'ha de considerar la reserva d'espai per aparcament per aquells edificis i llars que actualment no disposen d'aparcament privat a la mateixa finca.

VALORACIÓ DE LA SESSIÓ

A continuació es presenten els resultats obtinguts dels 22 qüestionaris d'avaluació recollits i que es van repartir entre els i les assistents per tal de valorar de forma individual el desenvolupament d'aquesta sessió de treball.

Se'ls proposava opinar sobre diferents aspectes, atorgant un 10 com a puntuació més alta i 1 com a la més baixa. A més, hi havia 2 preguntes obertes que feien referència al que més havia agradat de la jornada i que podria haver estat millor (*es presenta un resum de les idees*).

Claredat Objectius	Interès debat participants	Oportunitat d'expressió	Tasca equip organitzador	Total	Ritme sessió
7,50	7,23	8,18	8,18	7,77	81,82% Adequat

El que més m'ha agradat!! (8 pers.)

- El debat.
- La participació.
- Poder expressar-se.
- Parlar del futur del poble, i la possibilitat de fraccionar el Pla de Ponent.
- El funcionament en grups reduïts.
- La temàtica d'habitatge.
- Tot (2 pers.).

Podria haver estat millor... (5 pers.)

- Hagués estat adequat tenir coneixement previ dels temes; és a dir, de les propostes i alternatives per a debatre-les (2 pers.)
- En ocasions, m'ha semblat que no tenia prou coneixements tècnics per opinar. Es podrien haver explicat més els temes.
- Res.
- Sempre es pot millorar.

Altres comentaris recollits

- Només es pensa en una part.
- Cal trobar solució a la vivenda social i pels joves.

EL DEBAT EN IMATGES

