



TIANA

ACTA DE LA REUNIÓ DEL CONSELL ASSESSOR D'URBANISME DE TIANA (CAUT)

NÚM. DE LA SESSIÓ: 3

DATA: 22 D'OCTUBRE DE 2024

HORARI: 19.00 H

LLOC: SALA DE L'AJUNTAMENT

Hi assisteixen:

Membres

Sr. Isaac Salvatierra Pujol, President.

Sr. Pau Seda Oró, Vicepresident.

Sra. Núria Amado Roman, representant de Junts per Tiana.

Sr. Marc Reniu, representant del PSC.

Sr. Mateu Hernández, representant de Junts per Catalunya.

Sra. Carolina de Mas, representant de la ciutadania.

Sra. Maria Barcina, representant tècnic.

Sr. Jordi Maristany, representant tècnic.

Sra. Gemma Abellán, representant de la ciutadania.

Sr. David Hernández, representant de la ciutadania i del consell de Medi Ambient.

Sr. Daniel Farrés, arquitecte Municipal.

Sra. Mite Diez, secretària executiva

Sr. Joan Gurri. Representant tècnic

No assisteixen:

Sr. Alex Van Boven, representant d'ERC.

Sr. Juan Manuel Rodríguez, representant del PP.

Assisteixen la Sra. Susanna Peral i la Sra. Thaïs Balagueró, com representants de la futura AAVV de Can Gaietà.

Assisteixen com a assessora d'Alcaldia la Sra. Gemma Liñán, Sra. Marcel·la Fort, Síndica de Greuges i la directora de La Local Ràdio Tiana la Sra. Marta López.

Ordre del dia

1. Benvinguda.
2. Aprovació de l'acta anterior.
3. Informació sobre habitatges públics a Can Gaietà amb els responsables de l'IMPSOL.
4. Seguiment treballs Pla Especial per a la Protecció dels Ambients Urbans del Nucli Antic de Tiana.
5. Calendari Pla de Mobilitat Urbana Sostenible.
6. Precs i preguntes.



TIANA

Es decideix adoptar la forma de la transcripció en el tercer punt perquè és considerat d'especial interès públic.

1.- Benvinguda de l'Alcalde

Alcalde: Comencem. Només informar que l'AAVV de Can Gaietà va demanar assistir a la reunió i han vingut dues persones en representació del veïnat, i també la Cel·la Fort que és la síndica de Greuges, que també el propi reglament del síndic li permet assistir-hi.

Hem convidat el Joan Maria Borrell i la Yolanda Larrubia de l'IMPSOL per ajudar-nos en el punt número tres i quan acabin els alliberarem i ja podran marxar.

2.- El punt número dos és l'aprovació de l'acta anterior.

Ningú manifesta cap qüestió i queda aprovada.

3. El punt número tres és sobre els habitatges públics a Can Gaietà, amb els representants de l'IMPSOL.

Vull agrair especialment l'equip de l'IMPSOL, perquè repetiran el que hem fet abans. El que he demanat és que fem una sessió pedagògica informativa del projecte.

També amb el Daniel Farrés, l'arquitecte municipal, podrem aclarir dubtes i tractar tota aquesta qüestió.

La idea és que tenim la part política, la part social i la part tècnica. Podem parlar abastament d'aquesta qüestió i podem dedicar una sessió sencera de l'IMPSOL per parlar-ne.

Els següents dos punts són informatius i seran molt breus: aclarirem els dubtes que hi hagi però jo crec que els tractarem ràpid. Per tant, serà gairebé una sessió monogràfica.

Ara el Josep Maria ens farà una primera explicació, que és el que hem fet abans i que ha anat molt bé, del que és l'IMPSOL.

Endavant.

Sr. Borrell: Bé, gràcies, Alcalde, i gràcies a tothom per ser aquí, per tenir l'oportunitat d'explicar què és l'IMPSOL. El nostre objectiu és divulgar els nostres valors i aprofitem les nostres oportunitats.

l'IMPSOL és l'Institut Metropolità de promoció del sòl i és una entitat pública, una empresa pública, que depèn de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB).

L'AMB sabeu que és l'entitat que aglutina els 36 municipis del voltant de Barcelona.

A l'IMPSOL ens dediquem bàsicament a promoure el sòl i a construir habitatge.

- Polítiques metropolitanes d'habitatge 2023-2027.



TIANA

L'accés a l'habitatge digne de qualitat és una de les prioritats de l'AMB a Barcelona. En el període entre el 2008 i el 2018, amb la crisi immobiliària, hi ha un canvi de mentalitat. L'IMPSOL promou habitatge des de l'any 95 però després es produeix aquest canvi de mentalitat i canviem d'habitatge com a habitatge per ser usat per les persones que l'habiten a entendre que ha de seguir sent habitatge usat per les persones que l'habiten però entesa com un bé d'interès general. És a dir, s'entén que és un equipament i la gent que habita aquests habitatges que promou l'IMPSOL ha de tenir una reforma en la societat. Si es fa una biblioteca, la societat se'n beneficia. Si es fa habitatge públic, la societat se'n beneficia. És a dir, no es fan només per la gent que ara l'habita. Nosaltres posem la mirada en el fet que estarà construït 200 anys. Qualsevol edifici l'hem de fer perquè sigui aquí 200 anys.

El que hem de fer són edificis flexibles, perquè ara hi càpiguen les necessitats que tenim avui en dia, però també les d'aquí a 50 anys o les d'aquí a 100 anys. Per tant, l'objectiu és millorar la societat a partir de l'habitatge.

- Coses que fem a l'AMB.

Primer, intentem generar sòl perquè fer habitatge és necessari. Heu sentit a parlar dels 50.000 habitatges públics a Catalunya: hem de procurar que siguin possibles.

Tenim un instrument que és el Pla Director Urbanístic Metropolità, que és la religió del Pla General Metropolità del 76, i que seguim per intentar generar sòl: per exemple per crear àrees de nova centralitat, connectar els municipis, etcètera.

El Consorci Metropolità de l'Habitatge, participat per l'AMB i la Generalitat, és el que intenta protegir el patrimoni construït. És a dir, la majoria d'habitatges d'aquest país s'han construït entre els anys 60 i els 80. Hem après que s'ha de construir bé per fer edificis que durin molt de temps.

Habitatge Metròpolis Barcelona és una societat mixta que es crea fa 6 anys i que té una participació de l'Ajuntament de Barcelona i una de l'Àrea i l'altre 50% és privat perquè, com sabeu, promoure habitatges és car. Un habitatge val entre 100 i 150.000 euros i com que les administracions públiques no són capaces de resoldre el tema de l'habitatge i el privat hi ha de participar des de l'AMB no és una delegació cap al privat sinó una integració del públic. La fórmula és que el públic cedeix un sòl a la societat i el privat explota durant 75 anys i al cap dels 75 anys retorna. I amb això estem construint més o menys uns 600.000 anys. És una fórmula complementària. Però aquest no és el model que s'aplica a Tiana.

Aquest és el tema que presentem avui: què és l'IMPSOL, com promou habitatges amb una mirada del segle XXI, habitatges flexibles, inclusivament, sostenibles, amb una mirada de gènere, valorant la qualitat arquitectònica, la innovació tipològica i social. Aquests són els principis que ens regeixen.

Entenem que l'habitatge té interès general i és una millora de la societat, és un tema que per a nosaltres és cabdal: la gent que hi viu té el dret de viure en un habitatge de molt alta qualitat, però també té el deure de viure d'una forma que definim com a responsable, que minimitza o fins i tot anul·la els sistemes de climatització, amb mirada inclusiva i de gènere. És a dir, entenem



TIANA

que un habitatge per a gent de diversitat funcional és millor per a tothom i que, a més a més, genera identitat: els habitants se senten implicats en el projecte perquè és un projecte comú.

No som nous, portem, com us he dit, 30 anys de trajectòria i hem construït uns habitatges amb més de 100 promocions, a 33 municipis de l'AMB, fins ara amb una qualitat molt alta. A Tiana tenim quatre exemples construïts.

Com ho fem?

La nostra voluntat és la recerca de la sostenibilitat ambiental, la sostenibilitat integral, que és el punt en què es troben la sostenibilitat ambiental amb l'econòmica i la social. És a dir som una empresa sense ànim de lucre i, per tant, hem de ser autosuficients per la sostenibilitat ambiental perquè ens preocupa tant atendre les qüestions d'emergència ambiental com també que els nostres edificis no siguin un edifici aïllat de 50 famílies que viuen i tal, sinó que això sigui de participació públic-públic: que a l'edifici hi hagi, per exemple, uns baixos que puguin interactuar amb el poble. Sempre que fem un edifici d'habitatges hi va algú de l'equip i explica què fem i com ho fem, quin és el nostre projecte, hi van els arquitectes i també expliquen per què és aquest projecte, quines són les virtuts. En aquell espai es pot generar un diàleg amb els ciutadans i ciutadanes, sempre des de la base que l'habitatge és una infraestructura social, amb qualitat arquitectònica, qualitat espacial. A Barcelona, un habitatge estàndard és un petit rebedor, un passadís, una habitació petita, una habitació mitjana, una habitació gran i una cuina amb pitjor qualitat vinculada a un safareig, amb uns 70 metres. En els nostres habitatges la cuina és l'eix de l'habitatge, el lloc on possibilitem que la interacció familiar es doni, on es visibilitzen les tasques domèstiques i els donem la mateixa qualitat que els espais que tradicionalment eren els que usava l'home. Tradicionalment l'habitació principal i la sala eren els espais amb més noblesa de l'habitatge perquè eren els que el senyor gaudia, mentre que els espais de tasques domèstiques tenien menys qualitat. En els nostres habitatges volem aconseguir la mateixa qualitat de tots aquests espais. Pel que fa a la reducció de la petjada ecològica, intentem incorporar materials sans i saludables. Van ser dels primers que van començar a fer edificis de fusta a Espanya de 80 habitatges, i també edificis intermedis i comunitaris perquè ens creiem que hem d'enfortir la societat, que hem d'enfortir les comunitats i que hi ha situacions intermèdies. Per exemple, una persona, pel que sigui, pot tenir por de sortir al carrer i està tancada a casa i els espais intermedis la poden ajudar: un espai intermedi és una terrassa, per exemple, és una zona on relacionar-se amb els veïns, per exemple. Són coses que estem descobrint i que ens estan funcionant.

Innovació tecnològica i tipològica. Generació d'identitat, que la gent se senti participa i difusió dels valors.

Com ho fem?

Ho fem amb concursos.

Nosaltres som l'administració pública i, per tant, fem un concurs d'arquitectura, jo crec que molt obert, anònim, amb lema, amb un jurat format per professionals, no per polítics. És un concurs d'arquitectes en què el que demanem és primer una idea. Presentem un DIN3 amb una idea



TIANA

sobre una pregunta concreta que hem conformat amb l'Ajuntament: per exemple, tants habitatges, més o menys tants d'una habitació, tants de dues, amb una sala, amb els espais comunitaris, etc. I a partir d'això se'ns presenten 30 o 40 equips i ens fan una proposta d'una idea Els cinc que considerem millors, ens desenvolupen aquesta idea de manera remunerada. Llavors acabem tenint deu DINA2 (dos per cada equip), i en base només a criteris arquitectònics (sense que apliqui la baixa econòmica, per tal de no fer guanyador un projecte pitjor però que és 3000€ més barat, per exemple) s'escull quin és el projecte que acabem construïnt.

Com ja us he dit l'Ajuntament de Tiana hi participa. Aquest és un model que fa més o menys set o vuit anys que estem desenvolupant i que es recull una mica en aquest llibre del qual tenim aquí dos exemplars. Aquest és el resultat de les promocions que hem tingut, que en la nostra modesta opinió tenen molta qualitat arquitectònica dins dels habitatges, en comparació als habitatges que es feien al segle passat. Abans la mirada sempre era des de fora, sempre els edificis s'explicaven des de les façanes, i últimament els habitatges s'expliquen des de dins, perquè potenciem aquests espais intermedis, aquestes terrasses, aquests llocs de trobada entre els diferents veïns i apostem molt per temes com la sostenibilitat. Ho fem sempre amb unes tipologies de plantes que són les que d'alguna manera nosaltres intentem que la societat entengui: la centralitat de la cuina, situar sempre la cuina com a eix al voltant del qual la casa gira, la jerarquizació dels espais... En els habitatges tradicionals hi ha l'habitació petita, l'habitació mitjana, l'habitació gran: si eres el tercer fill o filla estaves condemnat a l'habitació petita. Doncs ara el que fem és que tot això s'ha democratitzat i ara aconseguim que no tingui passadissos i al final tothom disposa d'un espai de 12 metres, per exemple, on la superfície és la mateixa o equivalent d'un habitatge tradicional. Per tant, la no-jerarquia és una cosa que enforteix la societat. Les estances enfilades vol dir que els habitatges estan formats per una comunitat de cel·les que a més són interconnectables entre elles. Són peces que tenen prou dimensió perquè siguin interconnectables i sempre totes tenen un espai exterior. És interessant veure que els diem espais intermedis climàtics perquè intentem aprofitar aquests espais exteriors no només per socialitzar o no només per gaudir del clima que tenim, sinó també perquè ens funcionin com a adaptació al medi que tenim. En el cas de Montgat, per exemple, hi hem posat això que li diem cortines de vidre, que al final funciona com un radiador natural i el que possibilita és que la gent no hagi d'engegar la calefacció i la societat se'n beneficia.

Sempre intentem que als edificis hi hagi una sala amb capacitat com a mínim per la totalitat dels habitants i que els arquitectes els expliquin l'edifici, que puguem generar un debat i que, si tenim una comunitat forta que ens demana, per exemple, una cuina comunitària, doncs estarem encantats de fer-ho. Entenem l'administració al servei de la societat i a la seva disposició. O, en altres llocs, s'han fet coses com les bugaderies comunitàries: en aquests països som els únics que tenim una rentadora per família, però a Europa hi ha una sala amb rentadores. Quan fem un edifici, podem, per exemple, fer una sala, i hi fem una rentadora perquè la gent amb dificultats en aquest edifici no hagi de comprar una rentadora si no ho pot assumir.

Tot això són exemples però aquest tipus de serveis permeten d'alguna manera enfortir la comunitat.



TIANA

Un cop arribats aquí, aclarir coses que segur que em preguntareu. En tot aquest procés de Cals Frares, l'AMB i l'IMPSOL actuen per delegació de l'Ajuntament. Nosaltres som un instrument, no som un promotor privat que prenem les decisions de forma unilateral, sinó que els nostres consellers són els alcaldes dels ajuntaments.

En les bases del Concurs d'Arquitectura participeu, en l'adjudicació participeu, mai hem fallat un Concurs d'Arquitectura en contra de la voluntat de l'Ajuntament. Les bases es configuren amb l'Ajuntament. L'Ajuntament és copartícep de la tutela del projecte, és a dir, que la tutela depèn de nosaltres i estem assabentats de les decisions que es prenen, es demana la llicència d'una forma ordinària i es construeix. La voluntat és que hi hagi una col·laboració públic-públic de cara a l'explotació.

Què vol dir públic-públic?

Vol dir que el sòl, en el conveni que hem signat, és titularitat de l'AMB perquè el necessitem per aconseguir finançament, si no, no hi podem treballar. També hem de demanar una hipoteca. Ningú fa aportacions a l'IMPSOL, promovem l'habitatge, que sempre és públic, sempre serà de lloguer i sempre serà per als ciutadans que vulgui l'Ajuntament. I aquest edifici tindrà un o els espais comunitaris que poden ser només comunitaris de l'edifici, si és que hi és, o poden ser uns espais comunitaris a definir amb l'Ajuntament.

Pel que fa a la idoneïtat del solar de Cals Frares: amb les converses que es van anar tenint es van plantejar diferents alternatives. Entre elles hi havia la del Parc del Tramvia, el Carrer Assemblea de Catalunya i l'Avinguda Vilares (Montgat), però aquest és un planejament que va quedar bloquejat perquè estem pendents de la reparcel·lació i això s'ha d'allargar previsiblement diversos anys. No és una opció que fos imminent.

Partint de la base que Tiana necessita habitatge públic, el que es fa és una exploració dels sòls: s'identifica un solar, s'estudia i es tracta d'una tramitació complexa. Detectem que no és viable i s'identifica un solar que és propietat de l'IMPSOL: aquest té un desnivell important i és inviable a nivell tècnic i econòmic, almenys amb la tecnologia que tenim avui. L'última parcel·la és al sector del Carmelità. Hi ha una bassa al mig, que és una càrrega: hi ha dues opcions, una és mantenir la bassa i aleshores surten dos blocs petits, de poca entitat, i l'altra és retirar la bassa, amb costos inviables.

Amb totes aquestes dades objectives, fem una visita al solar (de Cals Frares), més enllà dels enrenous que podeu tenir els polítics, ens sembla un solar que és idoni. Li plantejem a l'Ajuntament que ens sembla un solar idoni també perquè ja hi teniu un equipament. L'edifici es planteja com una sèrie de volums, no com una façana contínua, que ha de ser permeable cap a aquest equipament i la parcel·la segueix sent pública, perquè és un edifici que retorna uns beneficis a la societat. Per tant, no és un solar que quedi delimitat sinó que l'espai lliure és dels veïns, és dels ciutadans. El que hi ha a la planta baixa que és aquell local comunitari serà un espai per al poble i l'espai públic que quedarà serà un parc. Aquesta és la voluntat i en aquests termes nosaltres no trobem cap tipus de dificultat tècnica perquè això siguin habitatges públics per a Tiana i per als ciutadans de Tiana.



TIANA

Alcalde: Bé, ara obrirem un torn de preguntes i plantejo dues de qüestions que han sortit als plens.

La primera, per aclarir-ho, és la dels destinataris. Les bases les fa l'Ajuntament, el conveni que tenim signat s'ha fet conjuntament. Aclarir la qüestió dels destinataris i quin marge dona la llei perquè siguin persones empadronades per Tiana.

Del vostre històric de tot el que heu fet, en quin percentatge eren per empadronats de la pròpia ciutat?

Sr.- Borrell: Malauradament, el 100% dels destinataris sempre són pels empadronats. Dic malauradament perquè nosaltres, com a AMB, ens agradaria molt tenir una visió d'Àrea Metropolitana: això voldria dir que la gent es podria apuntar lliurement, però nosaltres entenem que el nostre mandatari és l'Ajuntament, i és l'Ajuntament qui posa a disposició aquest sòl i aquest sòl és pels destinataris que l'Ajuntament de Tiana decideixi. Tots els alcaldes decideixen que aquells habitants són gent amb uns anys d'empadronament, o gent que porta uns anys treballant en aquest municipi, o gent que s'ha empadronat 7 dels darrers 10 anys i que ha marxat pel que sigui i que vol tornar.

Alcalde: Per tant podríem posar 5 anys empadronats i dels últims 10, per exemple?

Sr. Borrell: Hem tingut casos que l'Ajuntament ens ha demanat que la gent que hi pugui optar porti 20 anys d'empadronament al municipi o fins i tot 30 anys d'empadronament. Potser no cal, hem de tenir una mica de sentit comú, però sota el paraigües de la llei no hi ha cap tipus d'impediment en això i els habitatges són pels ciutadans que vosaltres designeu.

Sr. Alcalde: Perquè tothom ho tingui clar: els grups de col·lectius també els pot decidir l'Ajuntament, les franges d'edat?

Sr. Borrell: Les bases les designeu vosaltres amb la nostra tutela perquè al final us ajudem amb tot el que sigui, però nosaltres no tenim cap voluntat que hi hagi ningú concret aquí. És a dir, nosaltres no aportem ningú, les bases les dissenyeu vosaltres, es publiquen i a nosaltres ens arriben els llistats amb els quals el que fem és comprovar que es compleixin les condicions de les bases.

Sr. Alcalde: I l'altra pregunta és: amb sòl d'equipaments estem utilitzant la càrrega d'habitatge dotacional. Quina diferència hi ha d'aquest projecte d'habitatge públic sobre altres que s'han pogut fer a Tiana, en relació al fet de fer-ho en terreny d'equipaments?

Sr. Borrell: Doncs cap. L'única diferència és que en un solar que no és d'equipament, aquell habitatge públic en un moment donat podria ser de venda. Nosaltres quan tenim un sòl que no és d'equipaments podem decidir si és de lloguer o és de venda. En un sòl que és qualificat d'equipament mai podrà ser de venda. Aquests habitatges no tenen cap diferència respecte a qualsevol altre habitatge dels que es diuen protegits.

Sra. Peral: Els allotjaments dotacionals són un tipus d'ús concret d'un equipament comunitari que allotja col·lectius temporals, però amb ús residencial. Amb un règim de tinença, com que



TIANA

aquest ajuntament o aquesta administració no es pot desproveir d'un sòl que fa ciutat, el que fa és posar un règim de tinença de lloguer amb la normativa que sigui d'aplicació de lloguer.

Sr. Borrell: En paraules poc tècniques un equipament és un servei municipal. Hi ha un moment que hi ha una llei que diu que d'habitatge és un equipament municipal i possibilita que en un sòl d'equipament es puguin fer habitatges. A l'Àrea Metropolitana ja no queden sòls diguem-ne patrimonials, o en queden pocs. Avui en dia el 80% de promocions que fem són en habitatge dotacional i són habitatges de lloguer que són exactament com tots els habitatges que nosaltres promovem.

De fet tot això que està passant aquí és una cosa que ja portem bastants anys fent.

Sr. Alcalde: El projecte que va presentar la Generalitat fa uns dies, el president de la Generalitat, que parlava d'aquests 50.000 habitatges, era justament amb sòl dotacional perquè demanava als ajuntaments que cedissin terrenys d'equipaments municipals per poder fer exactament el que està fent l'IMPSOL però fent-ho a través de l'Incasòl o des de la Generalitat.

Sr. Borrell: Exacte, encaixa amb aquesta mirada que tenim la necessitat com a societat de tenir habitatge. Tenim sòl d'equipament i anem a resoldre-ho que aquella família que utilitza l'habitatge, ho fa durant un temps. Per això té una projecció de 200 anys, perquè això és un equipament municipal en tota regla. Amb aquesta òptica, el que nosaltres aportem és aquest grau d'exemplaritat: són amb molta qualitat perquè hem de fer una inversió ara de tal manera que tingui poc material i estigui construït molt de temps.

Sr. Alcalde: Parlem de lloguer. Quants anys?

Sr. Borrell: Ens regim per la llei. La LAU actual són 7 anys i després hi ha la possibilitat de 3 de pròrroga. Després hi hauria una possibilitat que hi fossin 3 addicionals. La llei que ens diu que són 7 anys i al cap de 7 anys revisem si es compleixen les bases. Si es compleixen les bases, els inquilins tenen dret a renovar i, si no es compleixen les bases, no hi ha una renovació.

La voluntat d'aquest tipus d'habitatges és que hi hagi una certa renovació. La voluntat de l'Ajuntament de Tiana és que això siguin habitatges d'una i dues habitacions per afavorir que això sigui una oportunitat que s'ha de distribuir entre la societat, que és la tendència que hi ha. De fet, la densitat ve limitada per la superfície construïda entre 70. Quan li descomptes els espais comuns dona uns 50 metres quadrats llargs. Són pisos de 60 metres quadrats més o menys.

Sr. Alcalde: Obrim torn de preguntes.

Sr. Mateu: Si no he entès malament, ha dit que el sòl ha de ser d'IMPSOL, per poder anar al banc a buscar diners. Però l'Ajuntament ja té el sòl. Per què l'Ajuntament no pot anar al banc a buscar diners? Igual que feu vosaltres. Quina és la diferència?

Sr. Borrell: L'Ajuntament podria promoure habitatge dotacional, nosaltres el promovem perquè entenem que l'Ajuntament no té prou recursos.

Sr. Mateu: Però vosaltres tampoc teniu recursos.



TIANA

Sr-. Borrell: Nosaltres ens dediquem a això. Nosaltres som una empresa pública. No hi ha cap ajuntament que posi diners a l'IMPSOL perquè fem habitatge. Perquè ens entenguem: funcionem com un privat, però som públics i sense ànim de lucre. A nosaltres ens truca l'Ajuntament de Tiana, ens presenta l'oportunitat, l'estudiem i quan veiem és viable, truquem a la porta del banc i demanem el crèdit. Dissenyem els habitatges amb aquests criteris. Fem habitatges sostenibles, amb la mirada de gènere, etc.

Sr. Mateu: No seria més fàcil que l'Ajuntament ho pogués fer i si tingués alguna dificultat que el banc li deixés els diners i que l'IMPSOL avalés aquests crèdit. És la manera que quedi patrimoni de municipi. Ara resulta que no queda patrimoni al municipi. Entenc jo.

Borrell: Nosaltres som una unitat pública. Aquests sòls sempre seran públics. I aquests habitatges sempre seran públics. Sempre seran de lloguer i sempre seran pels ciutadans que tingui l'Ajuntament de Tiana. L'Àrea Metropolitana, que té un pla d'habitatge, ens permet ara mateix tenir un deute que va creixent perquè cada cop que fem una promoció d'aquestes té un retorn a trenta i pico d'anys: això no és un negoci. En aquest moment hi ha una emergència social i anem a promoure habitatge sota aquest paraigües. Nosaltres estem al servei dels 36 municipis que vulguin, però si Sant Cugat, per exemple, decideix fer-ho pel seu compte pot fer-ho pel seu compte. Anem allà on ens volen.

Sr. Reniu: Solament comentar que això ja s'havia provat i s'ha fet aquí a Tiana. Tot el patronat d'allà baix ja va ser promogut pel mateix Ajuntament. Es van demanar els diners, el que passa és que eren habitatges de venda i es va tirar endavant una promoció, es van escollir els arquitectes i els aparelladors i es va tirar endavant. Després no s'ha repetit això perquè potser la gestió és més fàcil a través d'alguna entitat, com l'Institut Català del Sòl. Les entitats d'aquest tipus que ja són públiques i estan especialitzades per fer això segurament tindran més per la mà aquest avantatge.

Arquitecte Municipal: Hi ha un altre matís. Aquests senyors no van a la Caixa a demanar un crèdit, ni al Santander ni al BBVA. A part d'això, i l'altra cosa, cas que poguessis anar al Santander, la llei et penalitza a tu com a Ajuntament perquè t'infla el deute. I després tens l'administració controladora com la Diputació que et diu que l'Ajuntament està passat de deute. Per tant, vostè no pot demanar aquest crèdit. Potser sembla que un promotor és diferent.

Sr. Borrell: Els bancs ordinaris, els bancs que coneixem com els privats, no entren en l'habitatge social, perquè això no és un negoci. Nosaltres tenim un crèdit amb el Banc Europeu d'Inversions, que és un microcrèdit i del qual tenim unes disposicions a mesura que anem fent uns paquets d'habitatge. Cada any promovem uns 300 habitatges.

Sr. Alcalde: No és casualitat que la gran majoria d'Ajuntaments de l'AMB utilitzen l'IMPSOL com a instrument des que comença a fer habitatge de lloguer. Quan encara no es feia el lloguer, els alcaldes es van haver de buscar la vida per altres vies. Tots els Ajuntaments en massa utilitzen aquest recurs.

Sr. Borrell: I perquè ens entenguem: el nostre deute va creixent. Nosaltres tenim aquest macrocrèdit amb el Banc Europeu d'Inversions. Les condicions són un cop tenim firmat el conveni



TIANA

i fem el concurs. Nosaltres tenim tres anys de carència. En aquests tres anys és el procés que més o menys tardem a fer el projecte i a construir l'obra. Per tant nosaltres comencem a tornar al crèdit quan ja tenim els adjudicatariis. I amb aquesta fórmula com a mínim podem fer girar la roda. Això no vol dir que no creixem en deute i que fins aquí 30 anys no hem amortitzat aquesta inversió.

Sra. Peral: Jo tinc uns quants comentaris i un parell de preguntes.

Has dit que partint de la base que Tiana necessita habitatge públic, estem tots d'acord en això, però no ha de ser forçosament allotjaments dotacionals. Perquè entenc que el fet que siguin allotjaments dotacionals has explicat tu i és que has dit que a l'AMB no queden solars. Però és que a Tiana sí que queden solars. Un altre comentari que volia fer: dius que els habitatges dotacionals són exactament iguals que els altres pisos. Sí, jo entenc que la construcció és exactament igual i la funcionalitat també. Però tampoc ens podem oblidar de la contrapartida, que és que ocupen terreny d'equipaments. Llavors, si tu estàs ocupant un terreny d'equipament per construir, has de preveure un altre lloc on ficaràs la resta d'equipaments. De fet, volia preguntar si s'ha tingut en compte que en la llei urbanística el que es diu és que abans de fer un projecte d'aquest tipus dotacional s'ha de garantir que al municipi i a l'Àrea consten tenen tots els equipaments que fan falta, no només els allotjaments. Perquè nosaltres no hem vist aquesta memòria ni social ni tècnica dient que la resta d'equipaments que necessita el municipi estan coberts. Jo entenc que és una construcció igual que les altres per a VPO, però es fan en un terreny que és d'equipaments per a la comunitat i la comunitat també té altres necessitats.

Sr. Borrell: Sí, però aquesta és prioritària.

Sr. Peral: I això qui ho decideix? Dius que hi ha una emergència social, que hi ha un problema d'habitatge. Però el percentatge de l'habitatge públic que hi ha a Catalunya és 1,5% i aquí hi ha més d'un 14%. Potser llavors Tiana no és el lloc on hi ha més emergència social per fer aquest tipus d'habitatge i, a més a més, d'habitatge dotacional. M'estàs dient que a l'AMB estem fent aquest tipus de construcció d'habitatges dotacionals sobre terrenys d'equipaments perquè no tenim altres solars. Jo ho entenc, però si aquí n'hi ha...

Sr. Borrell: Això és una generalitat. L'administració pública té moltes dificultats per trobar recursos patrimonials. Per tant estan aflorant aquests tipus de sòl davant de l'emergència dotacional i això és el que ens està passant a la totalitat de municipis, que no és diferent del que està passant aquí. Però vull dir que, clar que a l'AMB queden solars. Estic generalitzant però el que vull dir és que no és un espai on hi hagi abundàncies.

Sra. Peral: I també pots fer habitatge públic que sigui HPO o no fa falta que sigui...

Sr. Borrell: És el mateix.

Sra. Larrubia: L'habitatge protegit és un habitatge que té un preu limitat, perquè dona resposta a totes aquelles persones que no poden accedir a les rendes lliures o al mercat lliure. Llavors l'administració posa mecanismes per poder facilitar aquest accés. Amb quin tipus de sòl o emplaçaments poden passar aquestes coses? Poden ser amb sols que l'administració ha rebut perquè hi ha hagut una actuació de transformació urbanística i, aquell aprofitament que han



TIANA

generat els privats rep part d'aquesta plusvàlua l'Ajuntament amb un sòl patrimonial. Aquestes situacions darrerament ja no existeixen perquè no hi ha actuacions de transformacions urbanístiques de nova urbanització. Els teixits ja estan finalitzats i aquests sòls patrimonials difícilment es troben. La necessitat existeix i no hi ha sòls patrimonials i en el cas que n'hi hagi, la llei obliga que també siguin de lloguer, perquè de res servien els esforços de tota la col·lectivitat perquè després algú patrimonialitzés aquestes rendes i pogués deixar el mercat lliure: fins i tot aquestes situacions ja obliguen el règim de lloguer. Aquests emplaçaments són molt escassos i els tipus de sòls que podem tenir en els quals es pot fer habitatge protegit són els d'equipaments, els allotjaments dotacionals, que són sòls de titularitat de l'administració amb cessió. Aquests equipaments, un dels usos possibles, a part del docent, del recreatiu, del sanitari, del cultural, és l'allotjament dotacional, que és un ús que darrerament les normatives estan possibilitant perquè hi ha aquesta emergència habitacional.

Que s'hagi de fer una memòria justificativa de per què aquest equipament o un altre equipament, això ho decideix l'Ajuntament. Si al final, per exemple, hi ha una necessitat de fer un equipament esportiu i aquell sòl no és l'adequat doncs no es fa, però això no treu que hi hagi una necessitat de fer l'allotjament dotacional amb tots els sòls possibles. Dels que ens hem trobat de Tiana cap era patrimonial, tots eren d'equipaments i tots els que hem trobat que se'ns han ofert o bé tenien preexistències o bé tenien un dipòsit o bé tenia una casa ocupada o un edifici plurifamiliar o no tenia immediatesa perquè encara li faltava la reparcel·lació i per tant, el procés era molt més complex i això inhabilitava la immediatesa de fer l'allotjament dels sòls de què hem tingut disponibilitat de Tiana. És possible que en d'altres llocs existeixin, no ho dubtem, però darrerament i justament amb aquesta necessitat, els programes de govern són 50.000 habitatges allà on tinguin els municipis sòls per poder fer habitatge protegit.

Sra. Peral: Però és estrany que aquesta disposició en el vostre coneixement dels solars que hi ha a Tiana no s'hagi fet en el CAUT, que per això existeix aquest organisme.

Sra. Balagueró: Jo crec que en aquesta decisió tècnica de la selecció del solar trobo a faltar uns pros i uns contres de cada solar, la inversió econòmica que requereix cada solar per fer les actuacions que s'hagin de fer, aquest estudi tècnic.

Sr. Borrell: És que és un tema de classes, és que els altres no són viables.

Sra. Balagueró: Sí, però per què descartem un solar primer?

Sr. Borrell: Perquè el solar del Parc del Tramvia és un solar que requereix de tramitació urbanística i, per tant, no és un solar imminent. És un solar que tant de bo sigui possible d'aquí a un any o dos o tres anys.

La nostra fórmula és fàcil.

A partir de 30 i escaig habitatges, els fem. Fer blocs de 10 habitatges no és possible, perquè els nostres esforços com a entitat pública que hem d'optimitzar recursos no són capaços de fer-los de forma eficient.



TIANA

Sra. Balagueró: I aquest estudi de viabilitat dels solars que ja estan descartats entenc que està documentat no?

Sr. Borrell: L'estudi de viabilitat dels solars que ja estan descartats per temps ja no el fem, fem els estudis de viabilitat dels solars que per temps són possibles. L'estudi de viabilitat del sòl del Parc del Tramvia no està fet perquè no és un solar que sigui possible.

Mirem si el solar és possible i veiem que no ho és. Com que no és possible en el temps, no fem l'estudi de viabilitat, el dia que sigui possible en el temps, el farem.

Sra. Balagueró: Està tot documentat de perquè es descarten un solars, no?

Sr. Borrell: Nosaltres tenim tota la documentació.

Sra. Larubia: Per precisar, no tots els sòls o tots els terrenys tenen condició de solar. Nosaltres habitualment diem sòls solars i ho diem tot com si fos igual.

Un solar és aquell que té immediatesa de llicència i si algú demana la llicència se li pot donar.

Aquesta situació fantàstica i meravellosa no la tenim. Fins i tot a Cals Frares s'ha de fer alguna cosa. Però és que la resta no és que només no tinguin condició de solar, és que no s'ha transformat urbanísticament. El sòl no és públic. És que s'ha de reparcel·lar, s'ha de urbanitzar, s'ha de constituir una Junta... Hi ha molts mecanismes que són molt complexos que necessiten consensos de la propietat privada perquè l'administració el rebí i tot això en el Parc del Tramvia no hi és. Ni tan sols és un sòl urbà consolidat. No s'ha transformat, està en procés de transformació. Aquesta transformació és d'anys. Reparcel·lar un àmbit d'aquesta envergadura necessita consensos. De fet, l'execució d'aquest planejament no és fàcil. Encara no s'ha constituït una junta, encara no s'ha pogut fer una reparcel·lació. Aquest sòl, aquest estudi, quan nosaltres valorem la complexitat de desenvolupament urbanístic veiem que hi falta això: no té planejament aprovat, no té urbanització feta, no té reparcel·lació, no és de titularitat pública. Anem veient i al final constatem que no és de titularitat pública, necessita un desenvolupament, no s'ha inscrit, no hi ha urbanització i el descartem. O un altre: té capacitat, però té una pendent superior al 40%, és inviable econòmicament o té una preexistència, té una bassa amb un dipòsit de 50 anys. És impossible. Tot això és un estudi analític que no ho fem per Tiana, ho fem per als 36 municipis. A la mesura que anem descartant, al final apostem per aquest sòl, de manera conjunta. Aquest sòl és el més idoni, però encara li falten coses. És un treball que anem amb un full de ruta.

Sr. Alcalde: S'ha parlat un moment de la resta de la solidaritat. Podríem posar èmfasi sobre això. Evidentment és un tema subjectiu. I és un tema polític en realitat.

Jo crec que totes les forces que es presentaven a les últimes eleccions posaven l'habitatge públic entre els seus programes, és un dret i això va lligat en quin espai tenim ara perquè puguem fer aquest mandat que tenim a l'actual, democràtic, per fer-lo efectiu en el mínim temps possible. No a corre cuita, però no d'aquí a deu anys, un cop, amb la modificació del planejament, ens posem a fer una promoció d'habitatge públic.

Elements objectivables per dir això:



TIANA

Som dels 140 municipis que estem en zona de mercat residencial tensionat. Per poder-te acollir entre aquests 140 municipis has de complir un seguit de requisits i Tiana els compleix. Si mirem el rànquing del preu mitjà de lloguer, estem entre els 10 més alts de Catalunya per sobre els 1.000 euros. Per tant, hi ha tot d'elements i, a més, tots coneixem, més enllà de les xifres, que hi ha persones han hagut de marxar del poble perquè no poden pagar el preu de lloguer. Políticament, amb criteris subjectius, considerem que és un mandat, considerem que això és una prioritat per damunt d'una altra prioritat. No ens falten escoles. Ens falten equipaments bàsics. Ens falta un CAP, sí. Estem treballant amb la Generalitat. Si heu seguit els plens, en el mandat anterior ja vam fer l'aprovació i hem cedit el sòl a la Generalitat i ara la pilota està en el terrat de la Generalitat i és una competència del govern de la Generalitat fer un equipament sanitari i estem a l'espera que ho incorporin en els propers pressupostos de la Generalitat: ja no depèn de l'Ajuntament. Hem fet tots els deures com a Ajuntament, que és cedir uns terrenys. La resta, segurament que hi ha moltes prioritats, però jo crec que no en trobarem cap altra per sobre del dret a l'habitatge, que és que el nostre jovent no hagi de marxar.

Sr. Pau Seda: I afegir que un equipament d'habitatge no és incompatible amb un altre equipament en el mateix edifici. Abans no ho he explicat, però part de la forma de treballar d'IMPSOL és contemplar zones comunitàries no només d'ús per a les persones residents sinó possibles usos per a la comunitat sencera. És a dir, com a veïna de Can Gaietà pots accedir a l'equipament, tindràs habitatges a sobre però podràs accedir a una sala polivalent o equipament que es consideri necessari.

És a dir, és l'equipament residencial? Sí.

Dona una oportunitat per fer més equipaments a la zona? Sí que la dona.

Corregeix-me si no és cert, però també es contempla això i també és una cosa que treballem en aquesta línia.

Per tant, es podrà fer un pavelló allà? No.

És compatible amb altres equipaments? Sí.

I també hem de posar-nos en el cap que l'habitatge dotacional és un equipament residencial i és un equipament.

Sra. Balagueró: Si no tens projecte arquitectònic, com pots confirmar que hi haurà equipament?

Sr. Borrell: Ho posarem a les bases del concurs d'arquitectura. Hem de definir les bases del concurs d'arquitectura que fem amb l'Ajuntament en què la voluntat és que hi hagi tants habitatges, i que a la planta baixa hi hagi aquest tipus de local.

Sra. Balagueró: L'Ajuntament ha confirmat que seran 40 habitatges.

Sr. Borrell: Sí, sí. Són 40 habitatges i tu ets arquitecta?

Sra. Balagueró: Sí.



TIANA

Sr. Borrell: Nosaltres estem fent un concurs d'arquitectura que intenti basar-se en la flexibilitat per intentar aconseguir la màxima qualitat. Si la màxima qualitat per aquell solar són 39 o 38 o 42, ho deixem obert perquè en el marc que hi ha un jurat format per a persones que venen per l'interès públic surti la millor proposta.

No es diu "en volem 40 de dos dormitoris de superfície tant, etc..." Els paràmetres d'ocupació de la planta baixa també els hem d'acabar d'acordar amb l'Ajuntament per intentar que hi hagi una comunitat del local de planta baixa amb el barri.

Sr. Reniu: Una pregunta: per exemple, es consultarà en el CAUT aquest consens entre l'Ajuntament i l'Àrea Metropolitana per coordinar quina mena de morfologia tindrà aquest projecte? Quants espais es destinaran a local comunitari? Aquesta pregunta és més cap a l'Alcalde.

Es farà partícip el CAUT d'aquest consens?

Sr. Alcalde: Ha sortit a la reunió anterior amb el regidors i jo.

No ha de ser el govern, sinó tots els grups, tots els tècnics, per poder pactar com configurem l'equipament. I, evidentment, podrem tractar amb sessions de treball amb el CAUT.

Crec que l'IMPSOL es prestarà a fer una altra sessió amb una mirada tècnica.

Sr. Reniu: La meua última pregunta. Per aquesta parcel·la de Cals Frares sí que hi ha un informe de viabilitat?

Sr. Borrell: Hi ha un estudi de viabilitat.

Sr. Reniu: Segons ens consta, quan es va demanar a l'Àrea Metropolitana si hi havia un informe, es va contestar que no.

Sr. Borrell: Hi ha una anàlisi de les diferents parcel·les que quan nosaltres anem passant pantalles ens va dient si té els requeriments i si són aptes.

Sr. Reniu: I sobre aquest que sí que és apte s'ha redactat algun informe de viabilitat?

Sr. Borrell: S'ha fet una visita in situ, s'han fet comprovacions volumètriques, s'ha comprovat que encaixa i s'ha comprovat que els números funcionen.

Sra. Larubia: L'expedient administratiu, perquè és un expedient administratiu per incloure en aquest expedient, hi ha certificats de règim urbanístic que l'Ajuntament atorga, certificat de si està dintre o no de l'inventari. I en aquest expedient, com que és un expedient patrimonial, també hi ha un informe de valoració. El que passa és que ja és del sòl específic. En aquest cas hi ha 4 finques en el treball previ, però també tenim municipis que tenen 15 finques.

És un treball constant de descartar i quan s'opta per aquell es nodreix tot l'expedient amb documents que són pròpiament d'aquell informe, d'aquell emplaçament.

Sra. Peral: Jo tenia una pregunta sobre la sostenibilitat. Un dels criteris que has dit tu per fer-ho servir és la sostenibilitat integral que inclou l'ambiental.



TIANA

Llavors, en aquell solar hi ha uns equipaments que es van fer fa poc, que són l'espai Dioptria i el Cau que es van inaugurar fa poc. En aquest cas, el criteri tècnic de l'Ajuntament va ser preservar l'ambient i les vistes, perquè són molt valorades, perquè realment és una vista paisatgística de tot el poble de Tiana, i es va decidir rebaixar el sòl. Per tant que no perjudica ni el paisatge ni les vistes. Com és que l'Ajuntament un any després canvia de criteris arbitràriament? O sigui, abans era molt important perquè era un solar paisatgísticament molt valuós, i ara ja no ho és. Això ho heu tingut en compte quan heu valorat la sostenibilitat ambiental?

Sr. Borrell: Nosaltres el que hem proposat és que l'edifici que construïm sigui una edificació fragmentada perquè afavoreixi aquesta permeabilitat amb el municipi, aquestes vistes privilegiades hi són i hi seguiran sent perquè no serà una vista fragmentada, tothom podrà traspasar-hi. Són vistes que també són de domini públic, no només de la gent que està vivint en els edificis de davant.

Sra. Peral: Són de domini públic, però ara desapareixeran.

Sr. Borrell: No desapareixeran perquè tota aquesta parcel·la serà una parcel·la d'ús públic, tant per davant com per darrere. Tothom podrà circular en aquesta parcel·la i poder creuar-la per accedir a l'equipament que ja teniu.

Tot el món són unes vistes meravelloses, però Tiana abans que fos Tiana també tenia vistes.

Sra. Peral: Sí, però estem parlant de fa un any. Fa un any es van utilitzar uns criteris paisatgístics.

Arquitecte Municipal: No, fa un any no. El Cau, com ha dit el regidor, és de l'any 2019, el projecte és de l'any 2017, i no va haver-hi cap concurs, va haver-hi una oferta de tres arquitectes i un dels arquitectes va plantejar una solució que ens va semblar una bona idea. Però no era una idea prefixada des del municipi, sinó que va ser una aportació que es va considerar vàlida i per això ens va semblar molt bé el projecte. Però no era una idea prefixada pel municipi o una directriu marcada des de serveis tècnics ni des de l'Ajuntament, que en aquell moment tampoc l'equip de govern no era ni el que hi ha ara ni el que va haver-hi fa quatre anys.

Sr. Borrell: Si allò hagués sigut una edificació no podríem tenir aquest altre ús que és necessari per al municipi.

Arquitecte Municipal: Hi ha una cosa que en la idea que després es transformaran les bases del concurs: l'espai intermedi entre els dos serà un espai públic no quedarà acotat per la casa de la planta baixa, sinó que serà un espai públic similar o del mateix caràcter públic que tenen els jardins, que va fer també l'IMPSOL a baix en les cases de Can Jordana. Serà un espai públic al qual hi podrà accedir tothom en un edifici permeable a nivell de planta baixa. Això és el que inspira o inspirarà les bases d'aquest concurs.

I la integració del terreny aprofitant els desnivells, això formarà part d'un concurs que intentarà treure el màxim recursos amb aquesta mirada, lògicament ambiental.

Sra. Carolina de Mas: Jo com a ciutadana, crec que el que tenim al davant és un exercici de recuperar confiança, perquè hi ha hagut aquí un gran problema de comunicació per molts fronts. Jo crec que com a ciutadans el que podem demanar és traçabilitat i transparència. Per exemple,



TIANA

criteris dels diferents sòls que se'n van mirant, podríem fer un infogramana o una checklist molt resumida sobre per què s'han descartat els solars, tampoc demanem un gran informe.

Això construeix una mica la confiança que els tècnics s'ho han mirat i així entenem la viabilitat o no dels terrenys, pel desnivell o pel que sigui.

L'altra cosa és demanar a aquest grup de treball que necessitem saber les comunicacions entre l'AMB i l'Ajuntament i fer partícips als veïns. Si hi haurà uns temes d'equipament per tots, podríem dir-hi la nostra, prioritzar què ens agradaria que hi hagi allà, una mica com vam intentar fer amb el Dioptria.

També mantenir públiques aquestes comunicacions en alguna web.

El tema de la passera: com teniu aquest tema? Va en bloc ara amb aquest projecte? Perquè això era el vostre objectiu del mandat i els ciutadans també ho volem saber.

Sr. Alcalde: Ara ho explico. Perfecte. Marc, el que proposeu és que fem un grup de treball que pengi del CAUT específic per aquest projecte.

Sr. Renui: Ja que el CAUT és un òrgan reglamentat...

Sr. Alcalde: però que no hi hagi tots els integrants, sinó que fem una representació.

Sr. Renui: És un equip bastant heterogeni com perquè les diferents sensibilitats hi siguin.

Sr. Alcalde: Ho podem fer-ho a nivell de plenari o fer només un grup de treball perquè sigui més operatiu. Jo no tinc cap problema, recullo la proposta.

Sr. Renui: Jo personalment agafo tothom al CAUT.

Sr. Alcalde: Val, la passera. Us explico com està el tema. Nosaltres, quan entra aquest govern, fa un any i escaig, anem a l'AMB, a un altre departament, no a l'IMPSOL, i plantejem el projecte. Hi anem un dia amb tot l'equip redactor del projecte. Un cop feta a la visita, ens fan una estimació de costos i d'impacte visual. Aquest equip, que és l'equip redactor de projectes de l'AMB, ens proposa un pla B que ens diuen...

Arquitecte Municipal: Perdoni, Alcalde, de l'AMB ve el cap de projectes, el cap de l'espai públic, i dos representant més, a visitar in situ, el terreny, veure d'on sortiria i les diferents possibilitats d'on podria aterrar aquesta passera. Estan aquí i s'enduen els deures a casa.

Sr. Alcalde: Sí, mirem un parell de punts d'arrencada, diguéssim, i el que ens diuen és que vigilem l'impacte ambiental, perquè tindrem aquí el pont de San Francisco, i ens insten a valorar el temps d'estalvi amb l'impacte i els costos. Ens proposen fer-nos un altre projecte i buscar aquest equilibri amb els minuts que ens estalviem des del punt de Cals Frares fins a la plaça de la Vila.

L'equilibri i la importància no rau en el minut sinó en l'accessibilitat. Hi ha gent que es farà gran a Can Gaietà i hem de garantir que puguin anar al centre i no dependre de cotxe.

Aquí ajuntem una segona demanda de Can Jordana, del bloc de l'IMPSOL, que va estar molt bé, però estava fet en una riera, i amb el pas del temps també s'ha vist que quan plou molt, hi ha un



TIANA

problema d'accessibilitat per creuar d'un punt a l'altre. I ens parlen d'una passera més petita per poder creuar en casos de pluja. Li demanem el pla B, que és el camí des de Cals Frares/Can Gaietà, fer passera pel tram de Riera de Can Jordana i pujar al camí de Verge del Pilar amb un camí segregat i ben il·luminat, i un ascensor. Això és el projecte que es planteja ara, que ens situaria des de mig camí de Verge del Pilar i ens pujaria l'ascensor fins a la biblioteca. Ens fa guanyar tota la volta i evitem el tram amb més pendent. Estem en aquesta fase. Ens estan fent un projecte sobre això perquè puguem decidir les dues opcions. Nosaltres ara ens estem decantant cap a la segona opció perquè toca més temes, creiem que en termes ambientals és millor i també optimitza el temps d'estalvi. També és un camí segregat, et permet pujar amb bicicleta, ens sembla que és sostenible i pel que fa al temps no hi ha gaire diferència. És un recorregut llarg. Ara mateix ens trobem aquí i per això no ho hem fet públic: fins que no tinguem la solució aquesta del pla B.

Més paraules?

Sr. Gurri: Ja que heu parlat que tenim un espai per posar rentadores, heu pensat o ho heu practicat una calefacció centralitzada?

Sr. Borrell: És una de les coses que fem si l'Ajuntament ens hi posa. És a dir, nosaltres a cada generació de projectes que fem intentem sumar més. Quan vam començar el 2017 fèiem calefaccions individuals. Després hem passat una tongada de calefaccions centralitzades i ara les estem lliurant. Les calefaccions centralitzades ens funcionen i són certament més eficients però exigeixen una certa mentalitat comunitària, perquè igual que a tothom un cop cada 10 anys se li espatlla la caldera i s'està dos dies sense aigua calenta, quan passa això amb una caldera centralitzada és el mateix però amb molts més afectats. Quan passa això el problema no és de la persona sinó que és municipal.

Això ho fem quan l'Ajuntament i el municipi amb qui treballem estan preparats per fer aquest canvi de mentalitat. A El Masnou hem fet 2 edificis d'habitatges i són amb la calefacció centralitzada. A Cornellà també ho tenim. També depèn de la tipologia de l'habitatge. Nosaltres hem anat un pas més enllà i el que estem fent és habitatge bioclimàtic. A Montgat tenim un edifici al Turó del Sastre que té totes les façanes amb unes cortines de vidre.

A l'hivern amb aquestes cortines de vidre entra el sol i això és una calefacció natural. A l'estiu hi ha ventiladors i ventilació creuada. Allò es desplega i es desmunta i desapareix.

No posem aire condicionat, sinó ventilació creuada i ventiladors.

No perquè jo m'ho inventi. És a dir, hi ha uns processos ambientals dels projectes: per exemple, els blocs de terra compactat, que ens possibiliten que això sigui així. Ara no hem de pretendre estar a 21 graus a l'estiu. A l'estiu estarem a 26 i 27 graus. Si això és assumible, aquest és el model d'habitatge que fem. I els que avui estem construint amb ajuntaments valents són edificis d'habitatge que no tenen sistemes.

Cal molta pedagogia, cal explicar a la gent que això és un equipament municipal que minimitza la despesa energètica dels habitants. A l'estiu hi ha ventiladors i ventilació creuada.



TIANA

Però això és un dels temes que ja no és només del concurs d'arquitectura, és un tema sobre com avançarà el projecte i sobre fins a on som capaços d'arribar com a col·lectiu, en aquest cas, a Tiana.

Participant: El concurs d'arquitectura més o menys, per quan es contempla?

Sr. Borrell: Nosaltres tenim esborranys de les bases. El més normal és que aquest concurs es publiqui abans del final d'any.

Són dues voltes. Això és un concurs i el jurat és íntegrament tècnic: quan estigui fet s'explicarà.

Arquitecte Municipal: La pregunta és quan es publicarà el concurs o quan creus que es resoldrà?

Sr. Borrell: Primer es publiquen, els equips tenen uns mesos per redactar, ens ho presenten i nosaltres hem de fallar. El procés sembla llarg però és important. Normalment, triguem un parell de mesos a treure el concurs i quatre mesos per fallar-lo.

Sr. Alcalde: Hi ha alguna pregunta més sobre el tema?

Sr. David Hernanpérez: Heu comentat que en l'habitatge dotacional hauria de ser com l'habitatge de protecció oficial, amb la diferència que com que no té divisió horitzontal no es podrà vendre mai i en aquest cas, perquè és titularitat municipal, el valor de lloguer és el mateix. És així?

Sr. Borrell: Sí, el preu del mòdul.

Sr. David Hernanpérez: I els metres quadrats igual.

Sr. Borrell: El valor d'habitatge sempre és el metre quadrat útil multiplicat pel preu que defineix la Generalitat. No hi ha una limitació, l'habitatge dotacional no només pot ser de 40 metres com abans es deia, no, aquí el programa municipal definirà un 75% de dos dormitoris i un 25% d'un, i aleshores donem una certa flexibilitat perquè som una entitat que confia en el col·lectiu dels arquitectes perquè exprimim el millor projecte i intentem ser flexible en la pregunta perquè les respostes siguin les més adequades. No sé si m'explico.

Sr. David Hernanpérez: Sí.

Sra. Larubia: Perdó, per afegir, com que el sòl és qualificat d'equipament i els equipaments no es poden vendre, ni el seu immoble en sí, el règim de tinença sempre serà de lloguer. Quin és el preu de lloguer? En funció de la superfície útil, que seran requisits mínims d'activitat perquè al final tenen usos d'habitabilitat, aquest preu unitari que marca l'agència de l'habitatge de Catalunya cada any amb instrucció, anirem a buscar el mòdul de lloguer, multiplicarem per la superfície i aquest serà el valor. És una cosa que és legal i que cada any és l'agència de l'habitatge qui determina quins són els mòduls.

Sr. Borrell: Hi ha un decret que és el 50/2020 que ens serveix tant per els habitatges protegits de venda i de lloguer com pels habitatges dotacionals. Permet computar la superfície interior de l'habitatge, però si a la planta baixa fem una bugaderia comunitària o fem una sala pels veïns, això ho podem repercutir-ho. Si hi ha espais que només són pels veïns i tenen característiques d'habitatge, no poden ser soterranis, ha de ser una sala com aquesta, que tingui una finestra,



TIANA

que tingui condicions d'habitabilitat i això es pot repercutir perquè és habitable i ho fem en aquest sentit. Si és un espai que és d'ús d'aquests habitants i de la gent del barri, aleshores no. Aleshores hem d'arribar a un acord amb l'Ajuntament perquè és un altre tipus d'equipament. És a dir quan és un equipament comunitari de la comunitat és repercutible. Si fem rentadores, les rentadores seran pels habitants, per tant aquella sala si fa 10 metres, li tocarà 0,25 a cada veí i per tant la pagaran entre tots.

Sr. David Hernanpérez: Això és la llei del *coliving*?

Sr. Borrell: No. És una llei que possibilita l'accés a l'habitatge perquè cada cop que la gent té més dificultats per accedir-hi, perquè són cars. Amb un habitatge d'una habitació algú en pot tenir prou. Però un cop cada tres mesos potser ve una visita, per exemple. Això és una llei pensada perquè l'edifici pugui tenir habitatges d'una habitació perquè els llogaters paguin poc i aleshores tinguis una habitació que es diu habitació satèl·lit que sigui de la comunitat i que la comunitat tingui un calendari i la llogui. Clar, tu no pagues una habitació sempre. Pagues un 0 com a d'aquella habitació. Això optimitza espais. Tot això és un exemple.

Un altre exemple: tu tens un pis d'unes dimensions més ajustades però un dia vols fer una festa d'aniversari i la pots fer a l'edifici perquè l'edifici te una dotació comunitària preparada perquè puguem tenir una reunió com aquestes. En aquest cas és un local comercial, però perquè això pugui passar, aquest espai és convertible en una cuina, en un menjador, en un *coworking*, en un *coliving* dels propis veïns.

El que no podem fer és invertir diners en coses que després no funcionen. Jo no vull fer cuines comunitàries que llavors són un problema perquè ningú les fa servir. Però quan la comunitat es posa d'acord perquè això sigui així les fem possible, però hi ha d'haver acord comunitari.

És una cosa que ens ajuda a enfortir les comunitats. És a dir, que nosaltres puguem explicar l'edifici com ho he fet aquí. No tots els edificis tenen una sala com aquesta. Llavors, hem de saber que és una virtut que ho tinguin perquè per als veïns és un punt de trobada i pot ser una sala de joc pels infants de la comunitat. Europa està plena de llocs així. O que hi hagi un lloc d'intercanvi de llibres o que hi hagi el que vulguis. Hi ha mil opcions. Tot això són possibilitats que estan en auge i que la nostra experiència és que la gent ho agraeix.

Sr. Renu: Però llavors, els locals comunitaris que apareixerien a la planta baixa d'aquestes volumetries serien destinats a servir els residents?

Sr. Borrell: Ho hem de decidir. Si això és de la comunitat, que això es pot plantejar en el concurs, un cop el concurs està fallat tampoc és que allò ho agafem i ho construïm. Llavors comença un procés de desenvolupament del projecte. Això va canviant i es va adequant. El que no prenem són decisions unilaterals. Si l'Ajuntament digués, per exemple, que hi vol un local de 100 metres per fer-hi un mini centre cívic, llavors hem de parlar amb l'Ajuntament. L'IMPSOL el construiria i l'Ajuntament el llogaria. És un exemple.

Sr. Alcalde: I no oblidem que l'espai comunitari de l'espai Dioptria i del CAU operarà també com un espai comunitari.



TIANA

Sr. Borrell: Però en aquest lloc entenem que la parcel·la serà pública i la gent caminarà i sí que és un lloc per plantejar habitatges en planta baixa i que hi hagi vegetació que et doni privacitat. Hi pot haver una barreja de tot. No tota la planta baixa té perquè ser el mateix.

Sr. Alcalde: Pots explicar la connexió del passatge que ens comenta amb Can Jordana i com quedarà reordenat?

La idea que després es resoldrà és que el camí que ve de Can Jordana i que ara travessa per darrere de l'espai Dioptria passarà a empalmar-se per davant de l'espai Dioptria. És el camí que anomenem el passatge del Robot. Aquest camí de terra que ara puja, passarà just per davant dels habitatges perquè s'incorpora tota la façana de l'espai Dioptria a un vial públic i es farà connectivitat.

L'arquitecte s'adonarà que aquí hi ha una permeabilitat que seria bo que el seu projecte la respectés. Si no ho fa, el més segur és que el seu projecte no quedi entre els cinc millors.

Sr. Borrell: Les bases són una declaració d'intencions, també d'un col·lectiu d'experts. Els resultats dels concursos sempre superen les nostres expectatives.

Aquí teniu un parell d'exemplars de llibres de la nostra producció perquè veureu que és una realitat.

Sra. Amado: ¿Puedes explicar un poco los tempos desde que se empieza hasta que se acaba la construcción?

Sr. Borrell: En aquest moment, si ens posem d'acord amb unes bases, entre quatre i cinc mesos del concurs d'arquitectura. Un cop tenim el concurs fallat, el procés de projecte normalment són entre nou mesos i un any. Aquí hi ha l'aprovació d'un planejament i això ens demana uns sis mesos més. Després hi ha la licitació de les obres que són uns cinc o sis mesos més i després de la construcció, que en una construcció d'aquest estil hauríem d'estar entre els quinze o divuit mesos. En total són 4 anys.

Sra. Larubia: Paral·lelament anem fent les qüestions tècniques i les qüestions jurídiques perquè tot sigui integralment sostenible.

Sra. Peral: Dels 5700 i pico metres quadrats de parcel·la quants s'han donat a l'AMB?

Sra. Larubia: Ara per ara no s'ha donat res, hi ha un conveni regulador dels compromisos futurs. És a dir, d'aquella finca existent s'ha identificat quina part quedarà per al Cau, quina part quedarà per accedir al Cau en un passatge i la resta, que són al voltant de 3.000 són els que tindran la nova configuració de la finca. Aquesta nova configuració és la que permetrà l'allotjament dotacional, però això no implica que es materialitzi en totes les superfícies. En el plec, es ponderarà la permeabilitat, es ponderarà el paisatgisme, les situacions de l'entorn i del teixit: seran punts a favor d'aquella millor proposta guanyadora.

Sr. Borrell: Nosaltres treballem en una parcel·la de 3.466 i una edificabilitat de més de 3.000 metres.



TIANA

Sra. Peral: Perdoneu, que torni a insistir sobre el primer punt de tot, però heu dit que es fan allotjaments dotacionals perquè a l'AMB no queden solars. Si a Tiana en quedessin, no seria la solució òptima.

Sr. Borrell: Una cosa no treu l'altra. L'habitatge dotacional és una cosa que suma. La qüestió és que fan falta habitatges dotacionals normals, cooperatius, fan falta tots els habitatges. Com que tenim un tema d'emergència, hem d'aprofitar els sòls.

Si tinguéssim més solars hauríem de fer els dotacionals i els altres.

Sr. Alcalde: Dels que s'han plantejat, que és el pla del parc del tramvia, també creiem que s'han de fer allà. No volem començar d'aquí sis anys a fer habitatges o que fins d'aquí deu anys no comenci cap més projecte. És que en farem més, en volem fer més.

Sra. Peral: Però amb un 15% ja està prou bé.

Sr. Alcalde: Aquesta xifra que jo vaig dir...

Sra. Peral: la vas publicar tu

Sr. Alcalde: L'he publicat jo i no és del meu govern, perquè el que intento explicar és que hi ha un fil conductor. Ha caigut un consens existent fins ara sobre l'habitatge públic, però l'habitatge públic no és eteri. No, no, per fer habitatge públic cal mullar-se: on el fem per fer realitat aquest compromís que tots hem posat com a prioritat als nostres programes electorals. També el que passa és que totes les primeres promocions són en règim de propietat i hi ha un moment que entren al mercat lliure. Per tant, a efectes reals, ara mateix que puguem parlar de preu assequible, només podríem agafar tots els de Visoren, que són 68, 69, els 17 de Vessants II. 69 més 17 de Vessants II. Ara que estiguin operant com a preu assequible per sota del de mercat, només tenim les dues promocions de lloguer.

És així. Llavors, sí, s'ha fet una bona feina. Jo em sento hereu de la resta d'alcaldes que han fet totes aquestes promocions. Però si ens agafem en termes efectius ara mateix, què tenim sobre la taula?

Dotacional, perquè creiem que el lloguer és la millor opció i que estigui per sota del mercat només tenim la part de Visoren i Vessants II. És així. I és que el percentatge és molt més baix. El percentatge és molt més baix.

Sra. Larubia: Perdona i el Parc del Tramvia també són sòls de sistema. Els sòls que vinguin d'una situació de transformació urbanística es podran fer servir quan es reparcel·lin i s'urbanitzin. Els que es poden ocupar anticipadament amb totes les complexitats seguiran sent sistemes i, per tant, equipaments d'allotjaments dotacionals.

Sr. Pau Seda: Jo he d'insistir també que malgrat aquest 15% teòric, què?

És un 15%, però no és realista, perquè al final hi ha molt d'habitatge de venda i hi ha molt d'habitatge que ara no cobreix les necessitats d'emergència d'ara. Què vull dir? A part d'haver rebut alguna queixa de veïns, també hem rebut una allau de correus, una allau de trucades,



TIANA

missatges al whatsapp municipal, gent que ve interessada, gent que enlloc de preguntar per què no hi va un bosc, pregunten quan es podran inscriure. Vull dir, hi ha gent que sí que demana habitatge públic. Llavors, aquest govern decideix prioritzar el sòl d'equipaments per habitatge dotacional per davant d'altres tipus d'equipaments en resposta a aquesta emergència d'habitatge. Si el problema o el dubte eren les persones que poden venir, doncs crec que ha quedat resolt. Si el dubte és la ubicació o si no hi ha més ubicacions, crec que també ha quedat resolt. Ara, si el problema són, com s'ha dit abans, les vistes, doncs es considera que és un problema que s'intentarà posar solució amb la permeabilitat dels habitatges, però és un problema menor en comparació a l'emergència habitacional del poble.

Sr. Alcalde: Sabem exactament quanta gent hi ha apuntada, perquè has d'estar apuntat al registre d'habitatge i, per tant, no estem anant a cegues i quan calibrem l'interès públic és també per això, perquè quan s'anuncia que hi ha aquest projecte sobre la taula, de seguida l'OAC comença a rebre moltes trucades.

Arquitecte Municipal: A dia d'avui, a la Generalitat, no l'Ajuntament, a la Generalitat hi ha inscrites 154 persones, a 10 d'octubre, 154 persones que compleixen els requisits, perquè aquí es poden apuntar, però després el filtre el posa l'Agència de l'Habitatge. 154 al dia 10 d'octubre.

Sr. Alcalde: Tenim també els percentatges, perquè hem fet la feina també de veure quins punts es van demanar. Les bases les podem treballar també al CAUT, tenint en compte el percentatge de menors de 35 o majors de 65, per veure la demana real de les persones que compleixen els requisits d'HPO. Caldrà calibrar també aquest espai concret perquè hem de tenir una visió global: tenim els pisos de Visoren i els dels Vessants II, en què hi ha rotació. Potser també podem variar els percentatges de perfils de destinataris d'aquests pisos per equilibrar tot el parc de lloguer públic que tinguem, es barrejin veïns de perfils diferents i es creï comunitat forta i diversa.

Però això, com han dit el Joan Maria i la Yolanda, ho hem de decidir nosaltres com a Ajuntament i com a part del Consell de Assessor també i, si hem de parlar també amb l'associació de veïns, doncs evidentment també.

No sé si hi ha alguna pregunta més respecte a això,

Si no, alliberarem el Josep Maria i la Yolanda.

Sr. David Hernanpérez: Yolanda, quan has parlat del valor, parlaves de règim general o règim especial? O sigui el preu del metre quadrat de lloguer útil.

Sra. Larubia: El règim general. Sempre treballem amb règim general.

Sr. David Hernanpérez: Zona A.

Sr. Borrell: Són 10 euros i escaig al metre quadrat.

Sra. Amado: Es como Vessants II, David.

Sr. David Hernanpérez: Correcte.

Moltes gràcies.



TIANA

Sr. Alcalde: Ens queden dos punts i després precs i preguntes.

4. Seguiment del Pla Especial del Nucli Antic

- **Exposició del Sr. Alcalde:** Es va informar sobre el progrés del Pla Especial per a la Protecció dels Ambients Urbans del Nucli Antic de Tiana.
 - **Punts clau:**
 - El projecte està previst per abans de final d'any.
 - Es troba en fase de tramitació, amb restriccions de llicències que afecten els veïns.
 - Es preveu una presentació prèvia al Consell d'Urbanisme (CAUT) i la seva aprovació en ple municipal.

5. Calendari del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible

- **Seguiment:**
 - S'han iniciat mesuraments de trànsit (empresa DOYMO). Es preveuen conclusions en 10 dies.
 - Es durà a terme un procés participatiu obert a tota la ciutadania abans de final d'any, en coordinació amb l'Àrea Metropolitana.
 - S'han identificat punts crítics com el carrer Sant Jaume, Can Matas i Can Gaietà.
 - **Carretera:** S'han demanat a la Diputació solucions tècniques valentes per a la mobilitat, amb propostes d'un sol sentit i carrils específics per a autobusos.
- **Transport públic:**
 - Negociacions amb AMB i TUSGSAL per reestructurar línies d'autobús.
 - Es treballa en un model que connecti els barris i millori l'accés al CAP, amb objectiu d'implementar-ho el 2026.

Sobre millores a Can Matas i gestió d'aparcaments

- **Comentaris:**
 - El projecte tècnic s'ha adjudicat i inclou aparcaments i accessos nous.
 - L'objectiu és finalitzar les obres l'estiu vinent, encara que hi ha resistència per part dels promotors.
 - Es compta amb una subvenció sol·licitada al Servei Català de Trànsit (140.000 €) o, en cas contrari, es realitzaria una fase inicial amb fons propis (30.000 €).



TIANA

- **Tancament del centre:**

- Fase inicial amb càmeres intel·ligents per restringir l'accés als veïns.
- Posteriorment, s'ampliarà a altres zones com el carrer Doctor Mascaró.

Sobre habitatge dotacional i gestió de sòls d'equipament

- **Discussió:**

- Es va revisar la definició i ús dels sòls d'equipament.
- Es va explicar el canvi de prioritats envers la construcció d'habitatge públic en terrenys previstos inicialment per altres usos (ex. Cals Frares).
- Es va subratllar la necessitat de pedagogia per evitar malentesos amb els veïns.
- El CAUT es considera l'espai idoni per consensuar aquestes decisions.

Sobre mobilitat als carrers adjacents i aparcament

- Es van plantejar solucions per millorar la seguretat i accessibilitat al carrer Mascaró i altres carrers que connecten amb la Riera.
- Es va assenyalar la necessitat de coordinar les actuacions amb el Pla de Mobilitat i tenir en compte l'opinió dels veïns.

6. Precs i preguntes

- **Sr. David Hernanpérez:** Va sol·licitar més transparència sobre els equipaments municipals i la necessitat d'informar sobre les expectatives de futur en terrenys públics.
- **Sr. Reniu:** Va destacar la manca de consens amb el CAUT en projectes clau i va demanar una major implicació en futures decisions.
- **Altres aportacions:**
 - Sra. Carolina de Mas va suggerir treballar de manera proactiva amb associacions veïnals.
 - Es va assenyalar la necessitat de millorar la comunicació per evitar rumors i malentesos.

Seguiment del sector de Montalegre

- Es va acordar proporcionar una actualització sobre la modificació del sector de la riera de Montalegre a la propera reunió.

Tancament



TIANA

El Sr. Alcalde va agrair la participació i es va comprometre a donar seguiment als temes tractats en futures reunions.

Es tanca la sessió a les 21:08