



**Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya**

Plaça Nova, 5
08002 Barcelona
Tel. 93 301 50 00



**Ajuntament
de Barcelona**

Núm:	1-2018-0451236-1
Data	19/07/2018 15:39:09
	ENTRADA
Unitat:	SM - Oficina d'Atenció Ciutadana de Sant Miquel



Assumpció Puig i Hors, major d'edat, arquitecta, amb DNI núm. actuant
en nom i representació, com a Degana, del COL·LEGI D'ARQUITECTES DE
CATALUNYA, amb seu a Plaça Nova 5 de Barcelona (CP 08002), NIF Q0875010A i
adreça electrònica per notificacions a deganat@coac.net, formulo mitjançant aquest
escrit **al·legacions a l'aprovació inicial de la modificació del Pla General
Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà
consolidat de Barcelona**, aprovada per la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat,
en sessió celebrada el 18 de juny de 2018, tenint en compte les següents

CONSIDERACIONS

**Primera.- Sobre la necessitat de consens en una mesura estructural que afecta
l'habitatge protegit.**

Les ciutats són espais on les persones busquen i esperen aconseguir una vida millor,
més salut, més prosperitat i més benestar, i han de ser espais d'oportunitats pel
desenvolupament individual i col·lectiu dels seus ciutadans, essent la generació de
cohesió social i la reducció de desigualtats una de les seves funcions principals.

Les diferents problemàtiques de la ciutat de Barcelona requereixen noves dinàmiques
i solucions, amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida de les persones que habiten
la ciutat. En aquest sentit, un dels principals reptes que Barcelona ha d'afrontar és
l'accés a l'habitatge en el sòl urbà consolidat, i la proposta de modificació del PGM
que fa l'Ajuntament de Barcelona va en aquesta direcció. Però no és menys cert que
això tan sols s'aconseguirà amb instruments de consens, transversals i capaços de
perdurar en el temps, perquè s'assentin sobre les bases fermes de la pluralitat
d'opinions, del debat i del diàleg per fer entre tots una Barcelona millor.

La mesura que es proposa en la modificació puntual és una mesura estructural i no
conjuntural, una mesura estructural que ha de suposar un avanç en la construcció
d'una ciutat més inclusiva, socialment més assequible i més diversa pel que fa a la



garantia de la presència en el ecosistema urbà d'una major complexitat i barreja social. La mesura és estructural també pel què suposa en la intervenció en el mercat de l'habitatge i en el compliment de la funció social de la propietat recollida en la Constitució Espanyola. Una mesura que, per la seva importància substancial, pot ser replicada en altres ciutats i territoris allà on l'accés a l'habitatge es fa més complicat per una escalada de preus en un mercat globalitzat que depassa en molt el territori concret de la ciutat de Barcelona.

Considerem que els instruments de consens basats en informació multifocal, contrastada i debatuda entre tots els sectors implicats no s'han construït encara, i que aquest consens i concertació entre els diferents agents implicats és del tot necessari, per tal de garantir la seguretat jurídica de la mesura que ara es proposa. Una mesura que no és una acció puntual en el temps i en l'espai, sinó que suposa un canvi substancial i significatiu que pot ajudar a assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), que en darrera instància ha de ser un dels principals objectius del conjunt de la ciutat i dels 10 districtes que la integren, envers la regulació de l'habitatge de la nostra ciutat. Recordem que el dèficit de la ciutat en matèria d'habitatge protegit per l'assoliment de l'OSU, està quantificat en l'avanç del Pla Territorial Sectorial de l'habitatge de Catalunya entorn als 75.000 habitatges destinats a polítiques socials. Aquesta mesura que ara es proposa, lluny de ser la principal en el percentatge de la reducció d'aquest dèficit, pot suposar una mesura de llarg recorregut i una mesura que pot incidir de manera significativa en aquelles parts i/o districtes de la ciutat on hi ha menys habitatge social i que per la seva pròpia configuració i manca de sectors de transformació urbanística, difícilment, si no és amb mesures d'aquesta naturalesa, no es podrà materialitzar mai.

Segona. - Sobre les tensions i afectació en els ritmes de la construcció a la ciutat.

La ciutat de Barcelona ja ha viscut períodes anteriors de tensions on la concentració o la dilatació en el ritmes de concessions de visats d'obra representen un termòmetre



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Plaça Nova, 5
08002 Barcelona
Tel. 93 301 50 00

molt afinat del que succeeix en el conjunt de la ciutat, i en concret, en el seu mercat immobiliari. Contextos anteriors ens alerten que, de vegades, aquests canvis sobtats no són mai aconsellables envers de la qualitat i de la correcta i bona construcció de la ciutat, de forma que considerem que, en l'aplicació d'una mesura d'aquesta naturalesa, sembla aconsellable disposar d'un període de temps suficientment generós per adaptar-la i integrar-la en els nous processos de la construcció de l'habitatge en la ciutat. Tal i com determina l'article 17.3 de la llei 18/2007 del dret a l'habitatge i que pel que fa a la potestat de la qualificació directa pel planejament general en sòl urbà consolidat estableix literalment que: *"Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla"*.

El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, institució que representa els arquitectes catalans, defensa la construcció de ciutats més inclusives i justes, i confia que l'administració pública, en general, i l'Ajuntament de Barcelona, en particular, estiguin a prop del teixit social i econòmic i, sobretot, que treballin a favor de la promoció del dret bàsic a l'habitatge. Tots els agents implicats, públics i privats, hem de treballar en aquest propòsit comú i fer un esforç, per part de tothom, per arribar a acords de consens, per tal d'assolir aquest objectiu.

El nostre és un col·lectiu format majoritàriament per microempreses i pimes de petita dimensió, molt debilitat per un llarg període de crisi econòmica i de paralització de l'activitat, fruit del fortíssim descens de la inversió pública i també de la dels promotors privats. Aquesta situació, encara no recuperada, podria agreujar-se amb una retracció per l'aplicació immediata d'una norma que arriba sense l'imprescindible diàleg amb els operadors. Aquesta mesura no només afectarà els professionals del sector, sinó el teixit productiu i econòmic de la ciutat i a la necessària renovació i adaptació a normes d'eficiència i sostenibilitat del parc immobiliari barceloní.

És per això, que des d'aquest Col·legi, proposem que, en paral·lel a la modificació del PGM, es posin en marxa, amb caràcter d'urgència, estratègies que activin i reforcin la



situació dels parc immobiliari barceloní, a través de la renovació i actualització dels edificis i barris. En aquest sentit, els arquitectes estem a l'absoluta disposició per treballar conjuntament per la incentivació, promoció i aplicació de normes d'eficiència energètica, accessibilitat i sostenibilitat.

Tercera.- Sobre la seguretat jurídica i necessitats d'aclariments respecte la seva aplicació.

Compartim la necessitat d'impulsar nous instruments i noves eines adequades als canvis immobiliaris i financers profunds en la construcció del nou urbanisme de la nostra ciutat, tal com està succeint en les principals ciutats europees, on s'estan implementant les mesures necessàries de forma coordinada amb els diferents nivells de l'administració, ja sigui local, autonòmica o estatal. Canvis que han vingut per quedar-se i amb els quals caldrà implementar noves mesures que també siguin per formar part d'una nova manera de construir les nostres ciutats centrals. En aquest sentit creiem imprescindible la major seguretat jurídica del document que està en tràmit i opinem que la modificació del PGM pateix precisament d'aquesta preocupant manca de la necessària seguretat jurídica respecte al procediment a seguir en la seva aplicació. Com van posar de relleu part dels juristes experts que van participar en la sessió de debat celebrada el passat 28 de juny, al Col·legi d'Arquitectes on les fortaleeses i les incerteses jurídiques de la mesura de la modificació puntual del PGM van quedar evidenciades per gran part del membres assistents a la sessió. Ens preocupa en particular:

- la manca de concreció normativa d'aquest 30% de cessió, concreció que evitaria la discrecionalitat i l'arbitrarietat o la simple percepció com a tal per part d'algun agent o col·lectiu implicat. Ens referim a la necessitat de concretar superfícies, característiques i emplaçaments admesos dels habitatges assequibles en relació al conjunt d'habitatges de l'immoble.



- l'absència en seu normativa, de criteris precisos i exhaustius per a la concreció dels habitatges amb protecció oficial: a l'art. 285quater simplement es diu que "s'efectuarà en tràmit de llicència" i s'hi afegeix que a aquest efectes caldrà adjuntar una memòria específica al projecte, amb el sostre total destinat a habitatge de cada règim i a la identificació en els plànols dels habitatges destinats a protecció oficial. Els parers diferents que poden donar-se en seu administrativa, o per part d'agents i col·lectius implicats, poden dificultar i alentir el tràmit de llicència, i àdhuc propiciar la seva impugnació.
- les repercussions econòmiques i socials de condicionar la primera ocupació a la qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial, encara més en casos en què hi hagi dret de real·lotjament.
- l'aclariment sobre el grau de reserva d'habitatge protegit en el cas de llicències d'ampliacions d'immobles on l'existent i l'ampliació sobrepassen dels 600 m2 destinats a usos plurifamiliars.
- les intervencions en immobles mixtes d'oficines i habitatges plurifamiliars quan aquest darrer ús no arriba als 600 m2.
- la potencial necessitat que aquests habitatges disposin d'un règim especial pel que fa tutela, adjudicació i seguiment per part de l'administració pública.
- la potencial qualificació concreta de les illes o parcel·les sobre les quals recau aquesta determinació, que ara queda en les Normes Urbanístiques i encara no té una traducció directa sobre els plànols de qualificació de sòl de la ciutat de Barcelona.
- aclarir si la mesura també és d'aplicació sobre els immobles en sòl urbà no consolidat afectats per vialitat i que no estan inclosos en cap sector o polígon d'actuació.

Per tot això, us demanem que tingueu en compte les al·legacions formulades en ares a una major concreció del deure de reserva d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat de la ciutat de Barcelona i la forma d'implementar-lo; que abans de l'aprovació provisional obriu un procediment d'informació, estudi i participació oberta i transparent,



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Plaça Nova, 5
08002 Barcelona
Tel. 93 301 50 00

amb representació de tots els col·lectius d'usuaris i operadors tècnics i econòmics implicats en les polítiques d'habitatge a la ciutat de Barcelona; i que s'ajorni en dos anys l'aplicació efectiva de la modificació del PGM, per tal de facilitar la transició a la nova situació creada.

Per la present al·legació us proposem que ens considereu, al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per participar a la Comissió no permanent d'estudi sobre les diferents solucions urbanístiques i normativa en matèria d'habitatge que s'aprova de constituir en la mateixa sessió del 18 de juny de 2018, on es va aprovar inicialment la modificació puntual del PGM.

Tanmateix, i en la línia del que vam manifestar el passat 28 de juny, us oferim aquest Col·legi com espai obert al diàleg, al debat i a la pluralitat i la nostra col·laboració proactiva en tots els òrgans de treball, que serveixin per garantir la transversalitat i el coneixement especialitzat per assolir l'èxit de la modificació del PGM i assegurar la seva fermesa jurídica, per tal que Barcelona evolucioni positivament cap a una ciutat inclusiva, on la cohesió social i la reducció de desigualtats sigui un dels seus objectius principals.

Barcelona, 19 de juliol de dos mil divuit

EXCM. AJUNTAMENT DE BARCELONA
COMISSIÓ D'ECOLOGIA, URBANISME I MOBILITAT
Carrer del Torrent de l'Olla, 218-220
08012 Barcelona