18. Al·legació del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

CONTINGUT

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

Les mesures que pretén aconseguir l'Ajuntament amb aquesta MPGM només s'aconseguiran amb instruments de consens, transversals i capaços de perdurà en el temps, perquè s'assentin sobre bases fermes de pluralitat d'opinions, de debat i de diàleg per fer una Barcelona millor.

Consideren que els instruments de consens basats en informació multifocal, contrastada i debatuda entre tots sectors implicats no s'ha 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. Una mesura que no és una acció puntual en el temps i en l'espai, sinó un canvi substancial i significatiu que pot ajudar a assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

Aquesta mesura pot tenir un llarg recorregut per reduir el dèficit d'habitatge protegit a la ciutat i pot incidir de manera significativa en 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 no se n'hi podrien materialitzar.

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

Sembla aconsellable poder disposar d'un període de temps suficientment generós per adaptar i integrar la nova normativa en els nous processos de construcció d'habitatge a la ciutat.

Representen 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. 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.

Des del Col·legi proposen que, en paral·lel amb la Modificació de PGM, es posin en marxa, amb caràcter d'urgència, estratègies que activin i reforcin la situació del parc immobiliari, a

través de la renovació i actualització dels edificis i barris en matèria d'eficiència energètica, accessibilitat i sostenibilitat.

3. Sobre la seguretat jurídica i la necessitat d'aclariments respecte la seva aplicació.

- 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. Es refereixen a la necessitat de concretar superfícies, característiques i emplaçaments admesos dels habitatges assequibles en relació amb el 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 efecte caldrà adjuntar una memòria específica al projecte, amb el sostre total destinat a habitatge de cada règim i la identificació en els plànols dels habitatges destinats a protecció oficial. Els parers diferents que poden donar-se en seu administrativa, o per part dels agents i col·lectius implicats pot dificultar i alentir el tràmit de llicència i propiciar 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 on hi hagi reallotjament.

- L'aclariment sobre el grau de reserva d'habitatge protegit en el cas de llicència d'ampliacions d'immobles on l'existent i l'ampliació sobrepassen els 600m^2 destinats a usos plurifamiliars.

- Les intervencions en immobles mixtes d'oficines i habitatge plurifamiliar quan aquest darrer ús no arriba als 600m^2.

- La potencial necessitat que aquests habitatges disposin d'un règim especial pel que fa a 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.

Sol·liciten que abans de l'aprovació provisional s'obri un procediment d'informació, estudi i participació obert i transparent, amb representació de tots els col·lectius d'usuaris i operadors tècnics i econòmics implicats en les polítiques d'habitatge a la ciutat, i que s'ajorni en dos anys l'aplicació efectiva de l'MPGM, per tal de facilitar la transició a la nova situació creada.

S'ofereixen per participar a la Comissió no permanent d'estudi sobre les diferents solucions urbanístiques i normativa en matèria d'habitatge que s'aprovà constituir en la mateixa sessió de 18 de juny de 2018.

VALORACIÓ

Es procedeix a la valoració específica dels punts de l'al·legació d'acord amb la numeració anterior:

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

Es tracta d'una mesura ja inclosa al Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016 – 2025 (actuació C1.5 *Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat*), i que va obtenir el suport del Ple municipal per a la seva aprovació. Per altra banda, la present modificació no podrà ser aprovada sense el suport dels grups municipals del consistori.

El document de planejament en tràmit és una Modificació de planejament general. La necessitat d'assolir consensos amb la resta de grups és inherent al fet que és necessari aprovar el document amb unes determinades majories. Així, en la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, òrgan competent per a l'aprovació inicial de la Modificació de PGM, ja va ser necessari assolir consensos amb altres grups per tal d'aprovar la iniciativa.

Igualment, la competència per a l'aprovació provisional de l'MPGM correspon al Plenari del Consell Municipal, d'acord amb el que determina l'article 11.1.j) de la Carta de Barcelona. I per adoptar l'acord d'aprovació provisional s'exigeix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres del Consell Municipal, de conformitat amb els articles 11.3.f) de la Carta de Barcelona i 47.2.ll) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de

règim local. Per tant, en la següent fase d'aprovació també és necessari assolir consensos amb altres grups municipals per poder tirar endavant la iniciativa.

Finalment cal assenyalar que l'expedient compta amb les garanties i condicions suficients en un procés de concertació tècnica, social i política.

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

L'entrada en vigor de la norma es regula en la Disposició final segona, i permet una acomodació de determinades circumstàncies produïdes amb anterioritat a la seva vigència, d'acord amb el següent:

- L'aplicació del destí parcial a habitatge de protecció pública regulada en l'article 285ter i concordants, s'ajorna dos anys des de l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en aquells supòsits d'operacions urbanístiques concretades prèviament a l'aprovació del Pla. A aquests efectes, es consideren operacions urbanístiques concretades prèviament a l'aprovació del Pla aquells supòsits on s'hagi sol·licitat llicència urbanística prèviament a l'executivitat de la Modificació de PGM.

- També es determina l'ajornament de l'aplicació del destí parcial del 30% a HPP en aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció immobiliària entre l'1 de juliol i l'aprovació inicial de la Modificació de PGM, formalitzada en document públic durant aquest període. El raonament el trobem en l'estudi econòmic i la viabilitat de les operacions en el nou marc d'aquesta normativa.

- Finalment, per a transaccions entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, l'aplicació del destí parcial a HPP serà del 20% del sostre urbanístic fins dos anys després de l'entrada en vigor del planejament. Novament, la justificació la trobem en l'estudi econòmic i l'equilibri necessari en relació a la viabilitat de les operacions.

Aquesta interpretació ha estat avalada pels Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Barcelona, en informe que consta en l'expedient administratiu.

3. Sobre la seguretat jurídica i la necessitat d'aclariments respecte la seva aplicació.

El document que es presenta per a la seva aprovació provisional ha estat sensible a les peticions d'aclariments per part de les al·legacions, i en conseqüència ha ajustat alguns

articles de la normativa per tal de fer-los més aclaridors i intentar esvair dubtes en la seva aplicació i en la seva interpretació.

Sense perjudici de remetre al redactat finalment proposat de l'articulat, i en relació als dubtes manifestats per l'al·legant, cal dir el següent:

- Pel que fa a la necessitat de concretar superfícies, característiques i emplaçaments admesos dels habitatges assequibles en relació amb el conjunt d'habitatges de l'immoble, l'article 285 ter, apartat 1, estableix que "1. En les zones en què, d'acord amb la secció 5a 'Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà', es preveu un destí parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a habitatge protecció pública, aquest s'aplicarà en parcel·les de més de 600m² de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar, en el cas d'una actuació edificatòria de nova construcció o gran rehabilitació que inclogui aquest ús, d'acord amb aquest article i concordants. Els habitatges amb protecció oficial resultants seran de règim general."

- Per tant, la superfície mínima de sostre sobre la qual s'aplica la norma són 600 m2 de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar. L'actuació edificatòria de nova construcció o gran rehabilitació pot estar·destinada total o parcialment a aquest ús d'habitatge plurifamiliar urbanístic, i per tant és susceptible d'una promoció mixta, ja sigui nova construcció o gran rehabilitació. En el supòsit d'ampliació d'edificis que doni lloc a nous locals o unitats funcionals, que no estigui integrada en una actuació edificatòria de gran rehabilitació, els 600 m2 es referiran només a aquesta ampliació. En la resta de casos de nova construcció o gran rehabilitació, la referència serà el sostre urbanístic potencial de la parcel·la, encara que l'actuació concreta no l'exhaureixi, i amb independència dels usos a què la destini, sempre que hi hagi una part d'habitatge plurifamiliar.

- També s'ha ajustat l'article 285 quarter apartat 4 de la norma, per tal d'establir que la concreció dels habitatges amb protecció oficial s'efectuarà en el tràmit de la llicència, i que per verificar el compliment de la norma caldrà incloure un apartat específic en la memòria del projecte on es justifiqui aquesta concreció. En aquest sentit, caldrà aportar un esquema per plantes que computi la superfície de sostre edificable o construïda i identifiqui les entitats segons els usos i el tipus de règim de l'habitatge, així com els elements comuns (accessos, escales, patis i instal·lacions). El compliment de la norma s'acredita assenyalant el 30% d'habitatge de protecció oficial de la superfície total esmentada, detraient la part proporcional d'elements comuns. Finalment, caldrà

identificar en els plànols del projecte les unitats d'habitatge destinats a protecció oficial de règim general, amb la seva superfície construïda i útil, i el compliment dels respectius paràmetres específics de la normativa sectorial d'habitatge aplicable.

- Condicionar la primera ocupació a la qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial és una garantia per assegurar el compliment de la norma, i no té perquè tenir repercussions econòmiques i socials.

- Ja s'ha explicitat que en cas de llicència d'ampliacions d'immobles, el còmput a efectuar per saber si s'aplica la norma (600 m2) s'ha de fer només sobre la superficie de sostre de l'ampliació, i no sobre el total.

- En les intervencions en immobles mixtes d'oficines i habitatge plurifamiliar quan aquest darrer ús no arribi als 600m^2, cal determinar el sostre potencial de la parcel·la, i si supera els 600 m2 s'aplicarà el destí parcial del 30% d'aquell sostre a habitatge de protecció pública.

- Pel que fa a l'eventual necessitat d'un règim especial pel que fa a tutela, adjudicació i seguiment per part de l'administració pública, cal dir que el destí d'aquest 30% del sostre a habitatge de protecció pública no implica la cessió del sostre ni dels habitatges a favor de l'Administració. Els habitatges amb protecció oficial que es generin a través d'aquest instrument podran ser gestionats per particulars o per l'administració, quan aquesta faci ús del seu dret d'adquisició preferent. Per altra banda, la iniciativa privada podrà destinar aquests habitatges tant a la venda com al lloguer o altres fórmules. Els preus de venda i de lloguer estan subjectes a unes quantitats màximes regulades per la legislació sectorial d'habitatge.

  En tot cas, l'objectiu de l'Ajuntament de Barcelona, és poder adquirir el màxim nombre d'habitatges possible a través de l'instrument previst a aquesta Modificació de PGM. En els casos que això sigui així, i per tant, la propietat dels immobles passi a titularitat pública, ja sigui de l'Ajuntament de Barcelona o de l'IMHAB, la gestió d'aquests habitatges sempre anirà a càrrec de l'IMHAB.

  La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya tracta en el seu títol V, capítol III, el règim general de l'habitatge de protecció oficial; en el seu capítol IV, l'adjudicació i transmissió dels habitatges de protecció oficial, dins del qual la seva secció primera, fa referència al control públic en l'adjudicació i transmissió dels habitatges de

protecció oficial, la secció segona al Registre de Sol·licitants d'habitatge de protecció oficial i la secció tercera els procediments d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial; i fins i tot el capítol VI aborda l'administració dels habitatges amb protecció oficial.

El Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial i els procediments d'adjudicació dels hpo desenvolupa, en el seu capítol II, el procediment d'inscripció en el Registre, i també, el procediment d'adjudicació dels hpo en el seu capítol IV.

Finalment, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya dedica el seu quart capítol als habitatges amb protecció oficial, dins del qual, la seva secció tercera aborda el règim jurídic i les condicions de transmissió dels HPO.

Cal destacar que, la disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, d'acord amb l'article 85.5 de la llei 22/1998, de 30 de desembre de la Carta Municipal de Barcelona, atribueix al Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB) la regulació mitjançant reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de la ciutat de Barcelona.

És per això que Barcelona compta amb Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial propi i llur procediment d'inscripció es troba regulat en el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial de Barcelona, aprovat per la Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona en data 1 de juliol de 2014 (BOPB 28 de juliol de 2014), en concret, en el seu capítol II. Així mateix, aquest reglament tracta en el seu capítol III l'adjudicació dels hpo, distingint aquelles adjudicacions d'hpo que es porten a terme per part dels promotors de les que es fan per part del Consorci. També es dedica una secció d'aquest capítol a les segones transmissions dels hpo.

Cal subratllar que, d'acord amb l'article 14 d'aquest Reglament, l'article 101 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i l'article 30 del Decret 106/2009, de 19 de maig, els habitatges de protecció seran adjudicats pel promotor sens perjudici que ho pugui a dur a terme el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. En aquest darrer cas, el promotor ho haurà de manifestar de manera expressa al Consorci en la seva preceptiva comunicació de decisió de transmissió i/o comercialització dels habitatges a la qual fa referència l'article 15 del Reglament. En cas que el promotor encarregui al Consorci l'adjudicació dels habitatges, s'haurà de signar, prèviament a l'inici del procediment

d'adjudicació, un conveni per regular les relacions entre el promotor i el Consorci durant tot el procés.

Cal apuntar que la disposició addicional de l'esmentat Reglament dóna caràcter supletori al Decret del Pla pel Dret a l'Habitatge vigent. Així mateix, el Decret 106/2009, de 19 de maig, també estableix que en defecte de norma local específica, i en conseqüència, en tot allò que no reguli el municipi, és d'aplicació el procediment general d'adjudicació regulat en la secció segona "Procediment general d'aplicació", del capítol IV "Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial".

Assenyalar que, el procediment d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer es troba regulat, també, a l'article 20 del Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial de Barcelona. Aquest disposa que els promotors hauran de prendre inicialment com a base per a l'adjudicació dels hpo el llistat de sol·licitants que li proporcioni el Registre de sol·licitants d'hpo de Barcelona, d'acord amb els requisits i condicions de participació fixades pel promotor i que figurin en la seva comunicació de transmissió i/o comercialització dels habitatges al CHB. El mateix precepte estableix així mateix que, en cas que quedin habitatges sense adjudicar, o que hagin transcorregut dos mesos a partir de la sol·licitud formal de la llista d'inscrits al Registre i el promotor no l'ha pogut obtenir, aquest podrà adjudicar els habitatges vacants de conformitat amb el procediment contingut als articles 15 i següents del mateix Reglament.

- En relació al dubte manifestat sobre si la Modificació de PGM implica o no una qualificació dels sòls, cal dir que la proposta redefineix les diferents claus urbanístiques que admeten habitatge plurifamiliar, per tal de determinar ineludiblement en quins supòsits s'aplicarà el destí a habitatge de protecció pública del 30% del sostre de la promoció. Aquest destí serà, un cop vigent la proposta, consubstancial a la qualificació urbanística, sense constituir una càrrega ni una obligació.

  La Modificació de PGM no efectua una afectació ni una obligació, sinó que redefineix les claus urbanístiques amb ús d'habitatge plurifamiliar per tal de determinar que en totes les parcel·les amb aquestes claus urbanístiques s'aplica el destí parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents. Per tant, aquest destí s'aplicarà en parcel·les de més de 600m² de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar, en el cas d'una actuació edificatòria de nova construcció o gran

rehabilitació que inclogui aquest ús, d'acord amb aquest article i concordants, i els habitatges amb protecció oficial resultants seran de règim general.

- Pel que fa al sòl no consolidat afectat per vialitat, efectivament es tractava d'una eventualitat no contemplada en el document aprovat inicialment, que ara s'ha esmenat. Per tant, s'ha introduït una nova Disposició addicional tercera "Parcel·les afectades parcialment per sistema viari", amb el redactat següent:

  "Les parcel·les subjectes a cessió i urbanització de vial, per a l'adquisició de la condició de solar, no incorporades en sectors o polígons d'actuació, situades en les zones d'habitatge plurifamiliar regulades a la Secció 5a 'Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà', del capítol 3r del Títol IV de les Normes Urbanístiques i la Disposició addicional primera, estan sotmeses també a l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció d'acord amb les determinacions de l'article 285ter i següents."

Per a una valoració detallada d'alguns dels punts continguts en l'al·legació, es remet l'al·legant als diferents apartats de *Valoracions comunes* que s'enuncien a continuació:

Habitatge

CONCLUSIÓ

Atès l'anterior, es proposa **ESTIMAR PARCIALMENT** l'al·legació presentada, i en conseqüència regular la situació del sòl no consolidat afectat per vialitat, i aclarir la resta de qüestions plantejades en l'escrit.