Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

Èxit de participació en el debat al COAC sobre l'habitatge protegit en sòl urbà consolidat [1]



© Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Publicat:
29 juny 2018

El passat 28 de juny es va celebrar al Col·legi d'Arquitectes el debat **?L'habitatge protegit en sòl urbà consolidat. El cas de Barcelona?**, moderat per Sebastià Jornet, president de l'Agrupació d'Arquitectes Urbanistes (AAUC). L'acte va comptar amb la participació dels advocats Josep M. Aguirre, professor de la Universitat de Girona; Javier Buron, gerent d'Habitatge de l?Ajuntament de Barcelona; Dolors Clavell, de Clavell Consulting SL; Ramon García-Bragado, de Miliners Advocats i Assessors Tributaris; Pablo Molina, de J&A Garrigues; Gemma Segura, de Pareja & Associats, Advocats; i Domènec Sibina, professor de la Universitat de Barcelona.

Un debat amb idees confrontades i propostes constructives
Dolors Clavell

va destacar que ?el futur passa per trobar mecanismes d?accés a l?habitatge? i aquests han de dur-se a terme de manera estructural, per evitar ?mesures assistencials, que no són pròpies d?una política d?habitatge moderna, europea i del segle XXI?. Segons Clavell, cal cercar la possibilitat de fer habitatge assequible en la ciutat construïda: ?Amb la combinació de la llei del sòl estatal, la llei catalana d?urbanisme o la d?habitatge, podem fer reserves d?habitatge protegit i jugar amb la qualificació: sòls dobles o que una part d?ells es destini a habitatge assequible?.

El professor **Josep Maria Aguirre** va considerar que qualsevol intervenció sobre la unitat construïda troba la seva limitació en la legislació. ?L?única manera de canviar les normes, és forçar-les?, va assegurar. Aguirre va subratllar tres febleses clau que, en la seva opinió, té aquesta Modificació del Pla: la primera és el problema de legalitat que hi pugui haver sobre els deures del propietari, donat que la llei estatal no parla de l?habitatge assequible; la segona, la pèrdua de rendibilitat que la reserva pugui causar sobre el propietari i, la tercera, la responsabilitat patrimonial.

L?advocat **Ramon García-Bragado** va estimar que la pregunta que cal fer-se ?no és si aquesta mesura és legal o no, sinó si la norma és positiva o negativa per a Barcelona?. Les raons que justifiquen el seu rebuig són, en primer lloc, que ?la norma s?ha fet sense debat previ?, en segon lloc, la vulneració de la transparència, ja que ?s?ha amagat el procediment?. Així mateix, va ressaltar que ?la mesura no està en el Pla de l?Habitatge aprovat el desembre del 2017?. Per tal d?evitar la litigiositat, García-Bragado va suggerir l?opció de fer una *vacatio legis* de dos anys, que permetés preveure els efectes dels canvis.

Per al professor **Domènec Sibina**, el debat sobre l'habitatge protegit en sòl urbà consolidat ja s?ha abordat amb anterioritat, resultant com a conclusió que no hi ha cap problema en fer reserves d?habitatge per a aquesta tipologia de sòl. Sibina també va emfatitzar que el problema urbanístic radica en el model de ciutat, que ?el decideixen els òrgans de govern municipal i autonòmic?. A més a més, va plantejar la necessitat de replantejar un pla urbanístic dissenyat ja fa 45 anys.

L?advocada **Gemma Segura** va remarcar que el debat se situa en els ?deures urbanístics, donat que la Modificació del Pla en genera l'establiment de nous?. En aquesta línia, Segura va incidir que aquesta mesura podia afectar la seguretat jurídica, així com va al·legar que les repercussions econòmiques i de dret entre actuacions generals i sistemàtiques són diferents. Així mateix, va mostrar la manca d?informació per establir el criteri del 30% de la reserva per a habitatge social o els 600 metres quadrats de sostre, que en segons quin tipus de promocions ?pot acabar sent un valor molt baix?.

El gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, **Javier Buron**, va afirmar que aquesta mesura ?afronta la situació amb realisme? i la seva ?tècnica es consolidarà i s?expandirà després de passar pels tribunals?. Buron va sostenir que la proposta ja té en compte la situació d?un mercat en tensió per la manca de sòl, perquè no hi ha producte, i que el règim de transitorietat donarà suficient seguretat jurídica al mercat. Buron va posar l?exemple de la ciutat de Vitòria, on les polítiques de promoció d?habitatge assequible han estat molt exitoses.

L?advocat **Pablo Molina** va puntualitzar que ens trobem en un ?punt de frontera que

sembla estar delimitant els deures dels propietaris?. D'altra banda, va subratllar que la Modificació del PGM ?afecta a tot el sòl de la ciutat de manera homogènia, quan en realitat s?hauria d?haver identificat el sòl per zones?. Per a Molina, ?el problema de l?habitatge a Barcelona és real, tal i com demostra la memòria presentada per l'Ajuntament. El dèficit d?habitatge social és preocupant. Però la mesura tampoc sembla que ho vagi a solucionar?. En conseqüència, Molina va qüestionar l?efectivitat d?aquesta mesura i va reivindicar ?una estratègia més potent?.

Àmplia representació institucional i de l?Administració
Nombrosos representants institucionals, professionals i de l?Administració van assistir a l'acte, entre els quals figuren Janet Sanz, tinenta d?Alcaldia, Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat de l?Ajuntament de Barcelona; Josep M. Montaner, regidor d?Habitatge i Rehabilitació de l?Ajuntament de Barcelona; Amadeu Iglesias, director gerent de l?IMPSÒL; Mercè Albiol, secretària de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya; Ton Salvadó, director de Model Urbà de l?Ajuntament de Barcelona; Aurora López, gerent adjunt d?Urbanisme; Lluís Laguna, responsable de Normativa i Actuacions Sectorials de la Direcció General d'Urbanisme, i Josep Bohigas, director general de Barcelona Regional.

També van assistir els regidors Xavier Trias, de PDeCAT; Koldo Blanco, de Ciutadans; Jordi Coronas i Montserrat Benedí, d?ERC; Daniel Mòdol, del PSC; així com Carme Trilla, presidenta de la Fundació Hàbitat3; Jaume Casas, secretari de la Junta de Govern del Col·legi Aparelladors; Josep Gassiot i Josep Martínez, del Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques; Elena Massó i Marc Torrent, de l?APCE; Ramon Sanabria, president d?AxA; i Anna Gener, directora general de Savills Aguirre Newman, entre altres.

Pots recuperar el vídeo de la sessió aquí:

Source URL: https://arquitectes.cat/ca/content/%C3%A8xit-de-participaci%C3%B3-en-el-debat-al-coac-sobre-lhabitatge-protegit-en-s%C3%B2l-urb%C3%A0-consolidat

Links
[1] https://arquitectes.cat/ca/content/%C3%A8xit-de-participaci%C3%B3-en-el-debat-al-coac-sobre-lhabitatge-protegit-en-s%C3%B2l-urb%C3%A0-consolidat