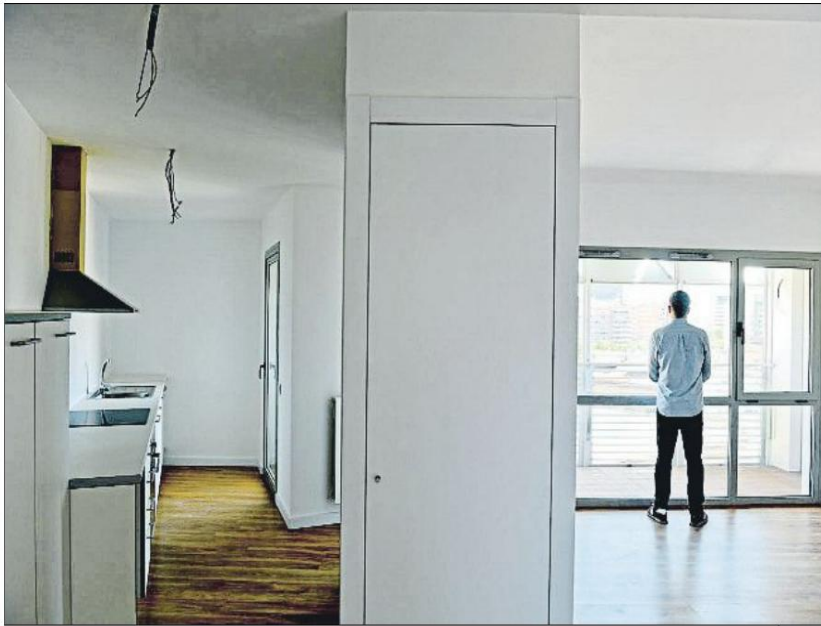


VIVIENDA



ALEX GARCIA

Promoción de viviendas que el Patronat Municipal de l'Habitatge acaba de construir en Can Batlló

Debate sobre la modificación normativa que obliga a destinar el 30% de la obra nueva a pisos sociales

Más licencias y contenciosos

SILVIA ANGULO
Barcelona

Disparidad de criterios sobre la viabilidad jurídica de la iniciativa del ejecutivo de Ada Colau para obligar a los promotores a destinar el 30% de la obra nueva o grandes rehabilitaciones a vivienda social. El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) organizó ayer una jornada para debatir el tema en la que participaron siete abogados que intentaron aportar luz a una cuestión que ha cogido por sorpresa al sector inmobiliario y que, según refirieron algunos de los presentes, provocará un aluvión de solicitudes de permisos de obras y también de contenciosos si acaba aprobándose definitivamente.

Ninguno de los presentes discutió la

la entrada de una gran cantidad de permisos de obra para sortear la norma. Ayer la exdiputada de ICV y abogada Dolors Clavell aseguró que lo más recomendable hubiera sido suspender las licencias para "garantizar la efectividad de la nueva normativa". Una afirmación con la que estuvieron de acuerdo Joan María Aguirre, profesor de Derecho Administrativo, el abogado y exteniente de alcalde en la época socialista Ramón García-Bragado y Pablo Molina, del despacho Garrigues, quien advirtió que la petición de licencias aumentará de aquí a la aprobación definitiva.

Precisamente, García-Bragado pidió al Ayuntamiento paralizar la entrada en vigor de la nueva normativa dos años para debatir y consensuar la iniciativa que "altera las reglas del juego de la construcción de vivienda en

Barcelona para siempre". Criticó que la futura modificación de PGM la realizara en secreto la empresa pública Barcelona Regional (BR) a escondidas de los grupos municipales y del propio sector y se preguntó si el Ayuntamiento "tenía miedo". La modificación es un "barbaridad" que vulnera la "ley de transparencia", apuntó con dureza.

La afirmación de García-Bragado fue replicada por el gerente de Vivienda, Javier Burón, que tras defender jurídicamente el plan municipal advirtió que el Ayuntamiento batallará en los tribunales y la norma se consolidará porque está ajustada a derecho. Y añadió: "Tiene un anclaje jurídico sólido". En esta misma línea se pronunció el abogado Domènec Sibina, quien apuntó que, a pesar de que la futura modificación presenta infinidad de cuestiones por resolver, el debate va más allá de la cuestión legislativa y se centra en el modelo de ciudad que quieren y demandan los barceloneses.

No hubo consenso sobre la viabilidad jurídica de la modificación. Las dudas planteadas por los letrados fueron muchas. La abogada Gemma Segura se preguntó por qué se fija el porcentaje en un 30%, mientras que Joan María Aguirre expresó dudas sobre la "responsabilidad patrimonial" y falta de rentabilidad de las futuras promociones. Una declaración que Clavell quiso zanjar al afirmar que las "operaciones inmobiliarias no serán inviables" y añadir que la iniciativa interviene en el valor del suelo y reduce los beneficios de los propietarios que participan en el proceso edificatorio sin hacer nada, pero logrando ganancias.

Al acto también acudieron representantes de la moción Lloguer Públic BCN que valoraron positivamente la acción municipal y Elena Massot, de la Associació de Promotors, quien advirtió que quienes toman las decisiones de invertir son ellos y que la seguridad jurídica —que ahora no tienen— es fundamental. "Pedimos participar y sobre todo, intenten no frivolizar", alertó.●

No hubo unanimidad sobre la viabilidad de la medida que cambia las reglas de la construcción de pisos en Barcelona

necesidad de actuar para paliar el grave problema habitacional que sufre la ciudad, en este punto hubo unanimidad. No la hubo tanto a la hora de valorar las carencias y beneficios de la modificación de Plan General Metropolitano (PGM), aprobada de manera inicial en la comisión de Urbanismo. Los ponentes dieron por seguro que su tramitación tendrá dificultades por las inconcreciones y por la precipitación con la que se ha redactado. Por eso, muchos pidieron tiempo muerto para estudiarla y consensuarla.

La decisión de no suspender licencias que al final adoptó el equipo de gobierno para lograr el sí de ERC y PSC generó muchas dudas entre los presentes. Una resolución que dará pie a

Alternativas para un parque público de alquiler

■ El debate organizado por Assumpció Puig, decana del Col·legi d'Arquitectes, abrió la puerta a nuevas formas de captación de vivienda protegida de alquiler. Los ponentes estuvieron de acuerdo en que la Administración debe disponer de un parque público asequible y accesible a rentas bajas y medianas. Se habló de los 187 solares que son de propiedad municipal y donde se puede construir vivienda protegida, de aprovechar el techo de los equipamientos para construir encima pisos sociales... En definitiva, de pensar con calma qué se puede hacer y cómo solventar el problema habitacional.

TRIBUNA

Joan Ràfols

Economista. Presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

El objetivo es otro

Las ciudades, en todo el mundo, registran graves déficits de vivienda y una elevada inflación en su precio. El acceso a la vivienda vuelve a los primeros puestos de la preocupación de los ciudadanos, y en Barcelona y Catalunya ocupa ya un lugar destacado en la agenda política. Es en este contexto en el que hay que valorar la aprobación inicial de la Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) para la obtención de vivienda de protección pública (VPO) en el suelo urbano consolidado de Barcelona. Desde la Cambra, a pesar de compartir el objetivo de incrementar la oferta de vivienda asequible, dos consideraciones al respecto nos llevan a rechazar esta modificación.

En primer lugar, la ley de suelo estatal define los derechos y deberes de los propietarios de suelo en función de las actuaciones que desarrollan. Sobre el suelo urbano consolidado sólo se admite completar la urbanización. No se admite la reserva de vivienda de protección oficial, que en cambio sí se acepta en el caso de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La MPGM, que opta por fijar obligaciones en el suelo urbano consolidado no previstas en la ley de suelo estatal, la vulnera y se extralimita. Con aplicación de la legalidad difícilmente podrá aprobarse por la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona y si se hiciera podrían prosperar los recursos interpuestos. El conflicto institucional está asegurado. Los afectados en su derecho de propiedad son los titulares de solares urbanos —1.073 solares de los que 187 son municipales— y la ingente masa de propietarios —en propiedad vertical y horizontal— de edificaciones de más de 600 m² que necesitarán intervenciones de rehabilitación en los próximos años.

En segundo lugar, según el texto aprobado, la medida permitiría la creación en seis años de 2.000 VPO, cifra reducida frente a las necesidades estimadas en 100.000 viviendas asequibles a la finalización de la vigencia de la MPGM propuesta. Un resultado muy pobre si se tiene en cuenta que al inicio del mandato del actual equipo de gobierno el Ayuntamiento era ya titular de suelo para 6.969 viviendas, procedentes de reparcelaciones ya aprobadas.

Se busca que el conflicto institucional sirva de excusa a la inactividad municipal en vivienda

En el sector 10 de la Marina del Prat Vermell y en las Casernes de Sant Andreu, el Ayuntamiento obtuvo en el 2011 cesión de suelo para construir 500 VPO, sin que todavía hoy se haya iniciado ninguna. En los últimos años en Barcelona —también en la AMB— se ha construido poca vivienda por parte de los promotores privados y, sobre todo, demasiada poca vivienda social por parte de las administraciones públicas, que tienen la obligación de garantizar un alojamiento digno. En Barcelona, a pesar de las promesas y la disponibilidad de suelo municipal, se ha abandonado la actividad promotora del Ayuntamiento (tan sólo 724 viviendas iniciadas del 2015 a mayo del 2018). La falta de actividad municipal ha sido sustituida para proponer medidas al margen de la legalidad, como el control de alquileres, la reserva de VPO en suelo urbano consolidado y el derecho de tanteo y retracto sobre todo el parque de viviendas de la ciudad, provocando la paralización de la nueva construcción, la reducción del parque de alquiler, subidas de precios y dificultades a las familias para acceder a la vivienda. Se busca que el conflicto institucional generado a meses de las elecciones municipales sirva de excusa a la inactividad municipal en materia de vivienda. El interés general de la actuación política no es ganar votos a cualquier precio sino contribuir a la solución de los problemas de los ciudadanos con actuaciones efectivas y mantenidas en el tiempo, máximo en un tema tan sensible como la vivienda.