

TRIBUNA

Joan Ràfols

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

L'objectiu és un altre

Les ciutats a tot el món registren severos dèficits d'habitatge i una elevada inflació en el seu preu. L'accés a l'habitatge torna als primers llocs de la preocupació dels ciutadans, i a Barcelona i Catalunya ocupa ja un lloc destacat en l'agenda política. És en aquest context en què cal valorar l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (HPO) al sòl urbà consolidat de Barcelona. Des de la Cambra, tot i compartir l'objectiu, incrementar l'oferta d'habitatge assequible, dues consideracions en aquest sentit ens porten a rebutjar aquesta modificació.

Primerament, la llei de sòl estatal defineix els drets i els deures dels propietaris de sòl en funció de les actuacions a desenvolupar. Sobre el sòl urbà consolidat només s'admet completar la urbanització. No s'admet la reserva d'habitatge de protecció oficial, que en canvi sí que s'admet en el cas de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. L'MPGM, que opta per fixar obligacions al sòl urbà consolidat no previstes a la llei de sòl estatal, vulnera aquesta llei i s'extralimita. Amb aplicació de la legalitat difícilment podrà aprovar-se per la subcomissió d'Urbanisme de Barcelona, i si es fes podrien prosperar els recursos interposats. El conflicte institucional està assegurat. Els afectats en el seu dret de propietat són els titulars de solars urbans -1.073 solars, dels quals 187 són municipals- i la ingent massa de propietaris -en propietat vertical i horitzontal- d'edificacions de més de 600 m² que necessitaran intervencions de rehabilitació els propers anys.

En segon lloc, segons el text aprovat, la mesura permetria la creació en sis anys de 2.000 HPO, xifra reduïda enfront de les necessitats estimades en 100.000 habitatges assequibles a l'acabament de la vigència de l'MPGM proposada. Un resultat ben pobre si es té en compte que a l'inici del mandat de l'actual equip de govern l'Ajuntament era ja titular de sòl per a 6.969 habitatges, procedents de reparcel·lacions ja aprovades.

Al sector 10

de la Marina del Prat Vermell i a les Casernes de Sant Andreu, l'Ajuntament va obtenir el 2011 cessió de sòl per construir 500 HPO, sense que encara avui se n'hagi iniciat cap. Els darrers anys a Barcelona -també a l'AMB- s'ha construït poc habitatge per part dels promotors privats i sobretot massa poc habitatge social per part de les administracions públiques, que tenen l'obligació de garantir un allotjament digne. A Barcelona, malgrat les promeses i la disponibilitat de sòl municipal, s'ha abandonat l'activitat promotora de l'Ajuntament (tan sols 724 habitatges iniciats del 2015 al maig del 2018). La falta d'activitat municipal ha estat substituïda per proposar mesures al marge de la legalitat, com el control de lloguers, la reserva d'HPO en sòl urbà consolidat i el dret de tanteig i retracte sobre tot el parc d'habitatges de la ciutat, cosa que porta a la paràlització de la nova construcció, la reducció del parc de lloguer i pujades de preus i dificulta l'accés a l'habitatge de les famílies. Es busca que el conflicte institucional generat quan falten mesos per a les eleccions municipals serveixi d'excusa a la inactivitat municipal en habitatge.

L'interès general de l'actuació política no és guanyar vots a qualsevol preu, sinó contribuir a la solució dels problemes dels ciutadans amb actuacions efectives i mantingudes en el temps, màxim en un tema tan sensible com l'habitatge.

Es busca que el conflicte institucional serveixi d'excusa a la inactivitat municipal en habitatge
