



## **ACTA núm. 2/2018**

# **ACTA DE LA REUNIÓ DE LA COMISSIÓ CONSULTIVA DE MEDI AMBIENT, URBANISME I OBRES DEL DISTRICTE DE LES CORTS**

A Barcelona, essent les 19.00 hores del 28 de juny de 2018, es reuneix la Comissió Consultiva de Medi Ambient, Urbanisme i Obres del Districte de les Corts a la Sala del Consell del Districte, situada a la planta primera de la seu, a la plaça Comas, 18, sota la presidència del conseller senyor Antoni Coll Tort, a la qual hi assisteixen els consellers i les conselleres Sr Carlos Hornero Sánchez, Sr. Marc Faustino Vidal, Sr. Jordi Castellana Gamisans, Sra. Sonia Reina Sánchez. Sr. Xavier Cañigüeral Gonzalez i la consellera Sra. Míriam Casanova Domenech, assistits per la secretària, Sra. Meritxell Cusi i Pérez.

Excusen la seva absència els regidors adscrits, Sra. Sònia Recasens i Alsina, Sr. Joan Josep Puigcorbè i Benaiges, Sra. Eulàlia Reguant i Cura, Sra. Montserrat Ballarín Espuña i Sr. Alberto Fernández Díaz, la consellera Sra. Laura Cañadas Pla i el conseller Sr. Rodolf Mancho Iglesias

Assisteixen en el públic, la Sra. Adela Agelet, Sr. Eduard Català, Sr. Daniel Fernández i Sr. Alejandro Arias.

El president de la Comissió, Sr. Antoni Coll, obre la sessió fent esment dels punts de l'ordre del dia que és:

**INFORMAR** l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació

**INFORMAR** 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

El president Antoni Coll obre la sessió anunciant que s'hi tractaran dos temes que posteriorment es portaran al proper Consell Plenari del Districte del dia 3 de juliol. Aquests dos temes estan molt vinculats perquè es tracta de la necessitat d'obtenció de sòl i d'espai per l'habitatge protegit, que és un dels problemes greus que hi ha a la ciutat. Dóna la paraula al Sr. Albert Bassas, director de la Direcció de Llicències i Espai Públic per a l'exposició tècnica i després s'obrirà un torn de paraula.

El Sr. Albert Bassas aborda, en primer lloc, la qüestió de la modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona. L'objectiu d'aquesta modificació és aconseguir una ciutat més equilibrada i cohesionada socialment, mitjançant la creació de nou habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, on es facin projectes d'obra nova o de gran rehabilitació, i la distribució de l'habitatge de



protecció pública al conjunt de la ciutat, per tal d'evitar la seva concentració i donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri. Comenta que, atès que a la ciutat consolidada (al centre) és molt difícil la creació d'habitatge en règim de protecció, els nous habitatges protegits se situen allà on hi ha hagut sectors de transformació urbanística. Enumera quatre condicionants, que són: Primer: l'establiment d'un 30% obligatori d'habitatge de protecció (règim general) en totes les noves construccions, ampliacions i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges. Segon: aplicació a tota la ciutat en edificis plurifamiliars, en promocions destinades a habitatge de més de 600 metres quadrats de sostre. Especifica que estan exemptes d'aquesta norma: les edificacions amb grau de protecció del patrimoni arquitectònic catalogades a nivells A, B o C, que han de mantenir l'estructura i la tipologia dels habitatges. També queden exemptes altres àmbits d'actuació urbanística que en la seva regulació anterior ja obligava a la construcció d'habitatge protegit. També s'estableix per aquests habitatges resultants el dret d'opció i retracte per dedicar-lo a lloguer. I el quart és que, els habitatges de protecció, es poden reubicar en una altra parcel·la dins el mateix barri, mitjançant un PMU i que també es justifiqui per l'interès públic. Explica que en aquest últim cas, si per exemple un promotor té dos edificis, podria concentrar-lo en un de sol. A continuació informa que aquesta previsió de destí parcial d'un 30% a habitatge de protecció en una edificació amb ús d'habitatge és pot fer, al Districte de les Corts, a quasi tot arreu excepte en les zones de habitatges unifamiliars i d'equipaments. Per tant, es pot fer a les zones: 12 Nucli antic; 13 Densificació urbana intensiva i semi-intensiva, que abastaria tot el barri de les Corts (construcció de planta baixa més quatre o planta baixa més cinc) i casc antic (planta baixa més un o planta baixa més dos); 15 Conservació edificatòria, que són finques com les de les zones 12 i 13 que tenen un interès patrimonial sense arribar a estar catalogades; 18 Ordenació volumètrica amb ús d'habitatge (zona per sobre de l'Avinguda Diagonal abans d'arribar a l'Avinguda d'Esplugues), amb construccions enjardinades al voltant; 20 Plurifamiliars aïllades, que corresponen a la zona de Pedralbes. Explica que l'habitatge unifamiliar té la qualificació de 20 a 11, 12, mentre que els blocs plurifamiliars que hi ha pels voltants que són 20 a 7, 8, 9, com els situats al Passeig Manuel Girona o carrer Josep Maria de Segarra. Els edificis plurifamiliars aïllats que són els que hi ha a banda i banda de l'Avinguda Pedralbes (planta baixa més quatre). Reitera que l'àmbit d'aplicació del pla és tota la ciutat. La voluntat és garantir la viabilitat econòmica de totes les operacions, i per aquest motiu i per no perjudicar econòmicament les promocions d'habitatge iniciades, no els hi serà d'aplicació la norma durant dos anys a aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva; hagin fet la compravenda entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial. En el cas d'aquells que hagin comprat entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016 s'aplicarà només el 20%. Aclareix que en tot moment se seguiran concedint llicències, i per tant no n'hi ha suspensió. A efectes estadístics, comunica que al període 2008-2016 s'ha creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any i, per tant, el potencial de la mesura, aplicant el 30%, és de 334 habitatges protegits cada any. Conclou dient que la voluntat d'aquesta mesura és evitar la gentrificació.

A continuació, exposa la modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, els objectius de la qual són: la finalitat última es planteja com l'aplicació dels mecanismes d'intervenció legals per ampliar el patrimoni públic de sòl d'habitatge que ajudi a fer efectiu el dret dels ciutadans i ciutadanes a l'accés a un habitatge digne i adequat; complir els objectius del pla pel dret a l'habitatge 2016-2025; incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge; formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable; facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social i, per últim, evitar l'expulsió d'ocupants. Afegeix que l'objecte d'aquesta modificació són dues propostes situades en el marc dels instruments de la política de sòl i habitatge previstos en la legislació d'urbanisme i habitatge, que són: la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a tota la ciutat per les finques que es trobin en els supòsits establerts. La definició està dins d'edificació prevista en la legislació urbanística vigent per poder posar en marxa el registre de solars sense edificar. Amb la declaració d'àrea de tanteig i retracte, l'Ajuntament podrà adquirir pel mateix preu determinats immobles que s'estiguin venent en el municipi; l'Ajuntament disposarà del dret

de compra preferent en la compravenda de determinats immobles i solars a tot el municipi de Barcelona, tot igualant-ne el preu. Declara que aquesta mesura s'aplicarà durant sis anys prorrogables sis anys més, i inclourà totes les compravendes que poden ser objecte de tanteig i retracte segons la legislació vigent. Serà d'aplicació directa en els següents casos: edificis plurifamiliars d'habitatge; terrenys sense edificar; edificacions ruïnoses o desocupades, i habitatges buits sotmesos a l'impost sobre els habitatges buits. Pel que fa als terminis per emprendre l'edificació, s'estableixen els terminis dos més tres anys. Relata que el termini de dos anys s'aplica per emprendre l'edificació de les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació del sòl prevegi el seu destí a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús des que tinguin la condició de solar. El termini de tres anys per emprendre la edificació de les parcel·les situades a polígons d'actuació, que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a habitatge plurifamiliar, o sigui, finques no edificades o les finques que estan en procés d'actuació urbanística però que necessiten més temps.

El conseller Antoni Coll, agraeix l'exposició i explica que aquestes dues propostes de modificació del planejament sorgeixen arran de dues propostes portades als Plenaris Municipals de gener i febrer. Una proposició d'ERC, aprovada per majoria, per declarar Barcelona com a ciutat de tanteig i retracte, i una altra com a iniciativa de cinc entitats ciutadanes les quals són la PAH, el Sindicat de Llogaters, la FAVB, l'ABTS (Assemblea de barris per un turisme sostenible) i l'Observatori DESC., que han presentat una declaració per tal d'augmentar l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona.

El president cedeix la paraula a la Sra. Adela Agelet que opina que quan s'aprovi haurà d'anar acompanyat de recursos: que es desenvolupen els solars buits dels barris

El conseller Antoni Coll fa veure que en el cas del tanteig i retracte, és necessària una bossa de recursos per tal de poder aprofitar les oportunitats que sorgeixen a la ciutat. En altre cas el que es demana és la corresponsabilitat dels grans inversors en habitatge. Aquesta és un assignatura que està pendent de què els grans promotors, els grans tenidors d'habitatge d'aquesta ciutat, i fons voltors que estan intentant fer negoci en l'habitatge, com a mínim tinguin l'obligatorietat de corresponsabilitzar-se amb el que és un dret que és l'habitatge: això, com a mínim, en el cas del 30% de la ciutat consolidada. Referint-se al Districte de les Corts, diu que en qualsevol solar pendent d'edificabilitat és urgent que es posi en pràctica la modificació del 30%. Recorda que al Districte l'única gran reserva d'habitatge protegit és Colònia Castells, concretament la part dreta pujant pel carrer Entença, encara que la qualificació no és d'habitatge protegit. La voluntat política és que sigui al menys un 18%, però no sempre ha estat així i al seu moment es va vendre per fer habitatge privat. Vol que com a mínim s'asseguri que si aquest sòl es ven, es destini el 30% a habitatge protegit.

A continuació s'obre el torn de precís i preguntes, i en primer lloc el conseller dóna la paraula al Sr. Eduard Català

El Sr. Eduard Català pregunta si se sap si una propietat com al carrer Comandante Benítez o Maria Barrientos és de propietat municipal o privada.

El conseller confirma que la propietat del carrer Maria Barrientos és privada, encara que està afectada. Explica que cal expropiar perquè és una zona verda, i en tot cas s'hauria de fer un canvi de qualificació.

El Sr. Català opina que està molt bé les zones verdes però també n'hi ha manca d'habitatge assequible.

El conseller Antoni Coll, troba que això és obvi i reflexiona sobre la qüestió de què els planejaments es plantegen a molts anys vista i que triguen molt temps en desenvolupar-se i,

per això, és necessària la seva revisió. Aquesta pot ser puntual, com s'ha fet a Barcelona des de l'any 76 fins ara, o entomant tot el Pla Metropolità i fer-ne una revisió general.

El Sr. Albert Bassas comenta que la revisió del Pla Metropolità té unes limitacions, com per exemple no es pot perdre zona verda, i si es canvia la qualificació d'alguna zona s'ha de compensar en un altre lloc.

El conseller Antoni Coll exposa que les lleis d'habitatge no són municipals sinó estatals. Conclou afirmant que l'assumpte de l'habitatge en Barcelona representa un problema. Declara que, així com a les ciutats europees la mitjana d'habitatge públic és de entre un 10 i un 15% (a Viena arriba fins un 30), a Barcelona és de poc més d'1%.

El conseller Carlos Hornero s'interessa pel percentatge d'habitatges que s'han construït a Barcelona en el període democràtic, i si s'està parlant d'habitatge de lloguer.

El conseller Antoni Coll confirma que efectivament es parla d'habitatge de lloguer. Reconeix que el model de compra acaba derivant en la pèrdua d'habitatge com a parc públic.

En el torn de preguntes, la Sra. Adela Agelet relata que s'han trobat rates en alguns indrets del Districte. Sobre tot en les zones verdes com els jardins de Pare Manyanet, Barraquer, la zona verda del carrer Bordeus ja que no es neteja i està tot molt brut.

El Sr. Albert Bassas explica que l'Agència de Salut Pública de Barcelona té un conveni amb Parcs i Jardins. L'Agència fa controls sistemàtics però quan se l'avisava també hi va. Són zones verdes; escocells d'arbres que s'hi fan foradat, aleshores també va l'Agència de Salut Pública perquè en el conveni es contempla el manteniment de Parcs i Jardins. El sistema de plantació arbustiva serveix de refugi com la pròpia gespa, però la gespa és molt més costosa.

El conseller Antoni Coll afegeix que passaran nota.

I no havent més temes a tractar, el president aixeca la sessió a les 19.30 hores, del contingut de la qual, certifico.

Vist-i-plau  
El president

La secretària

Antoni Coll Tort

Meritxell Cusí i Pérez