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

[1]

Éxito de participación en el debate del COAC sobre la vivienda protegida en suelo urbano consolidado

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

El pasado 28 de junio se celebró en el Colegio de Arquitectos el debate **"La vivienda protegida en suelo urbano consolidado. El caso de Barcelona"**, moderado por Sebastià Jornet, presidente de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas (AAUC). El acto contó con la participación de los abogados Josep M. Aguirre, profesor de la Universidad de Girona; Javier Buron, gerente de Vivienda del Ayuntamiento 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; y Domènec Sibina, profesor de la Universitat de Barcelona.

Un debate con ideas confrontadas y propuestas constructivas

Dolors Clavell destacó que "el futuro pasa por encontrar mecanismos de acceso a la vivienda" y éstos deben llevarse a cabo de manera estructural, para evitar "medidas asistenciales, que no son propias de una política de vivienda moderna, europea y del siglo XXI". Según Clavell, es necesario buscar la posibilidad de hacer vivienda asequible en la ciudad construida: "Con la combinación de la ley del suelo estatal, la ley catalana de urbanismo y de vivienda, podemos hacer reservas de vivienda protegida y jugar con la cualificación: suelos dobles o que una parte de éstos se destine a vivienda asequible".

El profesor **Josep Maria Aguirre** consideró que cualquier intervención sobre la unidad construida encuentra su limitación en la legislación. "La única manera de cambiar las normas, es forzarlas", aseguró. Aguirre subrayó tres debilidades clave que, en su opinión, tiene esta Modificación del Plan: la primera es el problema de legalidad que pueda haber sobre los deberes del propietario, dado que la ley estatal no habla de vivienda asequible; la segunda, la pérdida de rentabilidad que la reserva pueda causar sobre el propietario y, la tercera, la responsabilidad patrimonial.

El abogado **Ramón García-Bragado** estimó que la pregunta que es preciso hacerse "no es si esta medida es legal o no, sino si la norma es positiva o negativa para Barcelona". Las razones que justifican su rechazo son, en primer lugar, que "la norma se ha hecho sin debate previo" y, en segundo lugar, la vulneración de la transparencia, ya que "se ha escondido el procedimiento". Así mismo, resaltó que "la medida no está en el Plan de la Vivienda, aprobado en diciembre de 2017". Con tal de evitar la litigiosidad, García-Bragado sugirió la opción de hacer una vacatio legis de dos años, que permitiera prever los efectos de los cambios.

Para el profesor **Domènec Sibina**, el debate sobre la vivienda protegida en suelo urbano consolidado ya se ha abordado con anterioridad, resultando como conclusión que no hay ningún problema en hacer reservas de vivienda para esta tipología de suelo. Sibina también enfatizó que el problema urbanístico, radica en el modelo de ciudad, que "lo deciden los órganos del gobierno municipal y autonómico". Además, planteó la posibilidad de replantear un plan urbanístico diseñado ya hace 45 años.

La abogada **Gemma Segura** remarcó que el debate se sitúa en los "deberes urbanísticos, dado que la Modificación del Plan genera el establecimiento de nuevos". En esta línea, Segura incidió en que esta medida podía afectar a la seguridad jurídica y alegó que las repercusiones económicas y de derecho entre actuaciones generales y sistemáticas son diferentes. Del mismo modo, mostró la falta de información para establecer el criterio del 30% de la reserva para vivienda social o los 600 metros cuadrados de techo, que en según que tipo de promociones "puede acabar siendo un valor muy bajo".

El gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, **Javier Buron**, afirmó que esta medida "afronta la situación con realismo" y su "técnica se consolidará y expandirá después de pasar por los tribunales". Buron sostuvo que la propuesta ya tenía en cuenta la situación de un mercado en tensión por la falta de suelo, porque no hay producto, y que el régimen de transitoriedad dará suficiente seguridad jurídica al mercado. Buron puso el ejemplo de la ciudad de Vitoria, donde las políticas de promoción de vivienda han sido muy exitosas.

El abogado **Pablo Molina** puntualizó que nos encontramos en un "punto de frontera que parece estar delimitado por los deberes de los propietarios". Por otro lado, subrayó que la Modificación del PGM "afecta a todo el suelo de la ciudad de manera homogénea, cuando en realidad se debería haber identificado el suelo por zonas". Para Molina, "el problema de la

vivienda en Barcelona es real, tal y como demuestra la memoria presentada por el Ayuntamiento. El déficit de vivienda social es preocupante. Pero la medida tampoco parece que vaya a solucionarlo". En consecuencia, Molina cuestionó la efectividad de esta medida y reivindicó "una estrategia más potente".

Amplia representación institucional y de la administración

Varios representantes institucionales, profesionales y de la administración asistieron al acto, entre los cuales figuran Janet Sanz, tenienta de Alcaldía, Área de Ecología, Urbanismo y Movilidad del Ayuntamiento de Barcelona; Josep M. Montaner, concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona; Amadeu Iglesias, director gerente del IMPSÒL; Mercè Albiol, secretaria de la Comisión de Política Territorial y Urbanismo de Cataluña; Ton Salvadó, director de Modelo Urbano del Ayuntamiento de Barcelona; Aurora López, gerente adjunta de Urbanismo de Cataluña; Lluís Laguna, responsable de Normativa y Actuaciones Sectoriales de la Dirección General de Urbanismo, y Josep Bohigas, director general de Barcelona Regional.

También asistieron los concejales Xavier Trias, de PDeCAT; Koldo Blanco, de Ciutadans; Jordi Coronas y Montserrat Benedí, de ERC; Daniel Mòdol, del PSC; así como Carme Trilla, presidenta de la Fundación Hàbitat3; Jaume Casas, secretario de la Junta de Gobierno del Colegio de Aparejadores; Josep Gassiot y Josep Martínez, del Gremio de Constructores de Obras de Barcelona y Comarcas; Elena Massó y Marc Torrent, de APCE; Ramon Sanabria, de AxA; y Anna Gener, de Savills Aguirre Newman, entre otros.

Puedes recuperar el video de la sesión aquí:

29/06/2018

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : http://coac.arquitectes.cat/es/%C3%A9xito-de-participaci%C3%B3n-en-el-debate-del-coac-sobre-la-vivienda-protegida-en-suelo-urbano-consolidado

Links:
[1] http://coac.arquitectes.cat/es/%C3%A9xito-de-participaci%C3%B3n-en-el-debate-del-coac-sobre-la-vivienda-protegida-en-suelo-urbano-consolidado
[2] http://coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29