



ELS PISOS DOTACIONALS, DESTINATS A COL·LECTIUS ESPECÍFICS, QUE HAN PASSAT A MANS PRIVADES NO PODEN CANVIAR D'ÚS

Vilà ha supervisat el cas de quatre finques de Barcelona en les quals el dret de superfície ha passat de titularitat pública a un fons d'inversió gestionat per una empresa privada. Canviar-ne l'ús podria suposar una vulneració de la normativa urbanística

En tractar-se d'un sistema d'habitatge protegit per a una funció social, la síndica rebutja que es puguin establir determinades clàusules contractuals que desvirtuïn aquesta finalitat o que es pugui augmentar el preu del lloguer

Vila ha suggerit al consistori que, d'acord amb les seves competències en matèria d'urbanisme, realitzi les inspeccions periòdiques oportunes i comprovi que l'ús urbanístic d'aquestes finques és el previst en el Pla General Metropolità

Els pisos socials dotacionals, destinats a col·lectius específics, que han passat a mans privades no poden canviar d'ús. Aquesta és una de les principals conclusions d'un informe elaborat per la síndica de greuges de Barcelona, Maria Assumpció Vilà, arran de la queixa presentada per un grup de veïns de quatre finques de titularitat pública de Barcelona que estan en desacord, per la desprotecció jurídica que els pot generar, amb la transmissió del dret a superfície dels habitatges on viuen a un fons d'inversió gestionat per una empresa privada. El dret de superfície és un nou règim de tinença residencial que l'Ajuntament de Barcelona impulsa per facilitar l'accés als habitatges de protecció oficial i, segons el qual, l'adjudicatari adquireix la propietat de l'habitatge per un període de 75 anys però el sol queda en mans de l'administració.

Els pisos que han estat motiu de queixa són a Les Corts, Sant Andreu i Nou Barris. Els pisos van ser construïts per Regesa, una empresa que depèn del Consell Comarcal del Barcelonès, en uns terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona. Una fundació impulsada pel citat consell comarcal tenia el dret de superfície o propietat dels edificis per

75 anys, període durant el qual podia llogar les promocions a particulars que complissin els requeriments d'accés i sense variar-ne l'ús dotacional. Però l'any passat una empresa privada va comprar el dret de superfície després de guanyar un concurs públic i ara és qui explota i gestiona els quatre immobles.

Els veïns i veïnes van exposar a la síndica que, amb el canvi de titularitat, els preocupa la seguretat jurídica del lloguer dels seus habitatges i les condicions d'accés als habitatges dotacionals que s'aplicaran en un futur. Els afectats van denunciar també determinades clàusules que s'estableixen en els nous contractes (com la que vincula el lloguer del pis al lloguer obligatori d'una plaça de pàrquing, així com el pagament de fiances excessives, quotes de despeses de manteniment molt elevades i l'obligació de contractar una assegurança pel contingut de l'habitatge), i problemes de manteniment.

Vilà ha conclòs que, tot i que ara la gestió sigui privada, no es pot canviar l'ús i els pisos han de continuar tenint un ús d'habitatge social dotacional –és a dir destinar-se a satisfer les necessitats temporals de determinats col·lectius, com gent gran o joves, a preus assequibles-- i que canviar-lo podria suposar una vulneració de la normativa urbanística. En opinió de la defensora, els afectats no van rebre tota la informació necessària sobre el canvi de titularitat del dret de superfície i la repercussió que això podia tenir en els seus drets contractuals i socials.

Habitatge protegit amb funció social

En tractar-se d'un sistema d'habitatge protegit amb funció social, la síndica rebutja que es puguin establir determinades clàusules contractuals que desvirtuïn la finalitat social dels pisos o que es pugui augmentar el preu del lloguer. També creu que la no-acceptació de les clàusules no es pot fer servir de filtre per negar l'accés a determinades persones amb dret a viure en aquests habitatges. La síndica és del parer que el Consorci de l'Habitatge ha de continuar oferint assessorament legal als llogaters i que els nous llogaters que hi accedeixin ho facin en les mateixes condicions que els altres arrendataris d'habitatges dotacionals de la ciutat.

La Llei d'urbanisme defineix els habitatges socials dotacionals com un sistema urbanístic públic, és a dir que es tracta d'habitatges, construïts en sòl de titularitat pública, destinats a satisfer les necessitats temporals de determinats col·lectius, com joves, gent gran o persones discapacitades. Segons el Pla General Metropolità, aquest és el cas de les quatre finques supervisades, on hi viuen en total uns 298 veïns. I, per tant, en el cas hipotètic que el nou adjudicatari del dret de superfície (una empresa privada) volgués donar un ús diferent als habitatges dotacionals, aquest fet podria suposar una vulneració de la normativa urbanística i caldria una actuació de l'Ajuntament per protegir la legalitat. En aquest sentit, Vila ha suggerit al consistori que, d'acord amb les seves competències en matèria d'urbanisme, realitzi les inspeccions periòdiques oportunes i comprovi que l'ús urbanístic d'aquestes finques és el previst en el Pla General Metropolità.

La síndica també ha incorporat en el seu informe una recomanació al Consorci de l'Habitatge de Barcelona perquè vetlli per a què l'adjudicació, l'accés i l'ocupació dels habitatges es realitzi d'acord amb la normativa a aplicar als habitatges de protecció oficial en règim de lloguer dotacional. De fet, la voluntat del legislador és que s'apliqui als habitatges dotacionals el mateix règim jurídic que als habitatges de protecció oficial pel que fa als requisits per accedir-hi, els sistemes d'adjudicació i d'ocupació, les rendes i els terminis, respectant sempre les especificitats que s'estableixin en aquest sentit per la naturalesa d'habitatges dotacionals destinats a col·lectius específics amb necessitats d'habitatge.

Sobre el mal estat de les finques, els veïns van dir a la síndica que la que es troba en pitjors condicions és la de Les Corts, ja que han caigut trossos de la façana. Tot i això, la resta d'edificis presenten també problemes de manteniment, com un mal funcionament de les plaques solars.

Sobre aquesta qüestió, la síndica ha recordat a l'Ajuntament que és convenient que el Consorci de l'Habitatge faci una mediació entre la propietat del dret de superfície i els llogaters per assegurar el bon funcionament i el manteniment dels pisos en totes les seves dimensions. Vilà recorda que es tracta d'habitatges dotacionals que pertanyen a la ciutat de Barcelona i que quan finalitzi el dret de superfície, els habitatges tornaran a mans del consistori.