

# RESOLUCIÓ

## 3.1.A Planejament i gestió urbanística



**DRET A L'HABITATGE**  
CIUTAT EQUITATIVA

### ANTECEDENTS

#### Descripció dels fets objecte de la queixa

El dia 30 d'abril de 2025 el veïnat que resideix en diverses casetes que hi ha dintre d'una finca d'un carrer del barri de Sants va presentar una queixa davant aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat amb la manca d'execució del planejament urbanístic que fa molt de temps que esperen.

Són llogaters d'unes casetes d'aquesta finca i actualment fa anys que la propietat no hi fa cap manteniment, fet que n'ha afectat greument les condicions d'habitabilitat.

Finalment, l'any passat els van informar que en un futur proper serien real·lotjats i fins i tot se'ls va fer una sessió informativa sobre l'edifici que estava previst construir per al real·lotjament.

A hores d'ara no tenen cap altra informació. Sembla que hi havia prevista una nova modificació del planejament, tot i que no hauria d'afectar-los a ells ni el real·lotjament, ja que aquesta finca s'inclou en una actuació aïllada per expropiació dins l'MPGM de l'estació de Sants i el seu entorn, que es va aprovar definitivament el 20 d'octubre de 2003.

#### Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els principis de bona administració per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a l'Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 8 de maig de 2025 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

#### Resposta dels òrgans afectats

El dia 26 de juny de 2025 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa que actualment s'està treballant en una proposta de Modificació del Pla general metropolità (MPGM) dels entorns dels jardins de la rambla de Sants i de la rambla de Badal.

### CONSIDERACIONS

#### 1. Situació actual d'execució del planejament

L'Ajuntament informa que, en data 16 de juliol de 2024, es va iniciar el procés participatiu per acompanyar la tramitació de la Modificació del Pla general metropolità (MPGM) dels entorns dels jardins de la rambla de Sants i de la rambla de Badal, al municipi de Barcelona.

Aquest procés de participació i informació s'inicia amb la voluntat de promoure una proposta per a l'àmbit ubicat en els entorns esmentats que doni resposta als conflictes urbanístics manifestats en aquest territori des de l'entrada en vigor del Pla general metropolità i de la posterior MPGM per a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn, aprovada l'any 2003.

Des de l'aprovació de l'MPGM de l'estació de Sants del 2003 s'han dut a terme actuacions concretes, com la construcció del calaix de cobertura de les vies, i s'ha urbanitzat superficialment aquest entorn com a espai d'ús públic, de manera que ha esdevingut un corredor verd intensament utilitzat per la població. En els entorns dels jardins de la rambla de Sants, l'MPGM preveia un conjunt d'actuacions urbanístiques que afectaven un nombre important d'habitatges del teixit històric situat als voltants dels

carrers de Burgos, Jocs Florals i Bonaventura Pollés. Al voltant d'un d'aquests carrers es plantejaven diverses actuacions públiques i privades que, llevat d'algunes expropiacions, no s'han dut a terme. La finalitat d'aquestes intervencions era substituir part de les edificacions existents i, alhora, preveure la creació de sostre d'habitatge protegit que permetés el real·lotjament de la població resident.

Segons informa l'Ajuntament, la complexitat de la gestió urbanística ha dificultat la consolidació de la proposta prevista l'any 2003. La nova proposta d'MPGM redefineix els objectius per a aquest entorn amb una perspectiva de conservació i de valoració del teixit urbà existent. Els objectius específics que s'hi defineixen són els següents:

- Conservar l'estructura urbana i edificatòria tradicional dels sòls per mantenir la identitat històrica del barri.
- Reordenar i compactar part del sostre municipal ja previst, destinat a habitatge protegit, mitjançant actuacions d'iniciativa pública en sòls de titularitat municipal.
- Garantir la reserva de sistemes de zones verdes i d'equipaments, i ajustar-la per reduir les afectacions als habitatges.
- Mantenir l'ús residencial en les peces desafectades per la nova ordenació i preveure l'habitatge com a ús principal en les noves implantacions, a fi de fer front a l'emergència habitacional creixent.
- Definir les peces de gestió posterior de manera que se'n pugui garantir la viabilitat i agilitzar el desenvolupament de la proposta.

De manera general, amb aquesta MPGM es pretenen reordenar els sòls destinats a habitatge protegit, els espais públics i les reserves d'equipaments, amb l'objectiu de reduir globalment les afectacions als habitatges i minimitzar els real·lotjaments de la població resident.

L'Ajuntament informa que la nova proposta encara està pendent d'aprovació inicial, ja que no es disposa de l'aval suficient per aprovar-la. Aquesta Sindicatura desconeix quin són els motius de discrepància de la proposta i insta l'Ajuntament a trobar una solució adequada i consensuada que en permeti la tramitació.



## 2. Situació de la parcel·la afectada

Aquesta MPGM que es vol dur a terme inclou una nova proposta per a les cases del carrer de Burgos, entre les quals hi ha les de la parcel·la on s'indica que resideixen les persones promotores de la queixa.

D'acord amb el planejament vigent del 2003, aquesta parcel·la del carrer de Burgos es troba inclosa en una actuació aïllada d'expropiació i el seu sòl està qualificat en part de zona verda (6b) i en part d'equipament (7b). D'acord amb els antecedents exposats, l'expropiació d'aquesta parcel·la no s'ha executat.

La parcel·la inclou una edificació històrica de dues plantes (PB+1), i a la part posterior de la parcel·la hi ha unes construccions en planta baixa utilitzades com a habitatge en condicions força precàries i a les quals s'accedeix a través del mateix carrer on hi ha la façana.

L'Ajuntament informa que la nova proposta planteja la desafectació dels habitatges de l'edificació de la façana, la nova ordenació dels quals vol ajustar-se a les característiques del teixit històric. Pel que fa la part posterior, manté l'afectació del sòl com a zona verda i incorpora aquesta part del sòl dins d'una actuació aïllada d'expropiació. Es comptabilitza, en aquestes construccions, un total de 12 domicilis afectats segons el cadastre.

Tal com s'informa, les actuacions urbanístiques que es preveïen en l'MPGM 2003 vigent, així com les que es preveuen en la proposta de l'MPGM 2025, tant les efectuades pel sistema de reparcel·lació com les efectuades pel sistema d'expropiació, poden afectar especialment, i més enllà dels béns i els drets indemnitzables econòmicament, el dret a l'habitatge de les persones que habiten i destinen a residència habitual i permanent els habitatges afectats per l'actuació.

La proposta d'MPGM, pendent de tramitació, preveu que en cas que hi hagi persones afectades amb dret a reallotjament, aquestes es puguin reallotjar en les noves peces d'habitatge de protecció en l'entorn proper. En aquest cas, la legislació urbanística vigent els reconeix i els regula el dret a ser reallotjades en un habitatge de substitució, però aquest dret no podrà ser valorat i reconegut fins que no s'iniciïn els procediments



regulats legalment per a l'execució del planejament urbanístic, és a dir, els procediments dels sistemes de reparcel·lació o d'expropiació que prevegi la nova MPGM, i s'accedeixi a la informació de les persones ocupants i les seves necessitats.

Una possibilitat és real·lotjar-les a l'edifici d'habitatges de protecció i de titularitat municipal (18 HP) que es preveu construir a l'entorn de l'edifici d'habitatges existent a un carrer proper, que generarà una nova façana al nou parc.

### 3. Afectació al dret a l'habitatge

Així doncs, ens trobem que part dels habitatges (casetes) d'aquesta finca, tant amb el planejament vigent com amb la proposta que l'ha de substituir, quedaran fora d'ordenació, ja que se n'ha previst la desaparició futura. Tot i això, segons informa l'Ajuntament, fins que no s'aprovi la nova proposta d'MPGM no es podrà determinar quines persones tenen dret a ser real·lotjades.

Com ja hem exposat en ocasions anteriors, la prolongació indefinida del desenvolupament i l'execució de determinades previsions del PGM comporta que les persones propietàries no inverteixin en la conservació de les seves finques, malgrat que tenen el deure legal de fer-ho. En conseqüència, es produeix la degradació de moltes edificacions i zones de la ciutat.

En aquest cas, les casetes estan llogades, motiu pel qual s'ha de garantir el compliment de les obligacions establertes en el Decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Cal recordar que, tot i les limitacions que comporta el règim urbanístic de fora d'ordenació, sí que es poden autoritzar obres que tinguin com a finalitat la salubritat pública, la seguretat de les persones, l'accessibilitat i, en definitiva, la bona conservació de les construccions i instal·lacions, tal com exigeix la normativa vigent.

## DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables,

conclou que, en aquest cas, tot i que l'actuació municipal és correcta, cal que l'Ajuntament trobi una solució adequada i consensuada que permeti la tramitació d'aquesta MPGM i que permeti avançar en l'execució del planejament en aquest entorn.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.