

Resolució

Núm: R-00187/2014

Data: 17/12/2014 15:34:11

SÍNDIC
EL DEFENSOR
DE LES
PERSONES

Resolució de l'expedient Q-05260/2014 relativa al procés de reallotjament dels veïns de l'edifici Venus del barri de la Mina.

Antecedents

El barri de la Mina és el resultat d'una actuació de l'any 1969 per eradicar diferents nuclis de barraquisme de l'àrea metropolitana de Barcelona. Les obres es van iniciar de manera gairebé immediata i l'any 1972 es va començar la construcció de 1.871 habitatges de la Mina Nova, amb blocs de molta alçada (planta baixa més deu) i de gran longitud que van acollir nombroses famílies.

La dotació inicial de serveis i equipaments es va veure superada per les necessitats dels nouvinguts i, malgrat les inversions puntuals en les dècades de 1980 i 1990, no es va produir un canvi significatiu de la situació social al barri de la Mina.

La complexitat de l'entorn social, que havia generat nivells molt importants d'exclusió i marginalitat, feia necessari un projecte més global que permetés la resolució de la conflictivitat social i de la degradació de la vida comunitària provocada per una minoria incívica i per la delinqüència.

En aquest context, el Pla de transformació del barri de la Mina va articular una proposta d'intervenció integrada i global en la millora de les condicions d'habitabilitat, de la vida comunitària i de la convivència, per transformar el barri de manera integral en àmbits com el social, l'educatiu, el cívic, la seguretat, la regeneració urbana i la lluita contra l'exclusió social.

L'any 2000 es va crear el Consorci del Barri de la Mina (integrat per l'Ajuntament de Sant Adrià del Besós, l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona) amb la finalitat de dirigir, coordinar i executar l'aplicació del Pla esmentat.

Les actuacions urbanístiques necessàries per fer possible la transformació es van recollir al Pla Especial de Reordenació i Millora (PERM). Una de les decisions urbanístiques adoptades al PERM consistia a enderrocar l'edifici Venus i reallotjar les famílies que ocupaven l'edifici en els nous habitatges que es construïrien al barri.

El 14 de desembre de 2009, el Consorci del Barri de la Mina va aprovar inicialment els projectes d'expropiació per taxació conjunta com estava previst al PERM, i l'any següent es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general metropolità (PGM) i del PERM, per la qual es modificaven les afectacions previstes inicialment als blocs Mart, Llevant i Estrelles. Tot i la reducció de les afectacions, es va mantenir l'opció del reallotjament pels propietaris dels immobles desafectats.

A data d'avui, no ens consta que l'Administració hagi acordat l'aprovació definitiva de l'expedient d'expropiació AA-1 Venus. Durant tot aquest temps, segons ens indiquen, el Consorci ha mantingut reunions amb les famílies afectades, en les quals han pogut constatar les dificultats que tenien per accedir als nous habitatges (principalment per les condicions econòmiques que el Consorci havia establert), de tal manera que alguns dels veïns afectats havien expressat el seu desig de renunciar al reallotjament i de quedar-se en l'habitatge que ocupaven a l'edifici Venus.

Síndic de Greuges de Catalunya

Passeig de Lluís Companys, 7

08003 Barcelona

Tel 933 018 075 Fax 933 013 187

sindic@sindic.cat

www.sindic.cat



No obstant això, segons ens va indicar el Consorci, 49 famílies ja havien optat per acollir-se al procés de reallotjament en les condicions establertes per l'Administració. D'aquestes, 27 famílies provenien de l'edifici Venus.

L'Associació de Veïns del Barri de la Mina i el representant legal de diversos veïns afectats es van adreçar al Síndic de Greuges per informar-nos de les condicions en què estaven malvivint els veïns de l'edifici Venus i exposar-nos, d'una banda, la impossibilitat de molts veïns de fer-se càrrec del cost de l'habitatge de substitució i, de l'altra, les dificultats amb què es trobaven per arribar a un acord amb el Consorci per fer efectiu el seu dret de reallotjament en uns habitatges que ja estaven totalment construïts.

L'1 de juliol de 2014, el Consorci del Barri de la Mina va fer públic que, finalment, s'havia optat per rehabilitar l'edifici Venus i, d'aquesta manera, els veïns que no es podien fer càrrec del cost del nou habitatge (o que no volien deixar el seu habitatge) es podrien quedar en aquell edifici.

Amb la decisió adoptada, el Consorci retrocedeix en un determini que es va considerar cabdal per aconseguir la regeneració efectiva del barri i per resoldre greus problemes socials associats a l'edifici Venus; es malbaraten anys d'activitat administrativa adreçada a impedir l'ocupació amb nous assentaments d'un edifici condemnat a desaparèixer; es menyspreen les il·lusions que els veïns havien dipositat en un nou projecte de vida, i es condemna a la marginalitat les famílies que no poden fer front al preu determinat -unilateralment- per part del Consorci.

Consideracions

Amb caràcter previ, aquesta institució vol destacar les dificultats amb què ens hem trobat per obtenir la informació concreta i puntual per part del Consorci amb relació a les alternatives proposades per arribar a un acord amb els veïns de l'edifici Venus. De fet, a hores d'ara, encara no ens han concretat quines propostes s'havien fet, malgrat que aquesta institució ho ha demanat de forma reiterada.

Les decisions en matèria d'habitatge, tot i la seva dimensió econòmica, han de tenir un profund accent social en virtut del principi rector que recull l'article 47 de la CE sobre el dret a accedir a un habitatge digne i adequat i l'article 47 de l'EAC: "Els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats."

La voluntat última del desenvolupament d'un projecte d'aquestes característiques és la combinació de les transformacions urbanes amb una millora de la qualitat de vida i de les perspectives de futur tant dels seus veïns com del mateix barri. En aquest sentit, amb la decisió d'enderrocar un determinat edifici estigmatitzat per importants problemàtiques socials s'intentava donar una nova oportunitat a un col·lectiu de persones que s'ha hagut de desenvolupar en unes condicions molt desfavorables.

La decisió adoptada pel Consorci de rehabilitar l'edifici Venus, perquè els veïns que no es podien fer càrrec del cost del nou habitatge de substitució es poguessin quedar en aquest edifici, ha generat certa consternació tant als veïns directament afectats per la

decisió com a institucions que, com la del Síndic de Greuges, han intentat seguir la culminació d'una de les intervencions més importants previstes a Catalunya en matèria de transformació integral de barris.¹

Segons sembla, el principal punt de desavinença entre l'Administració i els veïns afectats es troba en la determinació del cost econòmic que el reallotjament ha de suposar a les famílies afectades, tenint en compte que els habitatges de substitució fa temps que estan construïts.

Certament, no correspon al Síndic decidir si el valor de l'habitatge d'origen i el de substitució és o no el correcte, ja que la determinació del preu just, quan no s'arriba a un acord entre les parts, correspon al Jurat d'Expropiació de Catalunya.

No obstant això, vull assenyalar que **les indemnitzacions atorgades en aquest procediment haurien d'haver fet possible el reallotjament de totes les famílies afectades de manera que allà on no pogués arribar la unitat familiar, l'Administració fes un esforç perquè totes les famílies poguessin deixar l'edifici Venus i accedir al nou habitatge.**

Cal destacar que en la Memòria d'actuacions "Pla de transformació del barri de la Mina" elaborada l'any 2008 pel Consorci es disposava el següent:

"La major part dels nous habitatges de protecció oficial es destinaran al reallotjament dels veïns afectats per la demolició completa de l'edifici del carrer Venus i l'obertura de passatges en els grans blocs dels carrers Mart, Llevant i Estrelles. Per poder establir els termes exactes per al reallotjament de cadascuna de les famílies afectades s'ha fet un estudi exhaustiu que valori diverses qüestions com ara la composició i altres necessitats. Aquest també s'ha tingut en compte a l'hora de definir les tipologies i la ubicació dels nous habitatges que s'adjudicaran (...)."

En el mateix sentit, en el document informatiu del procés de reallotjament de 29 de maig de 2009 elaborat conjuntament per l'Ajuntament de Sant Adrià i el Consorci es fa constar el següent pel que fa a les condicions econòmiques:

"Para aquellos vecinos que sean propietarios:

4) Actualmente la Administración estima que por la nueva vivienda de tres habitaciones de igual superficies que la vivienda afectada, se tendrá que pagar 30.000 euros.

Este importe será menor en función de los ingresos familiares y de la composición familiar, una vez descontadas las ayudas de la Administración.

Para facilitar el pago de la nueva vivienda, la Administración gestionará un préstamo con una entidad de crédito (...)."

Una intervenció d'aquesta magnitud, amb el corresponent procediment d'expropiació i posterior reallotjament en un habitatge de substitució, mai no té una resolució fàcil ni automàtica, i és en aquests moments en què **les administracions públiques han de fer ús de la seva expertesa per crear instruments propis i flexibles així com fórmules d'acompanyament que permetin adaptar-se a les necessitat concretes dels seus destinataris perquè es pugui culminar el procés de reallotjament dels veïns afectats.**

¹ El Pla de transformació del barri de la Mina ha estat objecte de reconeixement nacional i internacional: entre d'altres reconeixements, el jurat del VIII Concurs internacional de bones pràctiques de les Nacions Unides va atorgar al Pla de transformació del barri de la Mina la qualificació de "Millor", i l'any 2010 va rebre el Premi europeu d'urbanisme.

En el cas que ens ocupa, i atès el context econòmic en què finalment s'ha hagut de portar a terme el reallotjament, ja que, malauradament, aquesta actuació s'ha posposat a un darrer terme, **a banda de garantir que el preu d'accés als nous habitatges fos assumible per les famílies, calia evitar que l'endeutament ofegés la possibilitat de tirar endavant el reallotjament.**

Cal destacar que la decisió de l'Administració no es basa en el fet que les raons urbanístiques i socials que justifiquen l'enderrocament de l'edifici Venus haguessin desaparegut, sinó en la incapacitat de les famílies afectades d'assumir el cost d'accés a l'habitatge de substitució. Tot això, en un context econòmic marcat per la impossibilitat d'accedir al crèdit d'entitats bancàries, per un increment de xifres d'atur històric i per la pèrdua d'ajuts socials per fortes restriccions pressupostàries de les administracions.

Aquest canvi de paradigma econòmic dels darrers anys exigeix, encara més, que les administracions implicades cerquin solucions imaginatives per donar resposta a una nova realitat social que, si bé ha perjudicat els pressupostos de les administracions, encara ha afectat més els ciutadans.

En aquest sentit, quan l'Administració actuant observa dificultats per continuar amb l'execució d'un projecte, pot decidir fer un pas endavant i continuar amb el projecte perquè les circumstàncies que el van motivar continuen existint o bé, tot i els esforços emprats, canviar d'objectius. Decantar-se per aquesta darrera opció, tot i que pugui tenir certa justificació econòmica, és injust des del punt de vista social tant per als veïns de l'edifici Venus com per al conjunt del barri.

Finalment, cal destacar que **l'edifici Venus es troba afectat urbanísticament des de l'any 2002 i no ha estat objecte de manteniment en tots aquests anys.** Aquesta situació de deixadesa, com ha pogut constatar personalment aquest Síndic, ha provocat una important degradació física que ha obligat els veïns a viure en condicions infrahumanes durant tots aquests anys. Tot això mentre els habitatges de substitució estaven un carrer més enllà, totalment construïts i amb vigilància perquè no s'ocupessin de forma il·legal.

Conclusions

Atès que l'èxit del projecte, des de la perspectiva de l'actuació social sobre els veïns, està condicionat en bona part a fer possible que els veïns de l'edifici afectat accedeixin a un habitatge en condicions dignes, es vol assenyalar al Consorci i a les administracions que en formen part que:

1. El Síndic detecta una manca de voluntat política per part de les Administracions involucrades per resoldre la problemàtica del reallotjament dels veïns de l'edifici Venus i que, més enllà dels aspectes jurídics, urbanístics i econòmics, els poders públics han de tenir present que al seu dia es va justificar l'actuació per motius de caràcter social i de respecte a les persones vulnerables. Ara cal, doncs, ser conseqüent amb les decisions adoptades i estar a l'alçada dels compromisos adquirits i les expectatives generades als ciutadans. Per tant, i amb respecte a la legalitat vigent, la resolució d'aquesta problemàtica passa també per la voluntat política de solucionar-la.

2. Amb coherència amb tot el que s'ha exposat, el Síndic considera que l'edifici Venus ha de ser enderrocat, com així estava previst. Si fa dotze anys era clar que aquest edifici

no tenia viabilitat per aconseguir la transformació del barri, després de dotze anys sense cap actuació per adequar i dignificar l'edifici, encara és més clar que no hi ha cap alternativa a l'enderroc.

3. El Síndic no pot considerar l'alternativa de rehabilitar l'edifici Venus una alternativa justa amb els veïns, ja que amb aquesta decisió es menyspreen les il·lusions que els veïns havien dipositat en un nou projecte de vida i es condemna a la marginalitat les famílies que no poden fer front al preu determinat -unilateralment- per part del Consorci.

4. Els habitatges amb protecció oficial construïts a la rambla de la Mina són promocions finalistes, principalment, per real·lotjar les famílies de l'edifici Venus.

5. Cal no confondre la voluntat dels veïns de quedar-se a l'habitatge originari amb la impossibilitat econòmica d'afrontar el cost que els suposarà el real·lotjament, i en aquest context són lògics els neguits, les reticències i les exigències que plantegin.

6. L'Administració ha de permetre que el Jurat d'Expropiació emeti, si escau, la seva resolució per determinar si el valor que ha determinat l'Administració és o no correcte. Cal destacar que, tot i el transcurs de temps des que es va aprovar inicialment el procediment d'expropiació i malgrat que molts dels veïns havien exposat la seva disconformitat amb el full d'apreuament, el projecte encara no ha estat aprovat definitivament i, per tant, no s'ha pogut sotmetre a valoració del Jurat d'Expropiació de Catalunya.

7. Tant el planejament com l'execució d'un procés urbanístic d'aquesta magnitud s'ha de fer sense perdre de vista el component social i tenint en compte, en tot cas, qui afecta.

Recomanacions

1. Atès que el Consorci ha pogut constatar les dificultats que tenen les famílies afectades per accedir als nous habitatges amb les condicions econòmiques establertes **cal que, sense més demora, l'Administració actuï faci tot allò que tingui al seu abast per cercar solucions i poder concloure el real·lotjament de les famílies.**

2. **Cal valorar, cas per cas, si la família pot fer front a l'import assenyalat per l'Administració** i, en el cas que no sigui així, arribar a un acord per portar a terme el real·lotjament en les condicions que cada família pugui afrontar a canvi de compromisos socials. Com així va es va fer en altres actuacions urbanístiques, el contacte individualitzat amb les famílies pot resultar molt més efectiu, perquè d'aquesta manera les famílies poden parlar de la seva situació real.

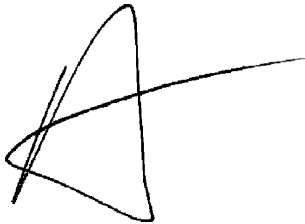
3. **Cal crear instruments propis i flexibles per fer possible el real·lotjament que permetin adaptar-se a les necessitat concretes de cada família**, com ara el lloguer amb opció de compra, l'adquisició de l'habitatge de forma diferida, el lloguer social, la copropietat amb l'Administració, o altres formes d'accés a la propietat de l'habitatge de substitució.

4. Si resulta necessari, el Consorci hauria de valorar la possibilitat d'obrir una línia especial de crèdit amb unes condicions preferencials, fer un acompanyament en la

negociació amb entitats bancàries per aconseguir el crèdit o constituir avals per accedir als préstecs.

5. L'Administració ha de donar l'impuls necessari al procediment d'expropiació perquè, si escau, el Jurat d'Expropiació pugui determinar el preu just de l'expropiació.

6. **Cal cercar mecanismes per compensar els perjudicis causats als veïns pel temps en què han hagut de malviure** en els seus habitatges per la manca de manteniment de l'edifici a causa de l'afectació urbanística de l'edifici Venus. En aquest sentit, es podrien crear mecanismes compensatoris vinculats a la reducció del preu per accedir als habitatges de substitució.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a horizontal line extending to the right.

Rafael Ribó
Síndic

Barcelona, 17 de desembre de 2014