

DICTAMEN

Requalificació finques Císter.

Recurs ordinari 125/2007

TSJC Sala contenciós-administratiu Secció 3^a

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Febrer-març 2009

DICTAMEN

A) Classificació i qualificació urbanística de les finques situades al carrer Císter, amb anterioritat a la Modificació puntual del Pla General Metropolità (MPGM).

Totes tres finques estaven classificades com a sòl urbà i amb la mateixa qualificació urbanística, això és, com a *Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VIII* (clau 20a/11).

Aquesta qualificació és l'establerta originàriament en el Pla General Metropolità de Barcelona per a les parcel·les de totes les illes edificables a l'entorn del carrer Císter amb caràcter general. Es destinen a l'ús d'habitatge unifamiliar en la proporció d'un habitatge per parcel·la.

B) Classificació i qualificació urbanística de les finques del carrer Císter, segons la Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) i segons el posterior Text Refós aprovat definitivament en data 4-5-2007.

La classificació de les tres finques es manté la mateixa, com a sòl urbà, tant en la Modificació del PGM com en el posterior Text Refós. Si bé, pel que fa a la qualificació urbanística d'aquelles finques, resulten els canvis següents:

- En la Modificació del PGM és alterada solament la qualificació de la finca núm. 9, que passa a ser *Zona subjecta a ordenació volumètrica específica* (clau 18), amb destí principalment a l'ús d'habitatges en edificació plurifamiliar.

Les altres dues finques (la núm. 5-7 i la núm. 11) continuaven amb la mateixa qualificació que tenien originàriament, és a dir, com a *Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar* (clau 20a/11). No formaven part de la Modificació del PGM, com tampoc la resta de l'entorn del carrer Císter.

- En el posterior Text Refós s'afegeix el canvi de qualificació urbanística de la finca núm. 11, que se suma al canvi que ja havia establert la Modificació del PGM per a la finca núm. 9. Així aquestes dues finques es veuen requalificades en el Text Refós i de la mateixa manera, com a *Zona subjecta a ordenació volumètrica específica* (clau 18).

Per la seva banda, la finca núm. 5-7 continua mantenint la seva qualificació d'origen.

C) Si les finques situades en la mateixa vorera de les finques objecte de la Modificació del PGM i del Text Refós estan qualificades de Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (clau 20a/11).

Efectivament, les finques veïnes a les dues requalificades i així mateix ja s'ha dit que, com a norma general, les parcel·les situades al llarg del carrer Císter i d'altres carrers del mateix entorn estan qualificades com a *Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar* (clau 20a/11), en la qual correspon l'ús d'un sol habitatge unifamiliar en cada parcel·la.

D) Si, d'acord amb el planejament vigent i anterior a la Modificació del PGM i al Text Refós, el carrer Císter en el tram comprès entre els carrers Vendrell i el Passeig Bonanova es trobava afectat de vialitat.

Efectivament, el Pla General Metropolità originari ha establert l'afectació viària de determinades finques per a l'eixamplament del carrer Císter fins a 11 m d'amplada. Aquesta ampliació no ha estat alterada i continua vigent després de la Modificació del PGM i el posterior Text Refós. Afecta totes les finques situades a una banda del carrer Císter, precisament la banda en què es troben las finques núm. 5-7, núm. 9 i núm. 11, i altres finques contigües. Tal afectació viària implica que totes aquestes finques han de regular la seva façana respectiva.

E) Digui quin tram del carrer Císter entre els carrers Vendrell i el Passeig Bonanova s'adapta a les alineacions fixades pel planejament vigent o, si pel contrari, s'adapta tot el tram entre aquests carrers.

Com es desprèn de la resposta anterior, solament una banda del carrer Císter està adaptada a les alineacions fixades en el Pla General Metropolità. És la banda situada enfront de les parcel·les núm. 5-7, núm. 9 i núm. 11.

**F) Si la memòria de la MPGM i del Text Refós contempen l'obertura d'un vial transversal des del carrer Císter fins al carrer Dominics travessant la totalitat de l'illa, com resulta del plànol G.9 de la MPGM i del Text Refós.
També si l'obertura d'aquest vial afecta la parcel·la núm. 5-7 del carrer Císter.**

El Pla General Metropolità determina l'obertura d'un nou vial que ha de connectar el carrer Císter i el carrer Dominics, travessant l'illa edificable i dividint-la en dues parts.

Aquest vial afecta efectivament la parcel·la núm. 5-7 del carrer Císter, així com altres parcel·les de la mateixa illa.

Si bé, ni la Modificació del PGM ni el Text Refós, en la seva documentació escrita, no fan referència a aquest altre vial, encara que en tots els plànols de conjunt, tant els d'informació com els d'ordenació i els de gestió, s'expressa clarament el traçat previst de tal vial per raó de la seva proximitat a les finques que es requalifiquen (les núm. 9 i núm. 11 del carrer Císter). No obstant això, el problema urbanístic que genera el nou vial no és objecte de cap tipus de proposta en la Modificació del PGM ni en el Text Refós.

G) Si, atesa l'afectació per l'obertura del vial referit en el punt anterior, la inclusió de la parcel·la núm. 5-7 del carrer Císter en el Subsector SS1 de la MPGM i del Text Refós facilitaria l'execució de la vialitat.

Així mateix si, en la seva opinió professional, un retranqueig parcial del carrer Císter trenca amb la línia de carrer, i si entén que seria més racional una ordenació que contemplés l'execució de tot aquest tram de vialitat.

Per lògica si la Modificació del PGM hagués inclòs en el seu àmbit urbanístic les finques que estan afectades pels vials previstos, ja sigui per l'ampliació del carrer Císter com pel nou vial que ha de travessar l'illa, aquesta inclusió de totes les finques necessàries facilitaria l'execució de la vialitat que encara està pendent de realització. És a dir, la Modificació del PGM podria haver estat un bon instrument que afavorís l'obtenció pública del sòl afectat pels vials i la urbanització dels mateixos, com a temes urbanístics que encara no estan solucionats des de l'aprovació del Pla General Metropolità l'any 1976.

Aquesta consideració, atès que els vials afecten diverses finques, és vàlida per a la inclusió no solament de la parcel·la núm. 5-7, a més de les ja previstes (núm. 9 i núm. 11), sinó també per a la d'altres finques afectades i que tampoc han estat incloses en la Modificació del PGM ni en el Text Refós. Des del punt de vista que parlem, hauria estat més convenient la inclusió de totes les finques necessàries de manera que això permetés acabar el sistema viari que ara està incomplet.

En aquest sentit, s'entén que una mala solució és precisament la que s'adopta en els documents aprovats. En aquests la seva consideració de dues finques solament (núm. 9 i núm. 11) implica una reculada de les façanes solament d'aquestes dues finques, quan en realitat el planejament té previst la reculada de totes les façanes al llarg

d'aquesta banda del carrer Císter, és a dir, el que cal és la reculada en tota la longitud de l'illa edificable.

La solució que ha estat aprovada suposa per tant un eixamplament puntual de l'amplada del carrer, trencant la continuïtat de l'alineació en forma de greca. Una solució que s'ha demostrat històricament en molts altres casos que no millora la funcionalitat del carrer (trànsit, passeig, etc.), tampoc beneficia la imatge urbana i que a més a més posterga indefinidament la correcta ampliació del carrer que està prevista.

És evident, però, que la Modificació aprovada del PGM, i per extensió el Text Refós, no aborda la problemàtica del sistema viari perquè els aspectes urbans d'interès general que hi ha en aquest indret no entren dins dels objectius amb els que ha estat formulada la Modificació. Es tracta d'una forma de planejament amb finalitats intencionadament molt reduïdes. Tant és així que aquesta Modificació del PGM i el posterior Text Refós es pot dir que tenen com a finalitat exclusiva en aquest indret l'objectiu de resoldre un problema particular del propietari de dues finques, un problema que, tot sigui dit, es deriva d'una altra finca molt allunyada i que no té cap relació física ni urbanística amb aquelles. Així es comprèn que s'abordi en aquest indret únicament l'ordenació d'uns nous volums edificables en benefici exclusivament d'aquelles dues finques (la núm. 9 i la núm. 11).

Per últim, i en resposta a la possibilitat d'una ordenació més racional, no hi ha dubte que el planejament més coherent en relació als problemes existents seria un que contemplés l'execució de la totalitat del sistema viari que es necessita en aquest indret. Entre altres motius per raons òbvies d'economia o eficiència del planejament, ja que sempre és millor que un mateix instrument urbanístic abordi la solució de tots els problemes, que no ajornar la solució indefinidament o utilitzar diversos planejaments un per a cada problema.

H) Digui si considera més adient, des del punt de vista de la gestió urbanística, incloure la totalitat de les finques afectades per les alineacions fixades pel planejament per al carrer Císter en un mateix expedient de repartiment de beneficis i càrregues (reparcel·lació), atenent l'afectació a vialitat de les finques del carrer Císter, o almenys la inclusió de la parcel·la núm. 5-7 atenent que aquesta està afectada per l'obertura d'un nou vial, o, per contra, si es preferible delimitar un àmbit que compregui només les finques núm. 9 i 11, deixant l'execució de la resta de vialitat de cessió obligatòria i gratuïta per a la seva execució per mitjà de la gestió o actuació aïllada.

D'acord amb l'opinió que ja s'ha exposat en el punt anterior, el més convenient des del punt de vista de l'agilitat, l'eficàcia i l'equitativitat de la gestió urbanística, en relació al problema del carrer Císter exclusivament, seria que el planejament determinés un polígon d'actuació urbanística a executar pel sistema de reparcel·lació que inclogués la totalitat de les finques afectades per l'ampliació de tal carrer.

Pel contrari, la gestió mitjançant actuacions aïllades, o puntuals parcel·la per parcel·la, com es deriva dels documents que s'han aprovat, garanteixen la no-execució dels vials, si més no durant molt de temps indefinidament, com ja s'ha demostrat que ha succeït des de l'aprovació del Pla General Metropolità de l'any 1976.

Altres problemes per a la gestió urbanística, com són la cessió prevista a l'Ajuntament de la parcel·la qualificada de nou equipament públic que està situada en un altre indret, o l'execució de l'altre vial previst en el planejament, no suposen més dificultat que la inclusió de les finques adequades dins del mateix polígon que s'ha dit, si s'escau, o bé delimitant altres polígons més que permetessin ajustar els beneficis i les càrregues urbanístiques.

l) Si les finques del núm. 5-7 del carrer Císter són susceptibles, des d'un punt de vista urbanístic, de la mateixa ordenació urbanística que la MPGM i el posterior Text Refós estableixen per a les finques núm. 9 i 11 del mateix carrer.

Tenint en compte aspectes com les preexistències, les característiques de l'entorn, el procés històric del lloc, la destinació urbanística d'origen segons el Pla General Metropolità, les condicions físiques de les parcel·les i la urbanització, així com les presumibles necessitats urbanes en aquest indret, d'acord amb tot això, no es veu motiu pel qual unes parcel·les hagin de tenir un tractament urbanístic diferenciat en relació a les altres parcel·les de la mateixa illa edificable.

Aquest criteri d'igualtat, en aquest cas relatiu a l'ordenació urbanística, es pot considerar convenient tant en el sentit de què la parcel·la núm. 5-7 obtingui les mateixes condicions d'ús i de volum edificable que les finques núm. 9 i 11 després de la seva modificació, com en el sentit de què no es veu justificada la modificació que s'ha aprovat d'aquestes dues últimes finques des del punt de vista urbanístic, és a dir, no es veu cap raó que advoqui per la singularitat de la nova ordenació de les finques núm. 9 i 11 en relació al context urbà en el que es troben.

J) Si, atenent les característiques de la parcel·la núm. 5-7 del carrer Císter, aquesta finca pot ser qualificada de Zona subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18) amb els mateixos paràmetres que la MPGM i el Text Refós preveuen per a les finques núm. 9 i 11 del mateix carrer.

La resposta del punt anterior pot servir igualment per aquesta altra pregunta. Caldria afegir, no obstant, que si es tracta tan sols de possibilitats de requalificació urbanística, per tal d'aconseguir uns paràmetres d'edificació superiors als normals i un ús privat del sòl més avantatjós, com els que s'han aprovat per a les finques núm. 9 i núm. 11, tal possibilitat pot dependre en gran mesura del nivell de favor que les autoritats urbanístiques estiguin disposades a concedir a determinats particulars segons les ocasions.

K) En el cas de contestar afirmativament a les dues qüestions anteriors, si es pot concloure que, des d'un punt de vista urbanístic, el més raonable seria que les finques del núm. 5-7 i les finques núm. 9 i 11 del carrer Císter tinguessin un mateix desenvolupament urbanístic i una mateixa ordenació.

D'acord amb el que ja s'ha explicat, no hi ha dubte que el més raonable i ajustat a la realitat urbanística seria que les finques de l'illa edificable tinguessin una mateixa ordenació i un mateix tipus de desenvolupament urbanístic, sense privilegis de cap propietat.

L) Determini l'edificabilitat, densitat, cessions d'espais lliures i el costos d'urbanització i altres despeses establertes per la MPGM i per l'ulterior Text Refós, establint si s'escau les diferències entre la MPGM i el Text Refós.

Les dades que resulten dels dos documents aprovats, d'acord amb els seus propis amidaments, són les s'expressen a continuació en forma de quadre comparatiu:

	MODIFICACIÓ PGM	TEXT REFÓS
Edificabilitat	1.987,50 m ²	2.322,28 m ²
Densitat	23 habitatges	23 habitatges
Cessions d'espais públics	Vialitat: 81,40 m ² Equipament: 778,21 m ² Espais lliures: - - - - -	Vialitat: 117,85 m ² Equipament: 778,21 m ² Espais lliures: - - - - -
Costos d'urbanització	7.326 €	10.606 €
Altres despeses	80.000 €	64.000 €

D'acord amb aquestes dades, l'edificabilitat s'incrementa en el Text Refós en la quantitat de 334'78 m² de sostre, com a conseqüència de la incorporació afegida de la finca núm. 11 del carrer Císter.

Cal advertir, però, que aquesta finca era en principi inedificable en aplicació directa de les Normes Urbanístiques del PGM (art. 343) ja que no complia la superfície mínima exigida de 1.000 m², o bé, en les circumstàncies que assenyala el mateix article, s'havia de reduir l'edificabilitat proporcionalment.

Pel que fa a la densitat o nombre d'habitatges, es manté igual en els dos documents aprovats, tot i l'increment final d'edificabilitat en el Text Refós. Si bé, el nombre total (23 habitatges) supera el màxim que permetien les Normes Urbanístiques del PGM abans de la modificació.

Aquest increment d'habitatges comporta el correlatiu increment d'espais lliures i equipaments. A tal efecte s'estableix una compensació en diner que té import diferent en un i altre document (80.000 € i 64.000 € respectivament), considerant l'estàndard legal de superfície. Si bé, l'obligatorietat d'aquesta compensació econòmica no està clara del tot ja que l'estàndard legal (art. 94 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya) es refereix als sistemes d'espais lliures i equipaments conjuntament. La corresponent reserva de sòl a incrementar (50 m² en un cas o bé 40 m² en l'altre) es podria considerar que queda ja àmpliament complida mitjançant la superfície qualificada de nou equipament públic (778,21 m²).

Per últim, la superfície de vialitat augmenta en el Text Refós a causa també de la incorporació de la finca núm. 11 i la corresponent afectació d'aquesta per l'alineació del carrer Císter. Això fa augmentar també els costos d'urbanització en el Text Refós.

M) Consideració de si la total edificabilitat prevista pel Text Refós es correspon a la resultant de la transferència d'edificabilitat derivada del conveni urbanístic signat en el seu dia per l'Ajuntament i per la mercantil llavors propietària, Topopapel S.A., obrant als folis 56 a 61 de la peça núm. 3 de l'expedient administratiu.

Dit conveni urbanístic preveu una edificabilitat global de 1.959 m² de sostre edificable, corresponent a la transferència d'edificabilitat pactada, més l'edificabilitat que resulti de la incorporació, si s'escau, de la parcel·la núm. 11.

Aquesta última parcel·la té una superfície de 706 m², segons l'amidament que consta en els propis documents urbanístics que s'han aprovat. L'Ajuntament aplica un índex

d'edificabilitat neta de 0'50 m²/m². Així, l'edificabilitat de la parcel·la seria de 353 m² de sostre i per tant l'edificabilitat màxima de l'actuació ascendiria, d'acord amb el conveni, a un total de 2.312 m² de sostre (1.959 + 353 = 2.312). Això és solament uns 10 m² inferior a l'edificabilitat que s'estableix en el Text Refós (2.322'28 m²).

Aquesta petita diferència, atribuïble a algun error material, es pot entendre que no impediria que l'edificabilitat del Text Refós se situï dins dels límits que estableix l'art. 73.2 de la Carta Municipal de Barcelona per als casos d'actuacions amb transferència de sostre edificable entre parcel·les. Es mantindria per tant la mateixa edificabilitat global que establiria el Pla General Metropolità.

Ara bé, cal recordar que la parcel·la núm. 11 no era en principi edificable per sí sola en aplicació directa de l'art. 343 de les Normes Urbanístiques del PGM, com ja s'ha dit, en ésser la seva superfície inferior a la mínima exigida de 1.000 m².

Cal afegir també que, en el supòsit de complir-se les circumstàncies que assenyala el mateix art. 343, dita parcel·la sí podria considerar-se edificable però amb una reducció de l'índex d'edificabilitat en proporció a la menor superfície existent. Tenint en compte tal reducció, resultaria un potencial edificable de la parcel·la de 249'22 m² de sostre. D'acord amb això, l'edificabilitat màxima de l'actuació podria arribar a un total de 2.208'22 m² de sostre (1.959 + 249'22 = 2.208'22).

En aquest últim cas, l'edificabilitat que permet el Text Refós (2.322,28 m²) seria superior i excediria en 114 m² de sostre, això és un 5% aproximadament, cosa que equival a una diferència de construir un habitatge de més.

A Barcelona, 2 de febrer de 2009

Carlos Pérez Lamas
Arquitecte

1. Aclariments en relació amb l'extrem A del dictamen

Al llarg del carrer Císter, abans de la present Modificació del Pla General Metropolità, hi havia 15 parcel·les qualificades com a zona 20a/11 (zona d'edificació aïllada unifamiliar), 7 parcel·les qualificades d'equipaments i una parcel·la qualificada de zona 18 (volumetria específica).

Aquesta última parcel·la està situada en una posició singular, que és la cantonada del carrer Císter amb el passeig de Sant Gervasi, i per aquesta raó gaudeix d'uns atributs urbans que no tenen les dues finques requalificades del carrer Císter (núm. 9 i núm. 11). La volumetria específica d'aquella parcel·la ha permès la construcció d'un doble volum amb dues façanes principals, un d'ús comercial-oficines amb relació al passeig de Sant Gervasi i un altre volum d'habitatges de cara al carrer Císter.

Si s'observa un entorn més ampli, la única excepció dins de la trama urbana continua essent aquella parcel·la qualificada de zona 18, essent predominant per tant la qualificació de zona 20a/11 per a les parcel·les petites i la d'equipaments en grans parcel·les.

2. Aclariments en relació amb l'extrem B del dictamen

Pregunta: Si la incorporació de la finca núm. 11 comporta un augment de l'aprofitament urbanístic.¹

El Text Refós, en incorporar la finca núm. 11 després de l'aprovació definitiva, fa incrementar l'edificabilitat total de la modificació uns 334 m² de sostre en relació al document de l'aprovació definitiva, com s'explica a l'apartat L del dictamen. Per tant l'aprofitament urbanístic s'incrementa i a més a més per altres dues raons especialment:

- Perquè el sostre de més es destina a un ús d'habitatge diferent i de major densitat per la seva tipologia d'edificació, en relació al que es podria construir en dita parcel·la si aquesta no s'hagués inclòs en la modificació;
- i també perquè si dita parcel·la no s'hagués inclòs restaria inedificable o amb una edificabilitat reduïda, com s'explica a l'apartat M del dictamen, ja

¹ La resposta que segueix es basa en el concepte d'*aprofitament urbanístic* que defineix l'art. 36-1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que diu: "*S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.*"

que no compleix la superfície mínima que exigeix l'art. 343 de les Normes Urbanístiques del PGM i no podria agrupar-se ni ampliar-se amb les finques veïnes a causa de l'estat de consolidació de l'edificació i de la parcel·lació d'aquestes finques.

En relació amb el Pla General Metropolità d'origen, el Text Refós manté globalment l'edificabilitat potencial però també s'incrementa l'aprofitament urbanístic per dues raons:

- El Text Refós incrementa en 4 habitatges el nombre màxim que permetia en total el Pla General Metropolità. Si bé, dit així globalment, no és possible saber la incidència exacta que té en l'aprofitament dita parcel·la per sí sola, ja que representa un 24% de la superfície total de la modificació però un 14% del sostre edificable total.
- El sostre edificable de més, que s'afegeix per la incorporació de la parcel·la al nou planejament (uns 334 m² com s'ha dit), és destinat a un ús d'habitatge diferent i de major densitat per la seva tipologia d'edificació al que es podria construir en dita parcel·la si aquesta no s'hagués inclòs en la modificació. Així, els 334 m² de sostre que s'afegeixen suposen uns 3 habitatges aproximadament en la nova tipologia plurifamiliar, quan, abans de la modificació i d'acord amb les normes del P.G.M., només es podia construir en la parcel·la un sol habitatge de tipologia unifamiliar. Per aquesta raó s'incrementa l'aprofitament urbanístic en 2 habitatges.

3. Aclariments en relació amb l'extrem F del dictamen

Pregunta: Si la previsió d'obertura d'un nou vial (que ha de connectar els carrers Císter i Dominics, travessant l'illa edificable) esdevé "ex novo" de la Modificació del PGM.

Quan en el dictamen es diu que "*El Pla General Metropolità determina l'obertura d'un nou vial que ha de connectar...*" significa que tal vial és una determinació del Pla General Metropolità i que el vial és nou perquè encara no existeix materialment, per la qual cosa s'ha de procedir a la seva obertura, és a dir, que encara no s'han realitzat les obres sobre el terreny i que aquestes s'han d'executar d'acord amb el traçat i les cessions de sòl que afecten diverses finques de l'illa, com està dibuixat en els plànols d'ordenació de dit Pla General Metropolità.

Per tant, de la pròpia literalitat del dictamen era fàcil de deduir que no es tracta d'una determinació establerta en una altra figura de planejament, com ara la Modificació del Pla General Metropolità.

Pregunta: Si aquest element de la xarxa viària local és preexistent fins i tot al PGM de 1976.

El denominat "PGM de 1976", sigles del Pla General Metropolità i que va ser aprovat l'any 1976, és el planejament vigent en totes les seves determinacions que no hagin estat modificades des de llavors i per tant que han de ser objecte de compliment o executades tant per les persones particulars com també per l'Administració.

Per consegüent, i després de 30 anys de vigència sense que s'hagin executat els vials que afecten l'illa sobre la que opera la Modificació aprovada, el període de temps transcorregut és prou llarg que no s'ha considerat necessari remuntar-nos a èpoques anteriors amb la finalitat d'intentar descobrir sense utilitat coneguda si la determinació d'aquests vials té algun hipotètic antecedent històric.

4. Aclariments en relació amb l'extrem G del dictamen

En el dictamen es diu que la Modificació del PGM i el posterior Text Refós tenen com a finalitat exclusiva, pel que fa a l'illa del carrer Císter, l'objectiu de resoldre un problema particular del propietari de les finques núm. 9 i 11, i que aquest problema es deriva d'una altra finca molt allunyada, això és, la situada en el carrer Portolà núm. 6, també inclosa en el planejament aprovat i que pertany al mateix propietari, però la qual no té cap relació física ni urbanística amb les finques del carrer Císter.

L'anàlisi dels problemes urbanístics que planteja la finca del carrer Portolà no formava part de les preguntes del dictamen, perquè ningú ho va sol·licitar, i excedeix ara de l'àmbit d'un simple escrit d'aclariments.

5. Aclariments en relació amb l'extrem M del dictamen

Abans de la Modificació del PGM, les finques núm. 9 i núm. 11 podien agrupar-se formant una sola parcel·la edificable, o bé podia reajustar-se la divisió de les mateixes per tal de seguir com a parcel·les independents però les dues amb noves dimensions i aptes per edificar plenament, superant-se així per una via o l'altra el fet que la finca núm. 11 no complia la superfície mínima exigida de 1.000 m² o, en les circumstàncies que assenyala l'art. 343 de les Normes Urbanístiques del PGM, s'havia de reduir la seva edificabilitat proporcionalment.

La situació canvia amb la Modificació del PGM. En l'aprovació definitiva es requalificava la finca núm. 9 com a zona 18 i es deixava la finca núm. 11 amb la

mateixa qualificació que tenia de zona 20a/11. Aquesta diferent qualificació zonal, que comporta diferents condicions d'edificació, impedia l'agrupació de les dues finques i també impedia reajustar entre sí les seves dimensions. Com a conseqüència, la finca núm. 11 quedava en situació de parcel·la inedificable, o amb edificabilitat reduïda, perquè a més a més no podia agrupar-se ni ampliar-se amb les altres parcel·les veïnes, tot i tenir totes elles la mateixa qualificació de zona 20a/11, a causa de l'estat de consolidació de l'edificació i de la parcel·lació de totes les finques veïnes que li són contigües.

El Text Refós, intencionadament o no, solventa aquest problema d'edificabilitat de la finca núm. 11 en incorporar-la al nou planejament, després de l'aprovació definitiva d'aquest, i canviar la qualificació urbanística com la ja modificada per a la finca núm. 9 (zona 18). Així, la forma del nou volum edificable obliga necessàriament a l'agrupació d'aquestes dues finques.

Al mateix temps, com ja s'ha explicat en aquest escrit d'aclariments, la incorporació de la finca núm. 11 fa que l'aprofitament urbanístic resultant del Text Refós s'incrementi en relació amb el Pla General Metropolità d'origen, i també que s'incrementin tant l'edificabilitat com l'aprofitament urbanístic que havien estat aprovats definitivament.

Aclariments sol·licitats per l'Ajuntament de Barcelona

1. Aclariments de l'extrem J del dictamen

Pregunta: Si no consistiria un tracte privilegiat injustificat l'extensió de la qualificació de la zona 18 a les parcel·les 5-7, tenint en compte que en aquest cas l'increment d'edificabilitat no seria el resultat d'una transferència d'edificabilitat provinent d'un equipament que passa a ser públic.

Aquest perit no comparteix la idea de què l'ordenació urbanística que s'efectuï en el planejament (la qualificació del sòl, edificabilitats, etc.) es pugui sustentar en un joc de contrapartides entre l'administració i els propietaris (cessions de sòl, altres càrregues, etc). Pel contrari, s'ha de pensar que l'urbanisme i en concret el planejament té uns fonaments propis de racionalitat tècnica i a vegades científica, que és quelcom molt diferent que l'objecte d'un simple pacte o negoci mercantil, encara que massa ocasions s'assembli malhauradament veient determinades pràctiques urbanístiques.

Per tant, seria millor pensar que hi ha altres bases del planejament més correctes i que no aconsellen singularitzar l'ordenació per a cap propietat concreta del mateix entorn homogeni.

Així s'ha d'entendre l'afirmació en el dictamen de què, atenent a les diverses circumstàncies físiques i urbanístiques de l'indret, *"...no es veu motiu pel qual unes parcel·les hagin de tenir un tractament urbanístic diferenciat en relació a les altres parcel·les de la mateixa illa edificable"*, referit això a l'ordenació urbanística propiament dita.

Afirmació que es completa més endavant en el dictamen dient que *"... el més raonable i ajustat a la realitat urbanística seria que les finques de l'illa edificable tinguessin una mateixa ordenació i un mateix tipus de desenvolupament urbanístic, sense privilegis de cap propietat"*. El cap propietat significa ni una sola de les propietats, ni la 9 ni la 11 que són modificades pel nou planejament aprovat, ni la 5-7 ni cap altra de les que hi ha. Perquè, si arribat el cas es considerés adequada una ordenació diferent de l'illa del carrer Císter però amb caràcter homogeni, aquest perit no ha oblidat que en una fase posterior, la de desenvolupament o execució del planejament, caldria aplicar la proporcionalitat de drets a les respectives aportacions de cadascuna de les propietats.

2. Aclariments de l'extrem L del dictamen

Pregunta: Si existeix impediment urbanístic per al reagrupament de finques.

Abans de la Modificació del PGM, les finques núm. 9 i núm. 11 podien agrupar-se formant una sola parcel·la edificable, o bé podia reajustar-se la divisió de les

mateixes per tal de seguir com a parcel·les independents però les dues amb noves dimensions i aptes per edificar plenament, superant-se així per una via o l'altra el fet que la finca núm. 11 no complia la superfície mínima exigida de 1.000 m² o, en les circumstàncies que assenyala l'art. 343 de les Normes Urbanístiques del PGM, s'havia de reduir la seva edificabilitat proporcionalment.

La situació canvia amb la Modificació del PGM. En l'aprovació definitiva es requalificava la finca núm. 9 a zona 18 i es deixava la finca núm. 11 amb la mateixa qualificació que tenia de zona 20a/11. Aquesta diferent qualificació zonal, que comporta diferents condicions d'edificació, impedia l'agrupació de les dues finques i també impedia reajustar entre sí les seves dimensions. Com a conseqüència, la finca núm. 11 quedava en situació de parcel·la inedificable, o amb edificabilitat reduïda, perquè a més a més no podia agrupar-se ni ampliar-se amb les altres parcel·les veïnes, tot i tenir totes elles la mateixa qualificació de zona 20a/11, a causa de l'estat de consolidació de l'edificació i de la parcel·lació de totes les finques veïnes que li són contigües.

El Text Refós, intencionadament o no, solventa aquest problema d'edificabilitat de la finca núm. 11 en incorporar-la al nou planejament, després de l'aprovació definitiva d'aquest, i canviar la qualificació urbanística com la ja modificada per a la finca núm. 9 (zona 18). Així, la forma del nou volum edificable obliga necessàriament a l'agrupació d'aquestes dues finques.

Al mateix temps, la incorporació de la finca núm. 11 fa que l'aprofitament urbanístic resultant del Text Refós s'incrementi en relació amb el Pla General Metropolità d'origen i també en relació amb el document de l'aprovació definitiva, per les raons següents:

- S'afegeixen a la modificació uns 334 m² de sostre edificable, com s'explica a l'apartat L del dictamen, que en principi corresponien a la finca núm. 11. Aquest sostre és destinat a un ús d'habitatge diferent i de major densitat per la seva tipologia d'edificació al que es podria construir en dita parcel·la si aquesta no s'hagués inclòs en la modificació.

Així, els 334 m² de sostre suposen uns 3 habitatges aproximadament en la nova tipologia plurifamiliar, quan, abans de la modificació i d'acord amb les normes del P.G.M., solament es podia construir en la parcel·la un sol habitatge de tipologia unifamiliar. Per aquesta sola raó s'incrementa l'aprofitament urbanístic en 2 habitatges.

- A més, en relació amb el document de l'aprovació definitiva, s'incrementen tant l'edificabilitat com l'aprofitament urbanístic perquè si dita parcel·la no s'hagués inclòs restaria inedificable o amb una edificabilitat reduïda, com ja s'ha explicat abans i en l'apartat M del dictamen.

1. Aclariments de l'extrem G del dictamen

El dictamen tracta els temes dels que s'en demanava opinió i per aquest motiu es refereix a un dels dos àmbits en els que té incidència el nou planejament aprovat.

Així, quan es diu en el dictamen que el nou planejament no és una bona solució es refereix clarament a la problemàtica de l'illa edificable en la que es troben les finques del carrer Císter. Perquè el nou planejament no aborda els problemes d'execució del sistema viari que està previst en aquest indret (tant l'ampliació del propi carrer Císter com la creació d'un nou carrer transversal) i s'ajorna indefinidament la seva solució (cessió del sòl i urbanització) en no considerar el nou planejament la totalitat de finques realment afectades per aquells vials d'interès general.

Però no solament això. Tampoc s'ha trobat en el nou planejament una raó de coherència amb les necessitats urbanístiques d'aquell indret, una raó pròpia de l'ordenació per la qual s'hagi d'establir una tipologia d'habitatge diferent i un nou volum de l'edificació també diferent dintre d'aquella illa precisament i en les dues finques escollides concretament.

Una altra cosa seria que, a partir d'alguna inadequació detectada en l'edificació de l'illa, s'adoptés un nou criteri d'ordenació basat en l'homogeneïtat de tota l'illa edificable, com correspon a una correcta qualificació urbanística, o, si més no, de forma especial per a tot un front de carrer que sigui rellevant, o fins i tot una ordenació específica d'algun punt determinat de l'illa que fos veritablement singular pel seu significat urbà, circumstància aquesta última de la que tampoc gaudeixen les dues parcel·les requalificades si ens atenem a la seva posició i les seves característiques indiferenciades dins del conjunt de l'illa.

L'únic motiu que permet entendre el nou planejament aprovat és la propietat de les parcel·les. Però que unes determinades parcel·les siguin d'un determinat propietari no sembla una raó urbanística suficient i no hauria de ser l'únic motiu ni el més important en el que es basi l'ordenació urbana o un canvi de l'existent com en aquest cas. La qualificació del sòl i l'edificació no poden dependre de qui sigui el propietari i per tant no es pot donar per bona una ordenació com la que ha estat aprovada, feta a la mida d'una propietat determinada i sense més consideracions de l'entorn en què se situa. Suposaria una excepció injustificada dins de la trama urbana i unes normes d'edificació particulars, o exclusives, en contradicció amb el caràcter homogeni que té l'illa des del punt de vista urbanístic i de la seva realitat física, i en contra també del principi de generalitat que han de tenir les normes.

En un altre ordre de coses, pel que fa a altres qüestions suscitées sota el nom d'aclariments, cal dir que no eren objecte del dictamen la parcel·la del carrer Portolà núm. 6, la solució de requalificar-la a equipament i la transferència de la seva edificabilitat ni tampoc l'interès públic ni l'interès privat que pot comportar tal decisió urbanística. Per consegüent, en aquest moment no hi ha res a aclarir per part d'aquest perit al respecte d'aquests altres temes que no s'han estudiat en el dictamen perquè ningú li havia demanat i que, si s'escau, s'haurien de tractar de nou i en un altre dictamen.

2. Aclariments de l'extrem H del dictamen

Certament la cessió de terrenys per a l'ampliació o la creació de vials no requereix una Modificació del planejament. Així mateix, la cessió de vials és un tema de la gestió urbanística principalment i pot efectuar-se sense que el planejament hagi determinat prèviament un polígon d'actuació, això és, la cessió de vial de forma individual o aïllada, finca per finca, o bé a partir d'un polígon que es pot delimitar pel procediment específic que regula l'art. 113 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Ara bé, un pressupòsit de tot planejament urbanístic és el de facilitar la gestió, adoptant ja des del mateix moment de la redacció del planejament els mecanismes més convenients perquè es dugui a terme la gestió futura. En aquest sentit és força eloqüent, per exemple, l'art. 68-2.f) del Reglament de la Llei d'urbanisme, referit al pla municipal i, pel seu valor equivalent, aplicable també a les modificacions del planejament general, com en el nostre cas. Dit article estableix que, entre altres determinacions, el planejament ha de delimitar en el sòl urbà els polígons d'actuació que calguin amb l'objecte de gestionar de forma integrada l'execució de la urbanització que s'hagi de completar (vials) i, en general, per a qualsevol tipus d'actuació urbanística, incloent la cessió de vials que faciliti als propietaris el compliment dels respectius deures urbanístics (cessions de sòl i urbanització) per tal que les seves parcel·les puguin assolir la condició de solars.

En canvi, el planejament que s'ha aprovat opta per una execució dels vials mitjançant actuacions aïllades, individualitzades al llarg del temps, ja que no delimita polígons ni amb la finalitat d'ampliar el carrer Císter ni per a la creació del nou carrer transversal. És aquesta l'opció menys eficaç de totes les possibles, ja que no garanteix una execució coordinada i completa en un mateix moment, relegant-se la consecució efectiva durant molt de temps, com ja ha demostrat l'experiència històrica.

Curiosament, la iniciativa d'aquest planejament néix d'un problema relatiu a la gestió urbanística, com és l'adquisició municipal d'una parcel·la que ara es destina a equipaments i que es compensa amb una transferència

d'edificabilitat. En canvi, el mateix planejament obvia els problemes també de la gestió que es refereixen als vials pendents d'executar en l'indret on se situa la transferència d'edificabilitat.

No obstant l'anterior, i en relació a la possibilitat de delimitar polígons amb posterioritat a l'aprovació del planejament, cal dir que aquesta és una opció possible legalment però excepcional quan es tracta d'actuacions en el sòl urbà, com sembla que es desprèn de l'art. 112-4 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. El règim dels drets i càrregues de les propietats, que en el sòl urbà en principi es deriven del planejament de forma directa per a cada una de les finques individualment considerades, es podrien veure alterats per l'aplicació d'un instrument de gestió (la delimitació de polígons) d'inferior jerarquia que el planejament. Seria per tant una opció alternativa al que és l'opció preferent: la demitació en el propi planejament, i una alternativa únicament vàlida si es pretén tan sols la cessió o execució dels vials, és a dir, que no serviria per al repartiment d'altres càrregues possibles del planejament.

A més a més, tal delimitació de polígons amb posterioritat al planejament no és l'opció més eficient ja que requeriria un nou estudi, la redacció del projecte específic de delimitació i la subsegüent tramitació pel procediment ja esmentat (art. 113 LUC), amb la corresponent inversió addicional de temps i de treball per aconseguir el mateix que ja podria decidir directament el propi planejament.

D'acord amb totes les raons esmentades es pot concloure, com ja es resumeix en el dictamen, que el més convenient des dels punts de vista de l'agilitat, l'eficàcia, l'equitativitat i l'economia urbanística, seria que el propi document de Modificació del PGM delimités un o més polígons d'actuació a executar pel sistema de reparcel·lació, incloent-hi totes les finques o parts que siguin necessàries per fer front als diversos problemes que existeixen de gestió urbanística. El caràcter omnicomprensiu del planejament ho permet, evitant-se així la deseconomia d'haver d'utilitzar per a cada problema el seu instrument o, com resulta del planejament que s'ha aprovat, per evitar la dilació de la gestió urbanística indefinidament pel que fa als vials pendents d'execució.

Per últim, es pregunta sobre un supòsit de què s'inclogués la finca núm. 5-7 del carrer Císter en un polígon al que fos transferida l'edificabilitat de la parcel·la del carrer Portolà (supòsit aquest que el dictamen no contempla en aquests termes tan reductius). Aquest pèrit creu que qualsevol que sigui la decisió del planejament, o les càrregues urbanístiques que s'imposin, no requereix el consentiment previ de cap propietari, perquè la funció pública que se suposa que té el planejament urbanístic no pot estar condicionada per la voluntat o l'interès de cap persona particular. Una altra cosa diferent és la necessària viabilitat de tota actuació urbanística i també que sigui convenient el màxim consens possible de les decisions de l'Administració amb les persones

afectades, siguin propietàries o no, per raons de credibilitat, major eficàcia, o assumptió de compromisos.

Però, sobre tot, lo primer i més important es que la decisió del planejament sigui encertada. Per exemple, que s'avaluï que no hi ha millor solució que la de traslladar l'edificabilitat des d'una parcel·la a unes altres i, en tal cas, que es verifiqui la idoneïtat urbana de traslladar l'edificabilitat concretament a un lloc determinat, i no a altres llocs també possibles, així com que la delimitació del polígon o polígons d'actuació que calguin s'aprofiti per encarar aquell i altres problemes existents de manera prou ajustada quant als beneficis i les càrregues urbanístiques de tothom que hagi de participar.

3. Aclariments relacionats amb els extrems I, J, K del dictamen

Aquest pèrit no comparteix la idea de fons en la que es basen algunes de les qüestions ara formulades. Idea segons la qual l'ordenació urbanística que ha d'efectuar el planejament (la qualificació del sòl, edificabilitats, etc.) es podria sustentar en un joc de contrapartides entre l'administració i els propietaris (cessions de sòl, altres càrregues, etc). Pel contrari, s'ha de pensar que l'urbanisme i en concret el planejament té uns fonaments propis de racionalitat tècnica i a vegades científica, que és quelcom molt diferent que l'objecte d'un simple pacte o negoci mercantil, encara que massa ocasions s'assembli malhauradament veient determinades pràctiques urbanístiques.

Per tant, seria millor pensar que hi ha altres bases del planejament més correctes i que no aconsellen singularitzar l'ordenació urbana per a una sola propietat concreta. Com serien per exemple: les característiques de l'entorn més adequat, la realitat física de les finques, la validesa del planejament d'origen i les necessitats d'ordre urbà en el moment actual, la coherència del conjunt urbà resultant, entre altres aspectes ja referits en el dictamen així com en els punts anteriors d'aquest mateix escrit d'aclaraments.

En atenció a aquests aspectes, i no a les possibles contrapartides, és com s'ha d'entendre l'afirmació en el dictamen de què *“no es veu motiu pel qual unes parcel·les hagin de tenir un tractament urbanístic diferenciat en relació a les altres parcel·les de la mateixa illa edificable”*, referit això a l'ordenació urbanística propiament dita, que era del que es preguntava en el dictamen.

Una afirmació que en el dictamen es completa més endavant dient que *“... el més raonable i ajustat a la realitat urbanística seria que les finques de l'illa edificable tinguessin una mateixa ordenació i un mateix tipus de desenvolupament urbanístic, sense privilegis de cap propietat”*. I cap propietat significa ni una de les propietats, ni la 9, ni la 11, ni la 5 ni cap altra. Perquè, si arribat el cas es considerés adequada una ordenació diferent de l'illa del carrer

Císter però amb caràcter homogeni, aquest perit no ha oblidat que en una fase posterior, la de desenvolupament o execució del planejament, caldria aplicar la proporcionalitat de drets a les respectives aportacions de cadascuna de les propietats.

4. Aclariments de l'extrem M del dictamen

Pel que fa a les superfícies edificables, el dictamen resumeix, reproduïnt i comparant els resultats de les edificabilitats establertes en els documents que s'han aprovat i en el conveni, d'acord amb les mateixes dades i el càlcul d'aquests documents i del conveni.

No s'ha considerat d'interès ni en el dictamen ni aquí fer un desglossament detallat de les edificabilitats parcel·la per parcel·la de cada document, perquè els resultats totals són pràcticament coincidents, amb la particularitat de què en el Text Refós, en relació als altres documents, s'incrementa l'edificabilitat total com a conseqüència de la incorporació de la finca núm. 11 afegida al final del procés d'aprovació.

La petita diferència que s'ha detectat entre els documents, d'uns 10 m² tan sols, ja es diu en el dictamen que es tracta d'un error material, o aritmètic si així es prefereix. Sigui de qui sigui aquest error no té cap transcendència.

Pel que fa a la possibilitat d'agrupar finques i a la incidència de què la finca núm. 11 del carrer Císter sigui inferior a una parcel·la mínima edificable, cal aclarir el següent.

- Abans de la Modificació del PGM, les finques núm. 9 i núm. 11 podien agrupar-se formant una sola parcel·la edificable, o bé podia reajustar-se la divisió de les mateixes per tal de seguir com a parcel·les independents però les dues amb noves dimensions i aptes per edificar plenament, superant-se així per una via o l'altre el fet que la finca núm. 11 no complia la superfície mínima exigida de 1.000 m² o, en les circumstàncies que assenyala l'art. 343 de les Normes Urbanístiques del PGM, s'havia de reduir la seva edificabilitat proporcionalment.
- La situació canvia amb la Modificació del PGM. En l'aprovació definitiva es requalificava la finca núm. 9 a zona 18 i es deixava la finca núm. 11 amb la mateixa qualificació que tenia de zona 20a/11. Aquesta diferent qualificació zonal, que comporta diferents condicions d'edificació, impedia l'agrupació de les dues finques i també impedia reajustar entre sí les seves dimensions. Com a conseqüència, la finca núm. 11 quedava en situació de parcel·la inedificable, o amb edificabilitat reduïda, perquè a més a més no podia agrupar-se ni ampliar-se amb les altres parcel·les veïnes, tot i tenir totes

elles la mateixa qualificació de zona 20a/11, a causa de l'estat de consolidació de l'edificació i de la parcel·lació de totes les finques veïnes que li són contigües.

- El Text Refós, intencionadament o no, solventa aquest problema d'edificabilitat de la finca núm. 11 en incorporar-la al nou planejament, després de l'aprovació definitiva d'aquest, i canviar la qualificació urbanística com la ja modificada per a la finca núm. 9 (zona 18). Així, la forma del nou volum edificable obliga necessàriament a l'agrupació d'aquestes dues finques.

Al mateix temps, la incorporació de la finca núm. 11 fa que l'aprofitament urbanístic resultant del Text Refós s'incrementi en relació amb el Pla General Metropolità d'origen i també en relació amb el document de l'aprovació definitiva, per les raons següents:

- S'afegeixen a la modificació uns 334 m² de sostre edificable, com s'explica a l'apartat L del dictamen, que en principi corresponien a la finca núm. 11. Aquest sostre és destinat a un ús d'habitatge diferent i de major densitat per la seva tipologia d'edificació al que es podria construir en dita parcel·la si aquesta no s'hagués inclòs en la modificació.

Així, els 334 m² de sostre suposen uns 3 habitatges aproximadament en la nova tipologia plurifamiliar, quan, abans de la modificació i d'acord amb les normes del P.G.M., solament es podia construir en la parcel·la un sol habitatge de tipologia unifamiliar. Per aquesta sola raó s'incrementa l'aprofitament urbanístic en 2 habitatges.

- A més, en relació amb el document de l'aprovació definitiva, en el Text Refós s'incrementen tant l'edificabilitat com l'aprofitament urbanístic perquè si dita parcel·la no s'hagués inclòs restaria inedificable o amb una edificabilitat reduïda, com ja s'ha explicat abans i en l'apartat M del dictamen.

A Barcelona, 15 de març de 2009

Carlos Pérez Lamas
Arquitecte