

A LA SINDICATURA DE GREUGES DE BARCELONA

El Sindicat de Llogateres, l'Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona, Resistim al Gòtic, l'Observatori DESCA i la Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES), compareixem com a **Grup Promotor del 30%** davant d'aquest Ajuntament i com millor procedeixi en Dret **MANIFESTEM**:

Que arran de la falta d'inspecció, sanció i control dels incompliments de la coneguda com a "mesura del 30% d'habitatge protegit a Barcelona", incorporada a la normativa vigent a través de la *Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de Protecció Pública al sòl urbà consolidat de Barcelona*, presentem la següent **QUEIXA contra l'Ajuntament de Barcelona** en base a les següents **AL·LEGACIONS**:

PRIMERA.- Que el febrer del 2018, l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), l'Observatori DESCA, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i el Sindicat de Llogateres, vam aconseguir que el Ple de l'Ajuntament de Barcelona aprovés una "moció per augmentar l'habitatge públic a la ciutat" que contenia quatre mesures. La primera mesura inclosa, que vam treballar per posar en marxa després de l'aprovació de la moció al Plenari Municipal, fou la de destinar a habitatge assequible el 30% dels pisos nous de la ciutat consolidada. .

SEGONA.- Que el 20 de juny de 2018, la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat va aprovar inicialment la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) per l'obtenció d'habitatge de Protecció Pública al sòl urbà consolidat de Barcelona. Tanmateix, en contra del criteri del Grup Promotor del 30%, els grup municipals socialista i republicà van establir la condició per a la votació favorable a la tramitació de la mesura que no s'aprovés una suspensió de llicències durant el procediment de la MPGM. Si bé és cert que es tracta d'una mesura cautelar que ha de ser interpretada restrictivament, els articles 73 i 74 del TRLUC i 101-104 del RLUC diferencien entre la suspensió potestativa i la preceptiva, essent recomanada la segona en aprovar-se inicialment el pla urbanístic quan hi ha modificació del règim urbanístic. En qualsevol cas i com a resultat, es va provocar un allau de llicències d'obres majors i certificats d'aprofitaments urbanístics, essent en total 600 llicències més que el 2017.

TERCERA.- Que, després d'un tràmit complex, el 5 de desembre del 2018, la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona, acord publicat per mitjà de l'*Edicte de 12 de desembre de 2018, sobre un acord de la Subcomissió*

d'Urbanisme del municipi de Barcelona (DOGC núm, 7768, Exp.: 2018/067588/B)¹. A grans trets, aquesta modificació incorporava la destinació parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en cas de parcel·les de més de 600 m2 de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar, en el cas d'una actuació edificació de nova construcció o gran rehabilitació que inclogui aquest ús (arts. 285.ter.1 Normes Urbanístiques del PGM).

Pel que fa a nova construcció, s'aplica la destinació parcial a la:

- Construcció i edificació de nova planta;
- Ampliació amb sostre potencial d'habitatge plurifamiliar superior a 600m2 que doni lloc a nous habitatges i que no estigui integrada en una actuació de gran rehabilitació.

Pel que fa a la gran rehabilitació s'aplica a:

- Conjunt d'obres que constitueixen una actuació global en tot l'edifici i que comporti, a més, alguna de les actuacions següents:
 - o Increment de sostre o volum edificat;
 - o Increment de nombre d'habitatges;
 - o Modificació del conjunt estructural;
 - o Canvi de l'ús principal de l'edifici;
 - o Redistribució general dels habitatges, amb o sense modificació d'elements comuns (obres de reparació i manteniment no són actuació global en l'edifici).
- Substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural;
- Execució simultània o successiva sobre el mateix edifici en un termini de 5 anys d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

QUARTA.- Que, en base a la normativa de referència i dels informes jurídic-tècnics pertinents, la disposició final segona de la norma estableix que la reserva del 30% no seria d'aplicació en els següents casos:

- Les llicències d'obres presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la MPGM;
- Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la MPGM, en el cas que els interessats acreditin que s'ha concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial d'aquesta MPGM;
- Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, en el cas que els interessats acreditin que s'havia concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de gener de 2016 i

¹ <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/283290/documents>

el 30 de juny de 2016 i justifiquin mitjançant un estudi econòmic, validat per l'Ajuntament, que l'aplicació d'una part dels habitatges a protecció pública comporta la inviabilitat econòmica de l'actuació. En el cas que de l'estudi esmentat resulti que l'aplicació d'un percentatge inferior al 30% permet garantir la viabilitat de l'operació és d'aplicació el percentatge esmentat, llevat que doni lloc a una superfície destinada a habitatge de protecció pública inferior a la mínima d'acord amb la legislació aplicable, supòsit en el qual no és d'aplicació la destinació parcial a habitatge de protecció pública.

Finalment, la disposició establia que transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta MPGM, qualsevol actuació de nova construcció o de gran rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes per la mateixa.

Per tant, fins al desembre del 2020 no va entrar en funcionament la mesura del 30%, el que va comportar l'exempció de 57 expedients i la pèrdua de 425 nous habitatges protegits a Barcelona. A aquests expedients, caldria sumar la pèrdua d'un total de 2.250 habitatges protegits per l'efecte de la crida i la no suspensió de les llicències urbanístiques durant la tramitació de la mesura².

CINQUENA.- Que el 2019, atenent a l'alt risc d'incompliment de la nova obligació de reserva del 30% per part dels promotors, alhora que donant compliment a l'obligació de l'Administració Pública de garantir el compliment de la normativa vigent, des de l'Ajuntament de Barcelona es va generar una eina informàtica de supervisió, detecció i alarma de possibles casos d'incompliment de la mesura, que donava lloc a les corresponents inspeccions per part del personal tècnic de l'Administració.

SISENA.- Que, com a conseqüència, (1) al 2022 es van aconseguir regularitzar 5 pisos provinents de dos promocions (carrers Consell de Cent i Lepant); i (ii) el desembre de 2022 es van incoar 17 expedients administratius³, finalitzant en cinc d'ells en expedients administratius sancionadors per imports de fins a 3 milions d'euros⁴.

SETENA.- Que en relació a les actuacions de control i disciplina esmentades als punts cinquè i sisè, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona va sol·licitar a la Direcció de l'Àrea de Règim Jurídic de l'Ajuntament de Barcelona un

² IDRA (2024), 'El repte de l'habitatge protegit, Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona':

https://idrabcn.com/es/wp-content/uploads/sites/2/2024/12/habitatgeprotegit_IDRA6.pdf

https://www.ara.cat/societat/barcelona/collboni-perdona-multes-als-promotors-han-incomplert-reserva-30_1_5284782.html

³

<https://ajuntament.barcelona.cat/agendasostenible/ca/noticies/detectats-disset-incompliments-de-lobligacio-de-d'estinar-el-30-dels-pisos-nous-a-habitatge-assequible-1199333>

⁴

<https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2022/12/20/lajuntament-inicia-els-primers-sancionadors-per-incompliment-del-30-dhpo-amb-multes-que-poden-arribar-a-15-milions-deuros/>

Informe sobre l'anàlisi de la tipificació aplicable davant la vulneració de la MPGM que reserva un 30% a habitatge de protecció pública.

VUITENA.- Que l'informe mencionat arribava a les següents conclusions:

- i. Sobre la possibilitat d'incoació d'una infracció molt greu en base a la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* (LDHC) per incomplir la destinació a la promoció d'habitatge protegit (art. 123.3.i) LDHC), l'informe es basa en el principi d'especialitat de les normes sancionadores. Així doncs, la LDHC prevaldrà i desplaça la infracció greu continguda a l'article 214.b) del *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme* (TRLUC).
- ii. Sobre la necessitat d'esperar a què una llicència resolgués la necessitat de realitzar aquesta reserva o la denegació de la legalització si no es fa la reserva per a incoar el procediment sancionador, l'informe és clar quan estableix que “una interpretació que postuli que la determinació de la infracció es produeix en el moment en què es sol·licita una llicència desvirtuaria la finalitat de la potestat sancionadora”.
- iii. Sobre la possibilitat d'incoar dues infraccions, una greu en base a la LDHC, i una altra lleu en base a la TRLUC, l'informe assenyala l'existència d'un concurs medial d'accions, motiu pel qual es respon per la infracció comesa més greu, en aquest cas la LDHC.
- iv. La incoació d'expedients administratius sancionadors és prioritària sens perjudici del corresponent expedient de restitució de la legalitat urbanística als efectes que legalitzin les obres realitzades (si és que són legalitzables) sol·licitant el títol habilitant que correspongui. Per tant, no condiciona la via sancionadora a la necessitat d'haver resolt de forma prèvia l'expedient de restitució de la legalitat.
- v. Aquest informe també posava de manifest la necessitat que els informes d'inspecció continguin de forma clara si la parcel·la objecte de l'expedient compleix els requisits per aplicar la mesura del 30% en cas de que no s'hagués incomplert la normativa corresponent. .

NOVENA.- Que durant la campanya electoral a les eleccions municipals del 2023, la candidatura del grup municipal socialista (PSC) i el propi Alcalde Jaume Collboni -en aquell moment candidat- havien manifestat en repetides ocasions que volien suprimir la reserva del 30% en grans rehabilitacions i poder monetitzar-lo en obres noves.

Aquest compromís adquirit davant de l'empresariat (per exemple en un fòrum

d'ACEDE, l'Associació Catalana d'executius, directius i empresaris, entre d'altres⁵), es va convertir en una prioritat política manifestada públicament⁶, també un cop va ser escollit Alcalde el passat 17 de juny del 2023⁷, motiu pel qual és plausible i existeixen indicis de que es van donar instruccions polítiques de no incoar nous expedients administratius sancionadors a l'espera de l'aprovació de la nova normativa, és a dir de la seva modificació, tal i com apunten fonts del propi consistori⁸. A més, ha estat publicat en diversos mitjans de comunicació en diverses ocasions, que representants del sector de la promoció i construcció reclamen obertament la rebaixa de la mesura⁹, aturant l'activitat immobiliària a l'espera de la modificació normativa anunciada per l'Alcalde i el nou govern de la ciutat¹⁰.

DESENA.- Que el setembre de 2023, tres mesos després de la constitució del govern de Jaume Collboni, l'executiu municipal va deixar caducar i arxivar els cinc expedients sancionadors que ja s'havien incoat i que preveïen multes que oscil·laven entre els 419.000 i els 735.000 euros, sense que, posteriorment, s'hagin reobert (promocions als carrers Aragó, Comte Borrell, Aribau, Muntaner i Castillejos que sumaven 25 pisos d'habitatge de protecció oficial, HPO).

També va arxivar la resta d'expedients que estaven oberts però en fases més inicials (promocions als carrers Marina, Lepant, Arizala, Granada del Penedès i Lleida i al passatge Alió— que en total 25 HPO), tal i com va transcendir al febrer del 2025 a les notícies juntament amb el contingut de l'informe jurídic abans esmentat¹¹.

5

<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20230317/jaume-collboni-psc-cambios-reserva-30-pisos-grandes-promociones-84802277>

6

<https://elpais.com/espana/catalunya/2023-03-25/collboni-promete-25000-pisos-publicos-y-derogara-la-obligatoriedad-del-30-de-vivienda-social.html>

7

<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20240416/9595901/collboni-planea-aprobar-reforma-30-elecciones-juntos-pp-anuncian-votaran-hoja-ruta-gobierno.html>,

<https://www.publico.es/public/collboni-encarrega-carme-trilla-reajustar-mesura-30-d-habitatge-social.html>

⁸ Segons les fonts municipals, "Des que es va tenir constància de la possible modificació de la mesura que habilitava la possibilitat de sancionar l'incompliment de la qualificació del 30%, per raons de prudència, coherència i eficàcia, es va decidir no incoar de nou aquests expedients a l'espera de l'aprovació de la nova normativa":

https://www.ara.cat/societat/barcelona/collboni-perdona-multes-als-promotors-han-incomplert-reserva-30_1_5284782.amp.html

9

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/07/04/818086-barcelona-vuelve-a-interesar-a-las-promotoras-tras-la-modificacion-del-30-de-vpo>

10

<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20250114/10283513/reserva-30-vivienda-prottegida-estanca-construccion-pisos.html>,

<https://elpais.com/espana/catalunya/2025-01-15/la-construccion-de-vivienda-de-precio-libre-se-estanca-en-barcelona-y-se-desplaza-a-su-entorno-tras-la-norma-del-30.html>

11

https://www.ara.cat/societat/barcelona/collboni-perdona-multes-als-promotors-han-incomplert-reserva-30_1_5284782.html,

https://www.ara.cat/societat/barcelona/l-informe-juridic-expedients-30-soste-no-calia-retardar-sancions_1_5289216.html,

https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona-archiva-cinco-sanciones-reserva-30-vivienda-prottegida-no-descarta-volverlas-abrir_1_12059062.html,

<https://nacioidigital.cat/societat/barcelona-arxiva-multes-incomplir-reserva-30-habitatge-protgegit.html>,

<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20250217/barcelona-perdonar-multas-infractores-30-casos-sancionabl>

ONZENA.- Que, com ja s'ha adelantat, en data 14 de febrer del 2025 el Diari Ara va destapar la caducitat dels expedients administratius i la falta de tramitació de nous expedients, motius pel qual l'Ajuntament de Barcelona va informar que els arxius s'havien degut a "incerteses jurídiques" i que haurien sol·licitat a l'octubre del 2023 un segon informe jurídic elaborat a la pròpia Direcció de l'àrea de Règim Jurídic.

Segons informaven fonts municipals, aquest segon informe abordaria, entre d'altres, la precisió sobre el concepte de "gran rehabilitació", i si existia necessitat de realitzar primer la via de la restitució de la legalitat de forma prèvia a l'expedient administratiu sancionador, un element que cal recordar ja s'abordava al primer informe.

DOTZENA.- Que la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), organització membre del Grup Promotor del 30%, va sol·licitar formalment a través d'una instància el mes de juny del 2025, el segon informe jurídic esmentat, sense haver obtingut resposta fins a dia d'avui. El silenci del Govern Municipal en relació al segon informe, pot significar que aquest no existeix o que no fonamenta el nou criteri seguit per l'equip municipal, pel que l'executiu podria estar actuant sense l'aval jurídic necessari en casos incompliments de la mesura del 30%.

TRETZENA.- Que des de l'Ajuntament de Barcelona es va encarregar un altre informe jurídic en el qual es preguntava diverses qüestions vinculades a la mesura del 30%. Una d'elles era si la MPGM es podia considerar derogada després de que legislativament el fonament jurídic de la proposta s'hagués traslladat de la normativa d'habitatge (LDHC) a la normativa urbanística (TRLU)¹².

L'informe conclou de forma clara que la normativa de destinació total o parcial a HPP no desapareix de l'ordenament jurídic, sinó que es busca millorar la tècnica de qualificació, motiu pel qual la MPGM es troba vigent i és de plena aplicació la mesura del 30%.

En la mateixa línia, es preguntava quina era la definició aplicable al concepte de "gran rehabilitació" pels supòsits d'incompliment de la destinació a la promoció d'habitatges protegits dels terrenys qualificats totalment o parcialment pel planejament urbanístic a aquesta finalitat. Sobre aquest punt, l'informe conclou que s'ha d'aplicar la definició més completa establerta a la normativa urbanística (MPGM), en contraposició a la definició més restrictiva de la LDHC que es posava sobre la taula per part de l'Ajuntament i que hagués servit per limitar l'àmbit sancionable dels incompliments de la MPGM.

Malgrat que les conclusions de l'informe jurídic referit blinden la vigència i l'aplicació de la mesura del 30%, es possible apreciar una voluntat de l'executiu municipal per

[es-114382990](#)

¹² Els canvis legislatius de la modificació s'han impulsat a través del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

tal d'utilitzar els encàrrecs dels informes jurídics per intentar limitar, retrassar o bé derogar la mesura del 30%, sense que aquests informes que impacten en la seva aplicació, control i sanció es publiquin a la ciutadania en contra de criteris de transparència i bona administració.

CATORZENA.- Que malgrat les declaracions de la primera Tinenta d'Alcaldia, la Sra. Laia Bonet, informant sobre que mensualment es creua la informació sobre tots els permisos d'obres que es demanen a Barcelona i es verifica que s'ajustin al que s'ha sol·licitat, no s'ha informat sobre les inspeccions realitzades arran de l'eina informàtica de supervisió, detecció i alarma de possibles casos d'incompliment de la mesura, ni s'ha comunicat l'obertura de nous expedients administratius derivats d'incompliments detectats des del juny del 2023. Aquesta inactivitat administrativa de control i inspecció estaria comportant la pèrdua d'HPO a tota la ciutat consolidada.

QUINZENA.- Que sobre els incompliments detectats en que es van arxivar els procediments administratius sancionadors, només en un cas s'ha activat el procediment de restitució de la legalitat fins a esgotar la via administrativa i ha sigut confirmat en via contenciosa-administrativa (Sentència nº 7/2025, de 8 de gener de 2025 del Jutjat Contenciós Administratiu nº 10 de Barcelona). En aquest cas encara no s'ha obert expedient administratiu sancionador.

Respecte la resta de casos inicialment detectats, es troben en fase administrativa o en seu contenciosa, sense que s'hagi obert en paral·lel la via sancionadora.

SETZENA.- Que el primer informe jurídic, que va transcendir a la premsa tal i com s'ha referit al punt vuitè i desè, estableix les següents formes d'incompliments de l'obligació legal del destí parcial "30%" a habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona: mitjançant l'execució d'obres sense llicència; mitjançant l'execució d'actuacions globals a partir de la presentació de comunicats d'obres, en lloc de la sol·licitud d'una llicència d'obres majors; mitjançant la combinació dels dos supòsits anteriors (presentació d'alguns comunicats, però excedint-se les obres també de l'abast d'aquest).

En concret, afirma que en alguns casos els promotors d'obres que podrien ser susceptibles d'haver de reservar el 30% de sostre urbanístic potencial a HPO, no emprenen el règim d'intervenció adequat o duen a terme obres sense llicència, el que comporta que no es dugui a terme la reserva i la corresponent qualificació provisional dels HPO. I que també es poden donar situacions en les quals esuguin a terme intervencions globals encobertes a partir de la presentació únicament (i en el millor dels casos) de diversos assabentats i/o comunicats que en el seu conjunt abasten la majoria d'habitatges ja sigui ampliant sostre, volum, increment el nombre d'habitatge, modificant el conjunt estructural, les redistribucions generals, etc.). En alguns casos, perquè directament no s'havia demanat llicència d'obres, en d'altres, perquè per amagar que es tractava d'una gran rehabilitació i burlar la quota

d'habitatge assequible s'havien tramitat permisos diferents per a cada pis en comptes d'un de general per a tot l'edifici.

Aquestes pràctiques per evitar el compliment de la norma, eludeixen la sol·licitud de llicència urbanística pertinent a nivell legal, ja que l'article 285quater (*Concreció de la destinació parcial a habitatge de protecció pública*) de la MPGM, estableix al seu apartat tercer que "La concreció dels habitatges amb protecció oficial s'efectuarà en el tràmit de la llicència. L'atorgament de la llicència urbanística restarà condicionada a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial. Per verificar el compliment de la norma, s'haurà d'incloure un apartat específic en la memòria del projecte, on es justifiqui aquesta concreció segons el següent: [...]".

A més, s'han detectat altres formes d'incompliment de la mesura del 30%, com tenir la finca buida a l'espera de que es retalli el 30%. A continuació, s'exposaran alguns exemples concrets.

DIVUITENA.- Que al 2024, al bloc situat al Carrer de Sant Agustí nº 14, es van dur a terme reformes estructurals i de redistribució interior a 4 pisos simultàniament (principal 1a, 1r 1a, 2n 2a i 3r 1a) sense llicència ni projecte tècnic visat.

Veïns del mateix blocs van interposar dues denúncies (número de registre 20249008643 i 20249076580) en veure que només hi havia dos assabentats d'obres menors. Les inspeccions subsegüents, que no es van fer fins set mesos més tard i després de la intervenció de la Sindicatura de Greuges de Barcelona, van detectar una sèrie d'intervencions (reforç de forjats, nous ancoratges estructurals, redistribució d'espais interiors, noves instal·lacions sanitàries i elèctriques, intervencions a façana posterior) que van portar l'Ajuntament de Barcelona a ordenar a través de dos expedients la prohibició expressa dels usos derivats de les obres (colivings) i la legalització de les obres sota règim de gran rehabilitació (la qual cosa implicaria l'obligació de reservar el 30% d'habitatge protegit).

Tot i la recomanació del Síndic de Greuges de Barcelona (resolució EXP. 24Q000608) d'actuar amb celeritat i impulsar d'ofici els tràmits per a la protecció de la legalitat urbanística i garantir l'execució de les resolucions dictades, a dia d'avui el coliving segueix amb la seva activitat i no s'ha fet res per garantir que es compleix amb la normativa urbanística i, concretament, amb la reserva del 30% d'habitatge protegit.

DINOVENA.- Que l'empresa Vandor Real Estate Socimi és propietària d'una sèrie d'immobles on viuen veïns i veïnes en règim de lloguer i està procedint a no renovar els contractes al seu venciment per transformar els pisos en "espais de convivència" o *colivings*. A tal efecte, està realitzant o ha realitzat obres a cada un dels edificis que corresponen a grans rehabilitacions i un canvi d'ús de l'immoble, però que es fan només a través de llicències d'obres menors. Aquesta pràctica podria ser un frau de llei per tal d'incomplir la reserva del 30% d'habitatge protegit.

Amb data de 12 de juny de 2025, el veïnat d'aquests blocs ja ha sol·licitat als districtes corresponents la còpia de tots els expedients de llicències, comunicats i assabentats d'obres, canvi d'ús i llicències ambientals o d'activitat o expedients de comunicats d'exercici de comunicats d'exercici d'activitats amb incidència ambiental concedides a les finques dels immobles referits, des de l'any 2019 fins a l'actualitat; així com còpia de tots els expedients de disciplina urbanística tramitats en relació a aquestes obres o aquests edificis. Encara no s'ha rebut resposta.

Es considera que la situació d'aquests habitatges presenta indicis clar d'una manca de diligència de l'Ajuntament en el compliment del deure de vigilància i una tolerància davant infraccions normatives evidents davant la mínima inspecció.

Els immobles referits són:

Any d'adquisició per part de Vador	Adreça	Estat de les obres	Superfície
2019	C. Balmes 335	finalitzades	3.972 m ²
2020	C. Nàpols 206	finalitzades	1.083 m ²
2021	C. Entença 69	finalitzades	1.738 m ²
2021	C. Rocafort 219	finalitzades	1.566 m ²
2022	Av. Madrid 110	finalitzades	1.537 m ²
2022	C. Muntaner, 448	finalitzades	1.537 m ²
2022	C. Concòrdia, 12	en execució	11.595 m ²
2023	C. Consell de Cent, 538	en execució	
2023	C. Consell de Cent, 222	en execució	
2023	C. Còrsega, 396	iniciades	3.117 m ²
2024	C. Amigó, 26	en execució	2.591 m ²
2024	C.Avenir, 62	no iniciades	1.461 m ²
2024	C. Petritxol, 4	no iniciades	1.820 m ²

VINTENA.- Que la present denúncia es refereix a 14 edificis on s'estaria incomplint el 30% però les intenses dinàmiques de tensionament i financiarització especulativa del mercat de l'habitatge a Barcelona provoquen que les situacions de frau i d'il·legalitat puguin estar abastant i afectant a centenars de promocions i edificis, d'on estan essent expulsats veïns i veïnes, famílies senceres; constatació que demana i motiva una intervenció d'alguna instància que pugui protegir els drets de la ciutadania.

VINT-I-UNENA.- Que els anteriors fets referits i exemples exposats són indicis clars de la inactivitat administrativa deliberada en la inspecció, control i sanció dels incompliments del 30% està provocant la pèrdua d'HPO a la ciutat consolidada, el que constitueix la vulneració de diferents drets de la ciutadania, a més d'un incompliment flagrant de la legalitat urbanística i d'habitatge.

Sobre aquest punt cal recordar que la potestat de protecció de la legalitat urbanística (arts. 199 i ss TRLUC) i la potestat sancionadora és d'exercici preceptiu de l'administració competent, motiu el qual s'han d'activar els procediments administratius sancionadors en paral·lel als mecanismes de restauració de l'ordre jurídic i la realitat física alterada. Dit en altres paraules i conforme una consolidada doctrina i jurisprudència, la potestat sancionadora té caràcter reglat, motiu pel qual caldrà sancionar aquelles conductes que hagin quedat provades com incompliments de la mesura del 30% i, per tant, el seu exercici no pot quedar a discrecionalitat de l'administració¹³.

En aquest sentit, la sentència del Tribunal Suprem de 14 de maig de 2019 diu que a l'Administració li és exigible "una conducta prou diligent per evitar definitivament les possibles disfuncions derivades de la seva actuació, pel fet que així ho exigeix el principi de bona administració, que no s'atura en la mera observança estricta de procediment i tràmits, sinó que va més enllà i reclama la plena efectivitat de garanties i drets reconeguts legalment i constitucionalment al contribuent". Principis de bona administració i d'eficàcia dels serveis públics que també es troben recollits a l'article 41 de la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea.

Davant de l'incompliment dels deures d'inspecció, control i sanció de la mesura del 30%, l'actuació municipal podria constituir la vulneració, entre d'altres, dels següents drets: la tutela judicial efectiva (art. 24 CE), dret a una bona administració pública, dret a la igualtat de tracte i la no discriminació (art. 14 CE) i dret a l'habitatge (art. 47 CE).

VINT-I-DOSENA.- Que des de que es va constituir el nou executiu municipal es va constituir un grup de treball de persones 'expertes' liderades per Carme Trilla amb l'objectiu d'estudiar la modificació del 30%¹⁴. Entre aquestes persones expertes no hi forma part cap representant de la societat civil ni cap entitat del Grup Promotor del 30%, es desconeix qui forma part d'aquest grup de treball, no és possible descartar que representants dels lobbies immobiliaris es trobin representats en el mateix, i no són públiques ni les actes ni els informes que han elaborat per a reduir el 30%¹⁵.

¹³ Vegis a tall d'exemple, les STS 2426/1989, de 29 de març de 1989; STS 9111/1989, de 5 de desembre de 1989; STS 3838/1992, de 22 d'abril de 1992; STS 2683/2005, de 4 de març de 2005

¹⁴

<https://elpais.com/espana/catalunya/2023-09-26/jaume-collboni-ficha-a-carme-trilla-para-flexibilizar-la-medida-del-30-de-pisos-sociales-de-ada-colau.html>

¹⁵

<https://elpais.com/espana/catalunya/2024-04-16/la-propuesta-para-modificar-el-30-en-barcelona-agrupar-la-vivienda-social-en-un-solar-del-mismo-distrito-y-menos-exigencias-en-las-rehabilitaciones.html>

Així mateix, quan es va aprovar la mesura del 30% es va constituir una comissió de seguiment per tal d'avaluar el seu funcionament, impulsada precisament pel grup municipal socialista per a accedir a l'aprovació definitiva de la mesura. En aquest sentit, 7 anys més tard encara no s'ha convocat la comissió, l'òrgan amb legitimitat, representativitat i transparència que hauria d'haver exercit les discussions i propostes al voltant de l'efectivitat i avaluació de la mesura.

VINT-I-TRESENA.- Que la ciutat Barcelona està immersa des del 2008 en una crisi habitacional molt greu, que produeix vulneracions flagrants dels drets fonamentals dels veïns i veïnes de la ciutat i que la manca d'habitatges de protecció oficial és una de les causes principals de la incapacitat de les Administracions per donar resposta a la necessitat d'habitatge assequible dels i les barcelonines, que veuen trepitjat a dirai el seu dret a l'habitatge digne i adequat. Lògicament l'habitatge s'ha convertit en la principal preocupació de la ciutadania i en aquest context, la inactivitat o omissió administrativa deliberada en la inspecció, control i sanció dels incompliments del 30% equival a una preocupant i indignant pèrdua directa d'habitatge protegit (HPO) a la ciutat consolidada, més quan segons dades oficials de la pròpia MPGM que va possibilitar l'aprovació de la mesura, el 75% de la població de Barcelona compleix els requisits d'ingressos per accedir a un habitatge protegit, i quan la mesa de valoració de situacions d'emergència residencial ostenta una llista d'espera de més de 743 unitats de convivència.

VINT-I-QUATRENA.- Que la proposta de modificació del 30% que el Govern Municipal ha explicat a través dels mitjans de comunicació i en compareixences pròpies, és una claríssima retallada de la mesura i una dilució del seu efecte principal¹⁶, és a dir, inserir habitatge protegit distribuït a la ciutat consolidada a través d'aportacions dels privats a les noves construccions i grans rehabilitacions; i no pas cap millora o actualització.

En concret, s'anuncia que s'exclourien la majoria de les grans rehabilitacions -la majoria de les operacions immobiliàries al centre de la ciutat i les més especulatives amb les llogateres- el que pot portar a la multiplicació de centenars de noves "Cases Orsola"; alhora que es permetria monetitzar i/o traslladar l'habitatge protegit a d'altres parcel·les -incloses de públiques-, constitueix una concessió explícita als grans operadors immobiliaris, als quals es permet seguir especulant amb els terrenys més preuats i cèntrics, on podran seguir fent tot l'habitatge lliure i de luxe, mentre porten l'habitatge protegit i les veïnes que no són riques a solars de menor valor i perifèrics.

Per tant, una modificació que es defensa sota els arguments que "el 30% no

16

https://www.ara.cat/societat/barcelona/proposta-collboni-dilueix-l-impacte-30-grans-rehabilitacions_1_5408489.html,
<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20250612/collboni-propone-limitar-impacto-30-rehabilitaciones-118534796>,
<https://www.3cat.cat/324/collboni-reduceix-l-impacte-del-30-d-habitatge-protegit-quines-alternatives-proposa/noticia/3356407/>

funciona” equivaldria a obtenir molts menys habitatges protegits i de forma segregada, resultant així en una normativa menys eficient i contrària a l’efecte que el Govern Municipal enuncia. En concret, la retallada del 30%, amb l’exempció de la majoria de casos de gran rehabilitació, suposarien passar de 3.909 edificis afectats (30,5% del total) i un potencial de 18.827 habitatges destinats a HPO, a 95 edificis afectats (0,7% del total) i 983 habitatges destinats a HPO (IDRA, 2024).

A més, els preocupants presumptes casos de corrupció política que afecten a membres del Partit Socialista (PSOE) en relació a cobraments il·legals de comissions per lucrar-se a través de favors en adjudicacions de contractes públics, alguns d’ells en favor de grans constructores, obliguen a adoptar màxima prudència en relació a canvis normatius o de polítiques dissenyades, negociades amb i en favor dels grans operadors privats del sector immobiliari i econòmic¹⁷. Especialment quan aquestes exigeixen públicament responsabilitats als grups municipals socialistes i de Junts per la possible falta d’acord en la reducció de la mesura¹⁸.

VINT-I-CINQUENA.- Que més enllà de les notícies, declaracions i indicis aportats en les presents al·legacions, s’adjunten a la queixa els següents documents:

- Informe sobre l’anàlisi de la tipificació aplicable davant la vulneració de la MPGM que reserva un 30% a habitatge de protecció pública de l’Ajuntament de Barcelona (**Document nº 1**).
- Informe sobre l’obligació de destinar el 20% a HPP en les actuacions de gran rehabilitació en sòl urbà de l’Ajuntament de Barcelona (**Document nº 2**).
- Petició d’informació pública sobre el suposat informe jurídic que avalaria el canvi de criteri dels procediments sancionadors presentat per la FAVB (**Document nº 3**).

VINT-I-SISENA.- Finalment, es constata que el Grup Promotor del 30% ja ha reclamat prèviament aquesta queixa a l’Ajuntament de Barcelona per tal que porti informació sobre les seves actuacions en relació a la seva obligació legal de prevenir, controlar, inspeccionar i sancionar els incompliments derivats de la reserva del 30%; així com perquè l’aliança d’entitats socials que va impulsar la mesura sigui informada i escoltada en relació a possibles modificacions d’aquesta, per tal de garantir que es disposi dels estudis pertinents, a més d’assegurar que el destí 30% a habitatge protegit en sòl urbà consolidat no perdi eficàcia i resultats. No n’hem obtingut resposta satisfactòria. Aquestes reclamacions han sigut públiques i

17

<https://www.lavanguardia.com/economia/20250512/10674006/sanchez-llibre-foment-empezara-semana-negociar-collboni-30-vivienda-prottegida-ep-agenciaslv20250512.html?s=35>,
<https://www.europapress.es/catalunya/noticia-collboni-defiende-30-flexibilizado-desencallar-construccion-vivienda-privada-20250505164730.html>,
<https://www.circuloecuestre.es/noticias/jaume-collboni-se-compromete-en-el-circulo-ecuestre-a-construir-52600-viviendas-para-ampliar-la-ciudad-de-barcelona>

18

<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20250627/10832521/foment-constructores-exigen-responsabilidad-psc-junts-modificar-medida-30.html>

privades, tal i com s'exposa a continuació:

- Comunicacions, participació en comissions i rodes de premsa públiques del Grup Promotor del 30%:
 - Roda de premsa 'Consolidar i ampliar el 30%' (2 d'abril del 2025)¹⁹.
 - Participació del Grup Promotor del 30% a través del Sindicat de Llogateres en la Comissió no permanent d'estudi sobre la problemàtica de l'habitatge a Barcelona (27 de febrer del 2025)²⁰.
 - Roda de premsa 'Guanyarem habitatge protegit' (13 de novembre de 2023)²¹.
- Sol·licitud d'informes jurídics dels serveis tècnics que no han estat aportats (2 de juny de 2026).
- Reunió el dia 5 de febrer del 2025 amb els Srs. David Martínez García i Joan Ramon Riera Alemany, Gerent d'Urbanisme i Comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, respectivament²².

En la mateixa línia, cal recordar que se'ns va excloure del grup de treball de persones 'expertes' liderades per Carme Trilla amb l'objectiu d'estudiar la modificació del 30% i que no s'ha constituït la comissió de seguiment per tal d'avaluar el seu funcionament, el que demostra una voluntat manifesta de no donar resposta a les nostres sol·licituds i reclamacions.

Per tot l'anterior, en base a l'article 143 de la Carta Municipal de Barcelona i de la resta de normativa en relació a les funcions i competències de la Sindicatura de Greuges de Barcelona,

ES SOL·LICITA A LA SINDICATURA DE GREUGES BARCELONA que tingui per presentada aquesta queixa i els document que l'acompanyen, tot resolent sobre l'actuació vulneradora de drets de l'Ajuntament de Barcelona a l'incomplir el deure de prevenir, controlar, inspeccionar i sancionar la reserva del 30% d'habitatge de protecció pública, i recomanant l'adopció de mesures urgents per tal d'assegurar el seu compliment íntegre.

Així mateix, **ES SOL·LICITA** que es recabin i es comparteixin amb aquesta part els

¹⁹

https://www.elnacional.cat/ca/barcelona/entitats-demanen-augmentar-fins-40-habitatge-protegit-criden-manifestar-dissabte_1391967_102.html,

<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20250402/entidades-impulsoras-30-vivienda-social-plantan-reserva-40-115964494>

²⁰ <https://x.com/SindicatLloguer/status/1895016101471281395?t=i198RLcl0XWwloNoJk8Q2Q&s=35>

²¹

<https://assembleabarris.wordpress.com/2023/11/13/comunicat-l'alcalde-collboni-busca-afavorir-els-interessos-de-l-es-immobiliaries-desactivant-la-mesura-del-30-d'habitatge-protegit-a-barcelona/>,

<https://elpais.com/espana/catalunya/2024-04-17%2F1a-propuesta-de-rebaja-del-30-de-pisos-sociales-de-barcelona-no-gusta-ni-a-a-sus-impulsores-ni-a-los-construtores.html>

²² <https://ajuntament.barcelona.cat/ca/organigrama-municipal/organ/Gerencia%20de%20Urbanismo>,
<https://ajuntament.barcelona.cat/ca/organigrama-municipal/organ/Comisionado%20de%20Vivienda>

informes tècnics i jurídics referits per part de l'executiu municipal per tal d'incomplir el seu deure de sancionar els incompliments de la reserva del 30% d'habitatge de protecció pública.

A Barcelona, a 1 de juliol 2025

Sindicat de Llogateres, l'Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona, Resistim al Gòtic, l'Observatori DESCA i la Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES).