

MPGMs HABITATGE

Sessió de retorn i tancament del Procés Participatiu

18 de setembre de 2018

**Modificació del Pla General Metropolità per
l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl
urbà consolidat de Barcelona**

**Modificació del Pla General Metropolità per a la
declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat
de Barcelona i definició dels terminis d'edificació**

01 Procés Participatiu

02 Al·legacions

03 Informes i canvis

04 Preguntes



01

Procés Participatiu



a)

Desenvolupament procés





Desenvolupament procés

Inici del procés:

- a) constitució de la comissió de seguiment (GT del CHS). Presentació procés i continguts 7 juliol
- b) Obertura espai recollida aportacions al Decidim 7 juliol

Retorn i devolució previ a l'A.D.:

- a) Comissió de seguiment de retorn i tancament del procés 19 setembre
- b) enviament de l'informe de resultats i de retorn als membres de la CdS setembre
- c) difusió dels resultats a la plataforma decidim setembre



Recollida propostes:

- a) Sessió o sessions de debat monogràfiques sobre el dos instruments: 12 juliol (SUC) i 16 juliol (TiR)
- b) del conjunt de la ciutadania (sessió de debat oberta) 19 juliol
- c) del conjunt de la ciutadania (decidim) 7 juliol – 30 juliol



Desenvolupament procés

Sessions de debat. Dades bàsiques:

- a) Sessió de debat monogràfica sobre l'MPGM SUC. 12 de juliol, seu EU, **25 assistents.**
- b) Sessió de debat monogràfica sobre l'MPGM TiR. 16 de juliol, seu EU, **15 assistents.**
- c) Sessió de debat oberta a la ciutadania. 19 de juliol, Espai Calàbria 66 (auditori), **190 assistents**



Desenvolupament procés

Imatges de les sessions:





Desenvolupament del procés

Entitats implicades:

ABTS

Agència Catalana de l'Energia

APCE

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

CEVASA

Celobert

Col·legi d'agents de la propietat immobiliària de Barcelona

Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Barcelona (CAATEEB)

Col·legi d'arquitectes de Catalunya (COAC)

Col·legi d'Enginyers Industrials

Col·legi de notaris de Catalunya

Col·legi de registradors de Catalunya

FAVB

Federació ECOM

Fundació Família i Benestar Social

OCUC

Observatori DESC

Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge

PAH BCN

Sindicat de Llogaters

Taula del tercer Sector

Grup Municipal ERC

Grup Municipal PSC

b)

Participació en espais digitals





Participació en espais digitals

- Espai específic per aquest procés a la plataforma decidim.barcelona (<https://www.decidim.barcelona/processes/MPGMhabitatge>)
- Funcionalitats:
 - a) informació sobre el procés participatiu (fases, context, antecedents)
 - b) informació de convocatòria sobre les sessions presencials.
 - c) espai de seguiment del contingut de la proposta municipal, dels materials elaborats pel debat i del contingut dels debats (documentació i actes).
 - d) espai de recollida de propostes i consideracions sobre les iniciatives objecte del debat.

Pel que fa a les propostes, s'han recollit tres aportacions que s'incorporen l'informe de resultats del procés.

c)

Properes fites





Properes fites

- Enviament als membres de la CdS de l'informe de resultats. **Art. 35.2 d)**
<https://www.decidim.barcelona/processes/mpgmhabitatge>
- Enviament, a tots els participants, de l'informe validat per la CdS i l'informe de retorn. **Art. 30.2.**

02

Allegacions



Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

Durant el termini d'exposició al públic han estat presentades 21 al·legacions

Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació

Durant el termini d'exposició al públic han estat presentades 10 al·legacions

Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona. Principals qüestions al·legades

- Sobre la legalitat de la proposta: incompliment TRLSRU, art. 149.1.1 CE i 57 TRLUC; inadequació de la tècnica concreta; suspensió de llicències. Establiment encobert de reserves. Dret a indemnització
 - Escassa producció d'HPP vs. tensions i afectació dels ritmes de construcció
 - Crítiques a la política d'habitatge. Manca de justificació. Solars sense edificar
 - Necessitat d'una política metropolitana d'habitatge. Pla Director Urbanístic
 - Insuficiència de l'estudi econòmic i l'informe de sostenibilitat
 - Increment del preu de l'habitatge lliure
 - Impacte en les finances municipals
 - Incompliments en el procés de participació
 - Manca de diàleg amb la ciutadania, els Grups Municipals i la resta d'agents implicats
 - Tenir en consideració les grans rehabilitacions fetes per comunitats de propietaris
 - Incrementar el percentatge (%) de sostre a destinar a HPP
 - Proposta rígida. Indeterminacions de la proposta :còmput 600 m²; conceptes lligats a la gran rehabilitació; respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents
 - Disposició addicional segona i ajornament entrada en vigor
 - Regulació específica de parcel·les provinents de reparcel·lació
 - Altres propostes: habitatge només de lloguer; gestió de l'HPP únicament pública; limitar preu de lloguer; incidir en el termini de lloguer; controlar la ubicació dins l'edifici i qualitat dels materials
 - Impacte en la infància, l'adolescència i la família
-

Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació. Principals qüestions al·legades

- Àmbit de la declaració de TiR a tota la ciutat. Manca de proporcionalitat
 - Necessària notificació individualitzada i inscripció al Registre de la Propietat
 - Període de vigència del TiR indefinit
 - Increment de la burocràcia
 - Immobles subjectes: conjunció TRLUC i LDH
 - Manca d'estudi econòmic i informe de sostenibilitat financera
 - Dotar pressupostàriament l'IMH
 - Cens de l'article 5 d'immobles subjectes a tanteig i retracte
 - Afectació als municipis de l'àrea metropolitana
 - No s'ha respectat la participació ciutadana. Manca de consulta pública LPAC
 - Suspensió preceptiva de tramitació de llicències
 - Incorporar conclusions de la Comissió no permanent d'estudi sobre les diferents solucions urbanístiques i normatives en matèria d'habitatge
 - Altres propostes: excloure del TiR transmissions entre societats del mateix grup; contemplar supòsits d'ocupacions anòmales; incorporar habitatges unifamiliars; TiR en parcel·les no edificades a la data d'aprovació de l'MPGM; terminis d'edificació de 3 mesos
 - Impacte en la infància, l'adolescència i la família
-

03

Informes i canvis



Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació

Noves precisions en la **NORMATIVA** a partir de les alegacions presentades:

- S'ha precisat que les transmissions entre societats d'un mateix grup empresarial no estan sotmeses a tanteig i retracte.
 - S'ha concretat que els terminis de l'edificació en sòl qualificat de HPP seran els següents:
 - **Inici de les obres:** 2 anys des de que la parcel·la té la condició de solar
 - **Acabament de les obres:** 3 anys per finalitzar les obres des de la concessió de llicència.
 - Possibilitat de prorrogar el termini, si es justifica degudament una causa que impedeixi al propietari iniciar les obres.
-

Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

Informes de caràcter **ECONÒMIC** incorporats:

- **Informe econòmic** per l'aprovació inicial (**Josep Roca Caldera, UPC**). L'informe justifica que amb l'aplicació de la MPGM i les excepcions previstes es garanteix la viabilitat econòmica de totes les operacions ja iniciades.
- Per a l'aprovació provisional s'ha demanat un **segon informe econòmic (Duatis Arquitectes)**: que avalua el primer informe i n'actualitza les xifres, que confirma els resultats obtinguts pel primer informe i determina que *"no es produeix un impacte negatiu que impedeixi la viabilitat econòmica de la promoció Immobiliària"*.

També conclou que "augmentar la quota d'habitatge assequible al parc d'habitatges principal de la ciutat no contribueix a incrementar el valor de l'habitatge lliure". "L'augment de l'oferta d'habitatges a preus taxats no només millora l'accés a l'habitatge de sectors que no tenen suficient solvència econòmica per accedir a l'habitatge lliure sinó que contribueix a millorar l'accessibilitat del conjunt de la població tendint a moderar els preus de l'habitatge lliure".

- S'ha incorporat un **informe de l'Institut Municipal d'Hisenda**, sobre la sostenibilitat econòmica de la MPGM per a l'Ajuntament que determina un impacte mínim per les finances municipals.
-

Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

Informes **JURÍDICS** incorporats:

- **Informe jurídic del Secretari de l'Ajuntament:** *la MPGM es considera habilitada per la vigent legislació d'urbanisme i d'habitatge i per la Carta Municipal de 1998, a més d'estar motivada i fonamentada en l'interès general i la evident problemàtica de la manca d'habitatge assequible a la ciutat.*
Estableix que la *competència municipal per a la formulació de la MPGM està degudament acreditada, especialment per que la Carta Municipal afavoreix que l'Ajuntament de Barcelona disposi d'una política pròpia en matèria d'habitatge.*
 - **També s'ha incorporat un informe jurídic extern Sr. Domènec Sibina i Tomàs** (dret administratiu UB) que dona resposta a les diverses al·legacions que afirmen inicialment que la Modificació de PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat és contrària a la legislació estatal (*Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana , RDL 7/2015*).
 - L'informe justifica que no es tracta de càrrega urbanística, sinó de paràmetres i condicions de la QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, i per tant compleix amb la legislació del sòl estatal.
 - També es raona i justifica que no contravé la Constitució espanyola de 1978, concretament l'article 149.1.1 CE, en relació a la determinació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat de tots els propietaris en les valoracions i el règim urbanístic de la propietat del sòl.**Es conclou la plena legalitat de la Modificació de PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat.**
-

Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de BarcelonaModificacions efectives de la **NORMATIVA**:

- S'ha concretat l'aplicació de la norma als Polígons d'Actuació urbanística:
S'exceptua:
 - Que siguin PAU's inclosos en MPGM o planejament derivat que ja preveuen la reserva de HPP.
 - Al sòl urbà consolidat que prové de PAU's sense reserva HPP, si la parcel·la encara no ha edificat i ha transcorregut el termini d'edificació fixat pel planejament.
 - S'aclareix que si la 'gran rehabilitació' té usos mixtes (terciari + habitatge), s'ha de donar compliment del 30% de HPO en relació a tot el sostre potencial del planejament que possibilita l'ús d'habitatge.
 - Es concreta amb un nou apartat de l'article 285. quarter com s'aplica el paràmetres del 30% HPP en el projecte per al llicència.
 - Cal presentar en la memòria del projecte un apartat específic per justificar el compliment del 30% HPP, amb uns esquemes amb el sostre edificable corresponent a cada habitatge o local, i també la del tots els espais comuns (escales, patis, instal·lacions...).
 - S'aplica el 30% sobre tota aquesta superfícies sumades excloent la dels espais i elements comuns de l'edifici.
 - S'afegeix una disposició addicional 3^a referent a 'Parcel·les afectades parcialment per sistema viari' que també els hi és d'aplicació al nova norma.
-



**Ajuntament
de Barcelona**

Moltes gràcies

B

C