



Modificació del Pla General Metropolità en matèria de regulació urbanística d'habitatge.

#MPGMhabitatge • Destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat. Àrea tanteig i retracte.

MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ SOBRE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

RESULTATS DE LA SESSIÓ DE DEBAT MONOGRÀFICA SOBRE
LA MODIFICACIÓ DEL PGM PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE
DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

12 DE JULIOL DE 2018

Document elaborat:

EDAS, SL

Direcció:

Gerència Ecologia Urbana
Consell de l'Habitatge Social de Barcelona

Introducció

L'Ajuntament de Barcelona està impulsant diverses mesures relatives a l'augment de l'habitatge assequible. En aquest sentit, el passat mes de juny de 2018, en el marc de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat es van aprovar les modificacions del Pla General Metropolità (PGM) relatives al destí d'habitatge públic en sòl urbà consolidat i d'àrea de tanteig i retracte.

Les modificacions de PGM que es plantegen es relacionen entre elles en el sentit que tenen incidència directa en la regulació urbanística de l'habitatge a Barcelona i tracten aspectes en relació a la protecció de l'habitatge habitual, així com l'ampliació del parc assequible, ja sigui mitjançant la promoció de nou Habitatge de Protecció Oficial (HPO) o l'adquisició d'habitatge amb destí a habitatge assequible, obrint la via cap a la màxima diversificació dels mecanismes.

Per tal d'acompanyar la tramitació d'aquestes mesures s'ha definit un procés participatiu que permeti acostar-les a la ciutadania i recollir les diverses visions i consideracions sobre el seu contingut de cara a l'aprovació definitiva de la norma en el plenari de l'Ajuntament, per després ser aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona i la Generalitat de Catalunya.

Aquest procés s'emmarcarà dintre del període d'informació pública, amb l'objectiu de considerar el conjunt de les aportacions en la redacció del document final.

El present informe recull els resultats de la sessió de debat monogràfica sobre la modificació del PGM d'habitatge públic en sòl urbà consolidat, desenvolupada el dia 12 de juliol de 2018.

Debat monogràfic sobre la modificació del PGM per l'habitatge públic en sostre urbà consolidat

Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 12 de juliol de 2018 de 19.00 h a 20.30 h, a la sala Barcelona de la Gerència d'Ecologia Urbana, Av Diagonal, 240, 2a planta.

Convocatòria: la convocatòria de la jornada participativa es va realitzar mitjançant correu electrònic a les entitats integrants de la Comissió de Seguiment.

Participants: la sessió va comptar amb la participació de 25 persones representants de diferents entitats i organitzacions integrants de la Comissió de Seguiment (Grup de Treball del Consell d'Habitatge Social), a més de personal municipal.

Metodologia

La sessió de treball s'ha desenvolupat en tres moments diferenciats:

- Una primera part de benvinguda i presentació dels diferents moments previstos per al desenvolupament de la sessió, a càrrec de la Sra. Janet Sanz, Quarta tinenta d'alcaldia.
- Una segona part, també de caràcter informatiu, dividida en quatre apartats:
 - a) Un breu recordatori dels principals aspectes de la norma, a càrrec del Sr. Roger Clot.
 - b) Una presentació de l'informe econòmic que justifica la modificació, realitzada pel Sr. Josep Roca. En el mateix apartat la Sra. Montserrat Hosta realitza una introducció dels aspectes jurídics, i finalitza amb una explicació de la repercussió de l'entrada en vigor de la norma a les finances públiques.
 - c) Una presentació de les polítiques d'habitatge globals que està duent a terme l'Ajuntament de Barcelona i com es relacionen amb la mesura, a càrrec del Sr. Javier Burón.
 - d) Una presentació sobre aspectes relacionats amb l'aplicació pràctica de la norma en el procés de la llicència urbanística, a càrrec de la Sra. Montserrat Hosta.
- Una tercera i darrera part, durant la qual es va donar pas a un torn obert de paraules de les persones assistents.

Resum de la primera part informativa: recordatori dels aspectes essencials de la norma i dels aspectes jurídics

Un cop finalitzada la benvinguda i presentació inicial del contingut de la sessió, durant la qual la Sra. Janet Sanz ha recordat que hi haurà una sessió de treball posterior per al tractament dels aspectes relacionats amb el tanteig i retracte, ha pres la paraula el Sr. Roger Clot qui ha realitzat un recordatori dels aspectes bàsics de la norma.

Recorda els antecedents:

- Mesura prevista al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025
- Declaració al plenari de l'Ajuntament de Barcelona al febrer 2018 demanant mesures que facilitin l'accés a l'habitatge al veïnat de Barcelona amb l'ampliació del parc públic d'habitatge. Entitats promotores: ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona.

Passa a presentar la manera com està previst implementar la mesura:

- Establint un 30% obligatori d'habitatge de protecció (règim general) en totes les noves construccions, ampliacions, i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges.
- Aplicació a tota la ciutat en edificis plurifamiliars, en promocions destinades a habitatge de més de 600 m² de sostre amb les següents excepcions:
 - Edificacions amb grau de protecció del Patrimoni Arquitectònic (A, B i C que mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges).
 - Polígons d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP.
- Establir per aquests habitatges resultants el dret de tanteig i retracte, per dedicar-lo a lloguer.
- Es podran ressituar els HPP en una altra parcel·la dins el mateix barri, mitjançant un PMU que justifiqui l'interès públic.

Recorda que la mesura permetrà la creació de nou habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat on es facin projectes d'obra nova o de gran rehabilitació. El potencial de la mesura és de 334 habitatges protegits cada any.

Permetrà distribuir l'habitatge amb protecció pública al conjunt de la ciutat per tal d'evitar la seva concentració i donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri. L'objectiu és una ciutat més equilibrada i cohesionada socialment. Principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, utilitzats majoritàriament com habitatge, perquè són els que es reformen més habitualment. S'ubiquen principalment al centre de la ciutat (Més del 50%)

Es garanteix la viabilitat econòmica de les operacions en curs. Si el promotor va adquirir el sòl abans del 2016, la mesura no representa un perjudici econòmic. El valor del sòl ha experimentat un increment de quasi un 60% del 2013 al 2017.

Tot plegat es fa seguint l'exemple de París, on en zones amb menys de 25% d'habitatge social es reserva del 30% per habitatge social, quan el sostre d'habitatge és superior a 800 m².

Resum de la segona part informativa: presentació de l'informe econòmic

Passa la paraula a la Sra. Montserrat Hosta que centra el marc jurídic de la norma en relació a la viabilitat econòmica de les operacions i quan s'aplica la nova normativa:

- L'exigència d'avaluar la viabilitat econòmica de l'aplicació de la nova norma en les operacions prové de l'article 17.3 de la LDH que indica que 'Els plans que continguin aquestes determinacions (% destí HPO) han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla'.
- Per tant, aquesta MPGM ha de garantir la viabilitat econòmica d'aquestes operacions.
- Per aquest motiu, s'ha fet un estudi econòmic per analitzar l'increment recent de preus del sòl de l'habitatge a BCN, i comparar l'efecte sobre els valors del sòl quan s'aplica la norma.

També comenta aspectes del marc jurídic en relació a la sostenibilitat econòmica pública de la proposta de modificació del PGM

- Art. 59.3.d del TRLU: Cal elaborar un informe de sostenibilitat econòmica per avaluar l'impacte de les actuacions previstes en aquesta MPGM en relació a les finances públiques.

Pren la paraula el Sr. Josep Roca, qui ha elaborat l'estudi econòmic sobre l'evolució del mercat immobiliari a la ciutat de Barcelona.

Indica que han partit principalment de dues fonts d'informació secundàries per la impossibilitat de conèixer els preus reals:

- Registre de la propietat que dona uns preus declarats, segurament per sota de la realitat
- Ofertes a portals immobiliaris (Idealista i Habitaclia)

L'increment de preus de venda entre 2013 i 2017 varia d'un 35,58% per metre quadrat segons la font dels Registradors i un 40,97% segons Idealista. Si s'estableix una mitjana entre els valors de Registradors i del portal 'Idealista', entre 2013 i 2017 seria d'un 38,41%, així com d'un 34,69% entre 2014 i 2017 a la ciutat de Barcelona.

Es presenten dades per districtes. Els districtes amb un major increment són Sant Gervasi i Les Corts. En canvi l'increment a districtes com Nou Barris o Sant Andreu ha estat més suau.

També s'ha estudiat l'evolució dels preus de lloguer. Indica que hi ha diverses fonts, un registre oficial i també ofertes en web. Segons les dades analitzades, l'increment dels lloguers entre 2013 i 2017 (dades relatives al 3r trimestre de cada any) ha estat del 30,1% segons INCASOL i un 55,06% segons Idealista. L'escenari adoptat és el mitjà entre ambdues dades, un 43,08%.

Indica que es tendeix a aplicar contractes curts, aspecte que influeix en l'increment del preu. L'evolució del preu del sòl en el període 2013-2017 s'ha mesurat segons el valor de repercussió que és el valor que repercuteix el sòl sobre el preu final de l'habitatge. No és el preu del metre quadrat de terreny, sinó el que repercuteix sobre el m², que és inferior al l'increment del preu m². Per exemple si un habitatge es ven a 5.000 euros el m², uns 2.800 correspondrien al valor de la repercussió del sòl.

El valor del sòl ha experimentat un increment molt més accentuat que els valors de venda: entre 2013 i 3T de 2017, puja fins a 59,8%. Els increments més alts són a Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) i l'Eixample (72,51%). I els més baixos a Nou Barris i Sant Andreu amb un 43% d'increment.

Indica que també ha estat important conèixer l'esforç econòmic de les famílies en l'adquisició d'habitatge, sigui de compra o lloguer. Tenint en compte que ha estat un període de baixos interessos bancaris, el que hauria d'haver repercutit en reduir l'esforç de les famílies. Així ha estat fins al 2015, però a partir d'aquí ha augmentat la part de la renda de les famílies que es destina a l'habitatge (48%), quan el que es considera que seria convenient és com a màxim un 20% o 25%, aspecte que es valora com a preocupant.

Aquesta situació també s'ha donat en relació a l'accés a l'habitatge de lloguer. El 2014 s'havia de dedicar un salari mínim interprofessional (SMI) per pagar el lloguer d'un any i ara s'ha passat a 1,4 vegades l'SMI. En el període 2013-2017 l'esforç de pagar el lloguer en relació als salaris ha crescut un 22%. L'any 2017 (mitjana 3 trimestres) les famílies destinaven un 36,12% de la seva RFD a pagar lloguer, i en el 3rT de 2017 ja era el 37,47% de la RFD.

El percentatge de la renda familiar disponible, en el cas del lloguer és inferior a la compra (37% de mitjana), però així i tot, es comprova que el mercat de lloguer no suposa un alleujament de l'esforç de les famílies per accedir a l'habitatge.

Les principals conclusions econòmiques en el període comprés entre 2013 i 2017 en relació a l'habitatge són:

- Els preus de venda de l'habitatge han experimentat un increment molt acusat del 38,0%.
- Encara més elevats han estat els increments en el mercat de lloguer: un 45,60%.
- Encara més pel que fa als valors de repercussió del sòl entre 2013 i 3rT 2017: un 59,8%.

- L'esforç econòmic és especialment manifest en el pagament de l'annualitat de la hipoteca, la qual arriba el 3rT 2017 a un 48,04% de la Renda Familiar Disponible de la llar (RFD).
- Esforç igualment significatiu pel que fa al lloguer: en el 3er trimestre de 2017 les famílies destinaven un 37,47% de la RFD a pagar el lloguer habitacional.

Exposa que uns dels objectius ha estat conèixer fins a quin punt l'aplicació de la mesura podria afectar negativament provocant un increment de la terciarització o la proliferació a les noves promocions, d'usos diferents de l'habitatge que generessin un major benefici. Així doncs, s'ha valorat aquest aspecte i es conclou que a molt poques zones de la ciutat les oficines serien competitives respecte la construcció d'habitatge. Només a l'eix de la Diagonal resulta que les oficines són més cares que el m² de l'habitatge. El preu dels usos comercials són espectacularment superiors a l'habitatge a zones concretes però no entren en competència en general amb l'habitatge. Es conclou que aplicant la nova normativa sobre el 30% HPO (general) en les operacions d'habitatge, en l'actualitat té un marge segur, perquè aquestes promocions d'habitatge segueixin sent rentables en relació a l'opció d'altres usos que no siguin habitatge.

En relació a l'impacte en l'aplicació de la norma sobre el 30% HPO de règim general indica que suposaria una reducció dels preus del sòl. Fa referència als càlculs efectuats, de manera que si al valor de repercussió de sòl en data 3T2017 s'aplica la norma del 30% HPO, es redueixen els valors al conjunt de la ciutat un 24,97%, variant un mínim de l'15,58% a Nou Barris i un màxim a Sarrià- S. Gervasi del 26,33%.

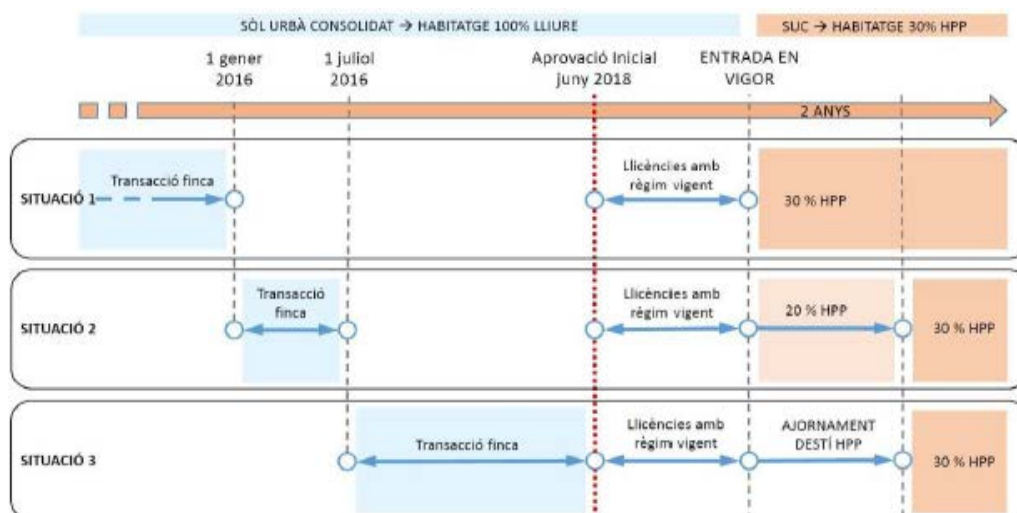
Indica que les dades de l'estudi econòmic són fins al 3rT 2017, i que l'increment del preu del sòl fins al 2T 2018 garanteix la viabilitat de tots els casos. També indica que les operacions amb transaccions fetes abans de l'1 gener 2016, no els hi afecta econòmicament l'aplicació de la norma 30% HPO.

En alguns casos, com el tercer Trimestre de 2016 en relació al 3rT del 2017, es podrien generar afectacions econòmiques si es manté l'aplicació del 30%, però no si l'aplicació és del 20%. Considera que a les operacions amb transaccions fetes entre l'1 de gener 2016 i 30 de juny de 2016, si s'aplica un 20% HPO, no els afecta econòmicament.

Pren la paraula la Sra. Montserrat Hosta per explicar com s'assegura que un cop aplicada la norma les operacions que s'han fet abans continuen sent viables econòmicament, mitjançant les següents mesures:

- A partir de l'aprovació definitiva s'aplica la norma del 30% HPO, amb la particularitat que les llicències relacionades amb transaccions fetes entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, s'aplicarà un 20% HPO i no un 30% HPO, per garantir la viabilitat econòmica de les operacions.
- Per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions, l'aplicació de la norma es posposa 2 anys a partir de l'aprovació definitiva en els casos següents:
 - Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
 - Hagin fet la compravenda per una operació entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.

Presenta un quadre que il·lustra els diferents supòsits:



Recorda que es poden presentar llicències fins a l'aprovació definitiva de la norma. Passa a comentar els aspectes relacionats amb la sostenibilitat econòmica pública en relació a la proposta de modificació:

- Efectes sobre l'Impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO):

S'ha estudiat la diferència de cost de construcció entre un habitatge lliure i un HPO, tenint en compte que els espais comuns, estructura, façana i coberta no afecten el pressupost. En canvi, la diferència està en els acabats. Això només representa una reducció del pressupost de l'1,68% respecte al total.

Si el cost de cada habitatge és de 91.025,06 € (HLL) i a l'any es construeixen en aquestes condicions de la MPGM, 1.114 habitatges, l'impost de l'ICIO serien 3.549.064 €, i per tant es perdrien a l'any 66.012 € a l'any.

- Efectes sobre l'impost IBI sobre els habitatges HPO:

Les bonificacions de l'IBI per ser HPO són graduals segons passa cada anys fins al 6è any. Si es calcula que hi haurà 334 habitatges nous HPO cada any, es perdrien a l'any 305.000 €.

- Efectes sobre els valors cadastrals:

L'actual ponència de valors de la Gerència del Cadastre de Barcelona va entrar en vigor l'1 de gener 2018. Els valors són de mercat, aprovats en sessió del 15 de desembre de 2016. No es preveu revisar la ponència cadastral fins passats 10 anys com a mínim. El valor de l'habitatge és la base d'aquesta ponència, i només afectarà el valor dels nous HPO, ja que el valor de venda dels habitatges no baixarà, més aviat pujarà. La repercussió del valor del sòl que s'aplica a cada immoble és molt baixa, i des de 2016 els preus han pujat molt, i per tant no es preveu una nova ponència de valors.

- Efectes sobre l'impost de la plusvàlua per transmissions:

L'impost de la plusvàlua es calcula a partir del valor cadastral, i aquests no es modificaran. Per tant, no hi ha pèrdua econòmica de les finances municipals en aquest concepte.

Cal tenir en compte que la disposició final 1a determina que al cap de 6 anys d'aplicació de la nova normativa s'haurà de fer una avaluació global dels resultats de l'aplicació de la mesura.

Resum de la tercera part informativa: polítiques d'habitatge desenvolupades per l'Ajuntament de Barcelona

Pren la paraula el Sr. Javier Burón, Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, qui fa una exposició de les polítiques d'habitatge que està desenvolupant l'Ajuntament i les relaciona amb la modificació del PGM en matèria d'habitatge.

Exposa que les polítiques d'habitatge no comencen amb aquesta mesura, i es planteja fer un repàs de les mateixes fins a arribar a la mesura actual.

La primera actuació que desenvolupa un gestor de política pública d'habitatge és la cerca de sòl, per disposar de matèria primera per tal de poder esdevenir promotor públic d'habitatge a preus que no siguin els del mercat. Actualment a la ciutat de Barcelona s'està treballant amb 65 solars el que suposa un nivell de terrenys dedicats a habitatge molt alt. Això no s'improvisa sinó que requereix temps per disposar-ne.

També s'estan duent a terme promocions d'habitatge públic a través de diferents mètodes: s'incentiva la implicació en la promoció de privats, treballant amb entitats de base social com cooperatives o fundacions, i desenvolupant mètodes de construcció modular d'habitatges. Totes aquestes promocions suposen més de 4.500 habitatges, el 80% del qual està destinat al lloguer. Valora que aquest és un esforç descomunal. Per exemple, si el comparem amb el Pla que el Ministerio de la Vivienda ha anunciat recentment i que preveu crear 20.000 habitatges destinats a lloguer a tot el territori estatal, quatre vegades més del que s'està promovent a Barcelona.

Una altra mesura és la compra directa d'habitatge en el mercat, via no tan habitual en l'administració pública, i en la qual l'Ajuntament ha invertit més de 50 milions d'euros i s'acabarà el mandat havent adquirit 750 habitatges, aproximadament.

Un altre mètode d'obtenció d'habitatge és ajudar a mobilitzar habitatges buits de propietaris privats. Valora que el potencial d'habitatge buit és baix. Hi ha dos programes (Borsa de lloguer i Habitat3) amb els quals s'han captat prop de 1.100 unitats, i es preveu que el període de govern finalitzarà amb 1.250 habitatges i amb una inversió de 20 milions d'euros.

Una altra mesura és la que comporten les ajudes a l'accés a l'habitatge de lloguer. En aquest capítol s'ha passat d'haver-hi 5.000 beneficiàries a 9.000 beneficiàries a l'any, amb una despesa que ha passat de 10 milions d'euros a més de 24 milions d'euros.

En darrer terme, una altra mesura impulsada han estat els ajuts de foment de la rehabilitació del parc privat, aspecte en el qual la ciutat ha estat sempre molt activa, i que també està relacionat amb la resta de polítiques.

Totes aquestes polítiques permetran passar de disposar de 6.500 habitatges a 9.500 habitatges a final de mandat, i a 13.000 habitatges quan finalitzin tots els projectes encetats, el que suposa doblar el parc d'habitatge públic de la ciutat. En termes absoluts representa passar d'un 1% de l'oferta d'habitatge de la ciutat a un 2% del total. A Europa el parc públic d'habitatge està en el 30% o 40%. En aquest context és evident que és impossible assolir cotes similars en un termini de temps curt. A això cal afegir que la ciutat de Barcelona té el seu sòl per noves promocions bàsicament esgotat. Queden tres grans bosses a la perifèria on poder construir grans concentracions d'habitatge (Marina, Sagrera i Poblenou). Per generar habitatge assequible a la ciutat cal encetar el debat del sòl urbà consolidat.

Si es veuen els mapes de parc públic d'habitatge, de compres, de nova promoció i de mobilització d'habitatge buit, amb excepció d'aquest darrer, la resta indiquen que no existeix capacitat d'incidència en els districtes centrals, on no hi ha sòl disponible, no és fàcil comprar i on s'han de cercar alternatives.

La mesura que s'està debatent, a efectes pràctics, és més senzilla d'aplicar que el que a priori sembla. El destí parcial (30%) de l'habitatge de nova construcció o rehabilitat a habitatge de protecció oficial (HPO), significa que s'ha de dedicar aquest percentatge al 75% de la ciutadania que podrà accedir-hi. No és habitatge social, sinó habitatge protegit a un cost determinat, que permetrà als promotors buscar demandants que puguin pagar aquest preu.

Manifesta que és una mesura de fàcil aplicació. La distribució territorial és relativament homogènia. El districte amb menor nombre d'habitants susceptibles d'accedir-hi és el de Sarrià-Sant Gervasi amb un 52% del total dels habitants, i el que més és Ciutat Vella amb el 89% dels habitants que complirien els requisits per accedir-hi. És una mesura que va dirigida a la generalitat de la població (75%). Els ingressos familiars màxims serien de 53.000 euros per a unitats familiars d'un membre i de fins a 59.000 euros per a unitats familiars de 4 membres.

Si en algun cas algun promotor immobiliari tingués dificultats per col·locar aquests habitatges, cal recordar que l'Ajuntament té el dret preferent per adquirir-les. A més, es tracta d'una administració que té hàbit d'intervenir en el mercat comprant immobles, de manera que és probable que ho continuï fent. Indica que és més interessant comprar habitatges dispersos a diferents llocs de la ciutat, perquè permet distribuir el parc d'habitatge públic pel territori i amb habitatge de qualitat.

Coneix que existeixen dubtes, i que hi ha col·lectius que es pregunten perquè no es monetaritza i es fa un lliandar més alt. Explica que això es va dur a terme a la ciutat de Sao Paulo i com a resultat ha esdevingut una limitació de l'aplicació de la mesura. Indica que a les promocions de luxe hi cap la possibilitat de complir amb el requisit destinat el percentatge en un edifici diferent dins del mateix barri.

Resum de la quarta part informativa: aplicació pràctica de la norma en el procés de la llicència urbanística

Pren la paraula la Sra. Montserrat Hosta per respondre a diferents qüestions que van sorgir a la sessió anterior:

1. S'ha de computar el sostre urbanístic, que és el mateix que s'utilitza per calcular el nombre màxim d'habitatges, provinent de la regulació de les NNUU del PGM. Tota promoció d'aquestes característiques ha de fer el càlcul igualment.
2. D'acord amb la MPGM de les NNUU de 20/10/2014 sobre l'aplicació del mòdul de 80 m² /ha, aquest sostre urbanístic és la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de la planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.
3. S'aplica el 30% sobre aquesta superfície, i el resultat dels m² serà la superfície mínima que ha d'estar destinada a habitatge de HPO general.
4. A partir d'aquesta condició bàsica, el projecte té tota la llibertat en la posició i distribució d'aquests habitatges HPO, lògicament complint les condicions tècniques que aquests habitatges requereixen.
5. La memòria del projecte ha de tenir un apartat específic que expliqui i justifiqui la proposta de la localització
6. En el moment de la concessió de la llicència es demanarà haver tramitat la sol·licitud de la Qualificació HPO.
7. En el tràmit de la primera ocupació de l'edifici i habitatges, es requerirà:
 - La qualificació definitiva dels HPO.
 - La inscripció registral en cada una d'aquestes unitats d'aquesta condició HPO durant la vigència del planejament aplicable.

Finalitza el Sr. Josep Roca indicant que la mesura no suposarà inflació en el preu de l'habitatge lliure. Des de l'any 1994, l'experiència demostra que no hi ha augment de preus, doncs el preu de l'habitatge lliure es planteja en el màxim que poden pagar les famílies. En l'habitatge no hi ha preu marginal, es paga el màxim que la demanda pot pagar. El fet de destinar una part a promoció pública no permet als promotors incrementar el preu perquè ja es paga el màxim en cada moment.

Resum del torn obert de paraules

Un cop finalitzada l'exposició de caràcter informatiu s'ha obert un torn obert de paraules per tal de resoldre dubtes i recollir valoracions o aportacions a les modificacions presentades:

Una persona representant de l'Associació de Promotors de Catalunya planteja un aclariment i un comentari:

- En relació al tema de llicències, demana que s'aclareixi si el sostre afectat de 600 m² és residencial o és urbanístic, de manera que es calcula tot l'edifici. Montserrat Hosta respon que són promocions residencials, però el sostre sobre el qual es calcula és urbanístic, és a dir tot l'edifici.
- Per altra banda, comenta que la posició de l'associació, sense ànim de generar polèmica, és que estan convençuts que l'Ajuntament no té competències per dur a terme una modificació del Pla General àmbit de Barcelona per incorporar reserva d'habitatge protegit en sòl consolidat. Manifesta que en cas que fos legal, per seguretat jurídica, hauria de quedar reflectit als sols adquirits posteriorment a l'entrada en vigor de la norma, perquè entén que es genera inseguretat jurídica a les transaccions anteriors. Indica que només vol que quedi clara la postura de l'entitat. Tant de bo trobessin la manera

que no s'afectés la seguretat jurídica.

Una altra persona representant de l'Associació de promotors, indica que els preocupa l'accés a l'habitatge i pensa que la mesura s'hauria d'aplicar des d'una òptica metropolitana. Si s'aixeca el focus, d'acord al pla territorial hi ha sòl en reserva per poder fer 73.000 habitatges de HPO. Els sembla que es podrien buscar fórmules per fer que al més aviat possible es pugui dur a terme.

Adicionalment se'ls acuden dues mesures més per facilitar més habitatge social a la ciutat de Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana:

- Tenen estudis que diuen que hi ha molts locals en planta baixa sense ús, es podrien fer fórmules que promoguin canvis d'usos i que poguessin tenir un ús residencial
- Es troben que hi ha habitatges en els quals es desenvolupen activitats professionals, per exemple, clíniques dentals, advocats, notaris,... Consideren que haurien d'estar ubicats a espais de terciaris, el que permetria alliberar espais. De cara a les noves llicències d'activitat s'hauria de facilitar que els usos estiguin on pertoqueu alliberant l'ús residencial a la seva finalitat primera.

En la mateixa línia, indica que els usos comercials estan per sobre de les necessitats reals dels barris.

Demana fer una reflexió per poder canviar usos per part del canvi de mentalitat de les persones usuàries per incrementar sostre residencial en detriment del comercial.

Des de la taula, una de les persones representants de les entitats promotores de la mesura fa un petit matís, respecte al potencial d'HPO a Catalunya. El càlcul del pla territorial és superior a 192.000 habitatges. El càlcul de demanda exclosa que fa el Pla Territorial Sectorial pels quinze anys vinents arriba fins a 235.000 habitatges. És a dir que existeix potencial de construcció però no s'arriba a cobrir el càlcul de la demanda exclosa, i es manifesta que per això són necessàries totes les mesures possibles. A més els càlculs de la demanda exclosa no són del tot correctes i que la demanda és major. L'àmbit metropolità té el percentatge més baix per cada 1.000 habitants de tota Catalunya (16 HPO per cada 100 habitants), el que és una evidència que a les àrees urbanes i a l'àmbit metropolità la necessitat és major. Per altra banda, sobre el tema de legalitat considera que a les sessions realitzades al COAC va quedar prou clar que la mesura ho era. Respecte a la seguretat jurídica considera que s'ha explicat perfectament que està preservada.

El representant de l'Associació de promotors manifesta que no vol entrar sobre els aspectes legals que no posa en dubte, però sí que vol fer esment a la qüestió de la seguretat jurídica, doncs no estan d'acord en el fet que es canviïn les regles del joc a posteriori, i tampoc acaben de veure els arguments econòmics que es plantegen. No estan en contra de canviar les regles i adaptar-s'hi. El que es discuteix és la disposició transitòria.

Respecte a la seguretat jurídica i les disposicions transitòries en Javier Burón indica que estan matisades i estan suportades per estudis econòmics. Manifesta que el que es planteja és un canvi de les regles del joc i que passar d'un règim a un altre demana mesura.

Laia Muñoz, representant del PSC, expressa dubtes de concreció, adreçant-se al Sr. Josep Roca. Pregunta si considera que actualment estem en un context d'inflació en l'àmbit d'habitatge, i com s'explica que es digui que l'estudi hagi estat fet en un context de no inflació. Des de la taula el Sr. Javier Burón respon que estem en un escenari d'augment de preus del sòl del preu de venda i del preu de lloguer. Interpreta que el que es pregunta és si, coneixent el que va passar en el passat amb les reserves d'HPO, estem en un període de creixement de preus i quines repercussions tindran en el futur. Hi ha experiències que permeten fer una previsible simulació. La ciutat de València no tenia reserva de sòl, de manera que es preveia que augmentar l'oferta d'habitatge faria baixar els preus. En canvi a Euskadi s'ampliava la reserva de sòl de HPO. A Bilbao i a València el preu de l'habitatge lliure es va incrementar en el moment de la bombolla de la mateixa manera, perquè es maximitzava el preu a pagar. El fet diferencial era que a València no hi havia HPO, mentre que a Bilbao sí, i això influïa fent baixar els preus mitjans. Si es comparava Bilbao i Vitòria-Gasteiz, que va incrementar el seu parc d'HPO, donava com a resultat que l'habitatge lliure era més econòmic a Vitòria-Gasteiz.

La Sra. Laia Muñoz indica que el que volia expressar és que el mercat és tan potent que afegir 300 habitatges protegits no tindrà impacte sobre el total de la ciutat. En Javier Burón conclou que si es genera nou sostre per a habitatge a la ciutat i es genera una part que sigui assequible, es pressionarà sobre el preu de l'habitatge lliure, que haurà de proposar alguna altra cosa per poder mantenir els preus.

Una de les persones participants planteja que s'ha posat com a exemple ciutats com Bilbao, Vitòria-Gasteiz o València. Indica que la diferència fonamental respecte a Barcelona és que la proposta del 30% és sobre la ciutat consolidada on hi ha major demanda i els preus són més elevats. Això suposarà una reducció de l'oferta d'habitatge lliure a la ciutat el que farà pujar els preus de l'habitatge lliure. Entén que en els exemples, el HPO era als nous desenvolupaments. Considera que això sí que altera el mercat perquè s'augmenta l'oferta i es pot incidir sobre el mercat. Demana que els esforços es dediquin a augmentar significativament el nombre de HPO, i això es pot fer en nous desenvolupaments, no sobre la ciutat construïda. Des de la taula es respon que l'augment es va dur a terme a zones noves de transformació urbanes. Per altra banda la situació, respecte al terreny disponible, no és la mateixa que a Barcelona. Es plantegen altres formes d'actuar i, de tota manera, no és incompatible aplicar a la vegada mesures que incideixen sobre el sòl urbà consolidat i sobre el no consolidat.

Una de les persones representants de les entitats promotores de la mesura manifesta que el futur de la ciutat és el reciclatge del parc actual. Per altra banda, planteja que si es considera que generar 300 HPO a l'any a la ciutat és poc, perquè hi ha resistències a aplicar aquesta mesura i fer aquesta aportació a la ciutat? Considera que s'han de buscar totes les vies possibles per arribar al que es necessita. Això permetrà no atraure els promotors voltors que volen maximitzar el benefici.

Una de les persones participants planteja si un dels objectius fonamentals no hauria de ser que els HPO ho fossin per almenys 100 anys, perquè considera que en el passat s'han fet molts i ho han deixat de ser en períodes relativament curts, de manera que el parc actual és minso.

Una altra persona assistent planteja que si no hi ha planejament en propietat horitzontal, difícilment es podran aplicar aquestes mesures. A Barcelona queden molt pocs edificis en propietat vertical d'un únic propietari. El nou habitatge que entra en lloguer bàsicament és de propietat horitzontal. Es una propietat molt dispersa. Amb una estructura com aquesta, valora que les mesures que es plantegen no són viables.

Javier Burón respon que s'està parlant de mercats diferents. El percentatge de lloguer a Barcelona no és tan petit. Cal no caure en el parany de debatre sobre la suposada poca incidència de la mesura perquè hi ha altres moltes mesures a aplicar de manera conjunta. A molts llocs es combina la promoció de parc públic amb ajuts a la promoció privada i el lloguer. Alemanya només té el 10% de parc d'habitatge públic però les polítiques de promoció del lloguer amb ajudes públiques faciliten que els propietaris posin en lloguer els seus habitatges, el que influeix en la reducció dels preus. Les condicions actuals demanden que hi hagi programes d'incentiu per abaixar el preu per sota del mercat a canvi d'ajuts.

Tancament de la sessió

El Sr. Roger Clot tanca la sessió convidant a les persones assistents a participar en la següent sessió de debat a celebrar-se el dia 16 de juliol.