



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA  
RESULTATS DE LA SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ DE LA COMISSIÓ DE SEGUIMENT  
3 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 provisional de la norma en el plenari de l'Ajuntament, per després ser aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona de 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 constitutiva de la Comissió de Seguiment del procés, desenvolupada el dia 3 de Juliol de 2018.

## Sessió constitutiva de la Comissió de Seguiment del procés participatiu

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 3 de juliol de 2018 de 19.00h a 20.00h, 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 diferents entitats relacionades amb l'àmbit.

Participants: la sessió constitutiva de la Comissió de Seguiment va comptar amb la participació de prop de trenta persones assistents, representant de diferents entitats de la ciutat de Barcelona. En concret, van assistir a la jornada representants de les següents entitats: OCUC, Barcelona Regional, PAH BCN, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Col·legi de Registradors, Col·legi d'Aparelladors, Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, CAATEEB, APCE, Família i Benestar Social, Taula 3er Sector, Observatori DESC, FIBS, Grup Municipal ERC.

### Metodologia

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

- Una primera part informativa sobre el context i antecedents de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una segona part, durant la qual s'ha presentat el procés participatiu a desenvolupar en el seu marc, i s'ha formalitzat la constitució de la Comissió de Seguiment.
- Una tercera part informativa sobre el contingut de la modificació de PGM referent a la nova normativa per obtenció de nou habitatge assequible a la ciutat.
- Una 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: explicació del context i antecedents de la modificació de PGM

La sessió ha estat presidida per la Sra. Janet Sanz, 4arta Tinenta d'Alcaldia, la qual ha donat la benvinguda a les persones assistents. Ha recordat que en el Consell d'Habitatge Social es va explicar que el procés participatiu a desenvolupar en el marc de de la modificació del PGM es vehicularia a través de la Comissió de Seguiment que s'ha convocat per ser constituïda amb la participació de totes les entitats i organitzacions com a grup de treball del mateix Consell d'Habitatge Social, en aplicació del Reglament de Participació Ciutadana de Barcelona. Seguidament recorda els dos instruments de planejament que són objecte de la MPGM:

- Destinació parcial a habitatge amb protecció oficial en casos d'actuacions edificatòries de nova construcció o gran rehabilitació en edificis d'habitatge plurifamiliar en sòl urbà consolidat.
- Definició de l'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació.

Recorda que actualment la tramitació de la MPGM està en període d'exposició pública i d'al·legacions, i que en paral·lel es desenvolupa el procés participatiu per debatre i recollir aportacions, valoracions i propostes de la ciutadania i dels diferents actors vinculats.

Explica que en paral·lel a aquest procés i als espais que es generen en el seu marc, la Comissió d'Ecologia Urbana ha aprovat inicialment la proposta i el plenari de l'Ajuntament ha creat una Comissió d'estudi no permanent com a espai amb l'objectiu de tenir un debat més ampli sobre els instruments d'urbanisme i habitatge que es poden aplicar més enllà d'aquestes modificacions.

Recorda el recorregut que ha tingut aquestes modificacions. La que afecta al sòl urbà consolidat sorgeix d'una iniciativa de diferents entitats que, passant per diferents sessions participatives vinculades al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 i celebrades en el marc del PAM, es cristal·litza en una moció presentada al plenari de l'Ajuntament, demanant mesures que facilitin l'accés a l'habitatge al veïnat de Barcelona amb l'ampliació del parc públic d'habitatge. Les entitats promotores han estat ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona. El plenari de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar la moció al mes de febrer de 2018 amb suport polític majoritari, amb la sola excepció d'un grup.

La de tanteig i retracte prové d'una proposició formulada pel grup d'Esquerra Republicana de Catalunya aprovada en plenari per majoria amb alguna abstenció puntual. Per altra banda totes dues propostes de modificació estaven incloses en el Pla pel Dret a l'Habitatge, aprovat el gener de 2017.

El maig de 2018 es constitueix el grup de treball de seguiment de la moció entre entitats promotores i grups polítics amb representació al plenari i inici de les sessions tècniques de treball. El 18 de juny té lloc l'aprovació inicial de les MPGM's d'Habitatge en el marc de la CEUM.

El 27 de juny de 2018 té lloc la presentació proposta procés al consell de l'habitatge vehiculada mitjançant la creació d'un grup de treball específic.

Pren la paraula en Santi Mas en representació del grup promotor de la mesura. Explica l'origen de la proposta. Fa més de dos anys es treballa a les assemblees de PAH Barcelona no només tractant de donar solucions a situacions d'emergència sinó que també es cerquen solucions estructurals. Amb aquest plantejament es van aplegar amb altres col·lectius i es va redactar un text que no volia inventar res sinó recollir diferents aspectes que funcionen a altres llocs (Londres, París, Nova York), així com recollir les oportunitats existents a la legalitat vigent.

La proposta urbanística per a la creació del parc públic d'habitatge protegit a la ciutat s'ha anat endarrerint mentre que la situació social empitjorava amb l'increment de les famílies que estan en situació de necessitat. Per altra banda, a les ciutats europees i algunes americanes el parc públic d'habitatge protegit es mou entre el 15% i el 60%. Amb una situació a Barcelona en que es disposa de fins a quinze vegades menys d'habitatge protegit, es considera que es clara la necessitat d'aquesta mesura.

Es va presentar el text redactat als partits i els partits van fer aportacions al mateix text. El 23 de febrer l'Ajuntament de Barcelona aprova una resolució institucional en la que es recullen cinc mesures. Una d'elles es la que s'està tractant ara. Destaca que el text va tenir el recolzament de tots els partits, de manera que esdevé un acord de ciutat, de partits, entitats i institucions. Aquest esperit d'incorporar

propostes per millorar el text sense desvirtuar la seva filosofia i finalitat és el que desitja per al procés que s'està desenvolupant ara.

S'han realitzat diferents sessions de treball obertes als agents vinculats i destaca que no ha estat un procés amagat. Indica que la mesura no va en contra de ningú. No va en contra dels promotors de la ciutat. Si algú pot estar nerviós són els fons especulatius voltors que venen a la ciutat a maximitzar el benefici. Considera que els promotors de la ciutat que hi estan arrelats, puguin estar en contra d'una mesura que precisament pretén diferenciar entre aquells que volen crear ciutat i els que venen a aprofitar-se'n.

En darrer terme la mesura es desenvolupa des de una vessant totalment legal, amb fonament jurídic, per evitar que hi haguessin recursos que la poguessin fer endarrere.

Pren la paraula Guillem Domingo, representant de l'Observatori DESC, explica detalls jurídics de la proposta que s'ha aprovat inicialment. Comenta que s'ha treballat a nivell tècnic profundament, fent consultes a persones expertes en la matèria. També s'ha realitzat una sessió de debat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb expertes juristes que donen solidesa a la proposta que es basa en la llei de dret d'accés a l'habitatge:

- Art. 17.3 diu que aquesta és una tècnica que la llei incorpora per augmentar l'habitatge protegit a la ciutat. La llei és plenament constitucional, sense cap tipus d'impugnació en la seva tramitació per cap actor institucional ni privat. Compta amb un dictamen del Consell Consultiu que avala la norma. Té encaix en la llei d'urbanisme i altres normes urbanístiques, està suportada per la Constitució espanyola en els articles 33 i 47 i en les competències exclusives en matèria d'ordenació del territori i habitatge que recull l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
- Art. 73 defineix l'objectiu de solidaritat urbana que és un mandat exprés que han d'assolir les administracions públiques i que estableix l'objectiu d'assolir un 15% d'habitatge assequible en el parc existent, en un termini de 25 anys. Segons això és necessari i és preceptiu que les administracions públiques busquin tots els mecanismes al seu abast per complir aquest objectiu. Ara hi ha la oportunitat d'assolir-ho a la ciutat de BCN.

## Resum de la segona part informativa: explicació del procés participatiu i formalització de la constitució de la Comissió de Seguiment

En Xavier Moreno responsable de Participació d'Ecologia Urbana explica el procés participatiu previst, destacant dos aspectes importants que determinen l'estructura del procés participatiu:

- No ens trobem a l'inici d'un debat, de manera que el procés participatiu s'organitza adaptant-se al context de la tramitació. El debat ja fa temps que està viu i ha superat diverses fites, com el debat vinculat a l'elaboració del pla de Dret a l'Habitatge o el debat vinculat a la moció del mes de febrer.
- Existeix un nou marc normatiu de la participació a la ciutat de Barcelona que determina la realització de processos participatius en determinades actuacions municipals, com és el cas de les relacionades amb modificacions del planejament urbanístic. A banda de la dinàmica participativa que ha portat a presentar la proposta de modificació, cal establir un procés participatiu durant la seva tramitació.

Indica que els objectius del procés participatiu són de caràcter operatiu, i no tenen com a finalitat desenvolupar un debat conceptual sobre l'habitatge. La finalitat és treballar els dos instruments urbanístics que són objecte de la MPGM.

Pel que fa a l'estructura del procés, la norma de participació de la ciutat determina que han d'haver dos espais diferenciats: un espai de governança del procés: la Comissió de Seguiment, i espais de debat, per treballar i recollir les diferents visions de tots els agents participants.

Respecte a les fases del procés, la primera fase, la d'informació es desenvoluparà entre el 25 de juny i el 3 de juliol. Durant aquesta fase es desenvoluparà la sessió constitutiva de la comissió de seguiment (3 de juliol), en el marc d'un grup de treball del Consell d'Habitatge Social creat amb l'objectiu de presentar i debatre la metodologia del procés i els continguts a debatre.

Respecte a la segona fase, de propostes i debat, es desenvoluparà entre el 3 de juliol i el 30 de juliol. Durant aquesta fase es desenvoluparan diverses sessions de debat. En concret:

- a) Sessió (o sessions) de debat orientades a entitats, partint de la comissió de seguiment ampliada amb totes aquelles entitats que puguin afegir mirades i enriquir el debat.
- b) Sessió informativa i de debat oberta al conjunt de la ciutadania, el dia 19 de juliol, a l'Espai Calàbria 66 (auditori).

La sessió o sessions de debat amb entitats partiran de la composició de la comissió de seguiment, ampliant-la per garantir que totes les veus hi siguin representades (ex: entitats veïnals de territoris amb especial impacte de les mesures). La sessió de debat obert comptarà amb una convocatòria plural i diversa. En concret, es preveu:

- Convocatòria als membres del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona.
- Convocatòria als participants a les sessions prèvies de debat.
- Distribució de la convocatòria mitjançant els llocs webs municipals, les xarxes socials i cartelleria específica als districtes on aquestes mesures tindran més impacte (Gràcia, Eixample, Ciutat Vella i Sants).

En Xavier Moreno indica que també existeix un espai online per recollir aportacions i propostes de la ciutadania i donar informació, que és troba obert fins el 30 de juliol a la plataforma Decidim ([www.decidim.barcelona](http://www.decidim.barcelona)).

El període d'informació pública i al·legacions es desenvoluparà entre el 25 de juny i el 25 de juliol. Aquesta fase de la tramitació es desenvoluparà en paral·lel al procés participatiu i les conclusions de ambdós processos es presentaran en la sessió de tancament de la comissió de seguiment, a realitzar durant el mes de setembre.

La tercera fase, de retorn, es desenvoluparà entre el 31 de juliol i el 15 de setembre. Durant la fase de retorn es preveuen les següent fites:

- a) Segona sessió de la comissió de seguiment, de presentació dels resultats del procés i de seguiment de la fase d'informació pública i al·legacions.
- b) Retorn al conjunt dels participants dels resultats del procés.

En Xavier Moreno indica que un dels objectius de la sessió d'avui es constituir l'espai de governança i incorporar possibles aspectes a modificar sobre el mateix o sobre el procés participatiu.

Indica quins són els agents convocats inicialment, assenyalant que s'ha fet extensiu a les organitzacions membres del Consell d'Habitatge Social i que aquests es poden ampliar a aquelles organitzacions que estiguin interessades en formar-ne part: ABTS, APCE, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Barcelona (CAATEEB), Col·legi d'arquitectes de Catalunya (COAC), Col·legi de registradors de Catalunya, Col·legi de notaris de Catalunya FAVB, Observatori DESC, PAH, Sindicat Llogaters, Taula del Tercer Sector.

Altres entitats que han mostrat interès en incorporar-se als debats: Agència catalana de l'energia, Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge, Fundació Família i Benestar, Federació ECOM, Col·legi d'enginyers industrials, CEVASA, Celobert.

Fa esment a les tasques de la Comissió de Seguiment que els atorga la norma de participació municipal:

- a) Emetre opinió sobre els instruments i la metodologia concreta de debat proposats, suggerir les modificacions que consideri convenientes i emetre informe. A aquests efectes pot demanar opinió a la Comissió Assessora dels processos participatius.
- b) Fer el seguiment del funcionament i l'eficàcia dels instruments de debat i recomanar millores.
- c) Emetre informe sobre les esmenes presentades pels participants en els instruments de debat respecte dels resums formalitzats en les actes de les sessions.
- d) Conèixer i debatre l'informe de resultats del procés i afegir-hi suggeriments o millores.
- e) Les altres que es deriven d'aquest reglament i les que se li encomanin amb el decret d'aprovació del procés o posteriorment.

Finalitza la seva intervenció indicant que queda formalitzada la constitució de l'espai de governança. El plenari no fa cap esmena al respecte, i en aquest acte queda formalitzada la Comissió de Seguiment del procés participatiu.



## Resum de la tercera part informativa: contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge

Pren la paraula Roger Clot per explicar què permetrà la modificació. La finalitat és crear una dotació d'habitatge de protecció pública a sòl urbà consolidat, distribuït al conjunt de la ciutat. Fins ara s'ha pogut desenvolupar a llocs de transformació urbanística a la perifèria, però cal desenvolupar-lo al conjunt de la ciutat per donar resposta a la demanda de la ciutadania.

Indica que es farà establir un 30% del sostre urbanístic a habitatge de protecció oficial de règim general en actuacions edificatòries plurifamiliars de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m<sup>2</sup>. Aquesta norma s'aplica a les zones d'ús urbanístic d'habitatge plurifamiliar. S'exceptuen d'aquesta norma les actuacions edificatòries amb les condicions següents:

- Estiguin incloses en un àmbit d'actuació urbanística on el planejament hagués previst la reserva d'habitatge de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.
- Es tracti de la rehabilitació d'un edifici amb nivell de protecció del patrimoni arquitectònic A, B i C, sempre i quan es mantingui la tipologia i nombre d'habitatges de l'edifici original que va motivar la catalogació.

També s'estableix per a l'habitatge resultant el dret de tanteig i retracte de l'Ajuntament per tal que puguin ser adquirits per l'Ajuntament i dedicar-los a lloguer.

Es permet re-situar els habitatges de protecció pública en una altra parcel·la dins del mateix barri, mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'interès públic.

Aquesta previsió de destinar un 30% de l'habitatge plurifamiliar de nova construcció o gran rehabilitació a habitatge social s'inclou en la regulació dels usos de les zones urbanístiques que s'admet l'habitatge plurifamiliar:

- 12 (nucli antic),
- 13 (densificació urbana, eixample),
- 15 (conservació edificatòria),
- 18 (ordenació volumètrica amb ús d'habitatge) i
- 20 (plurifamiliars aïllades)
- Les subzones amb ús d'habitatge que el planejament posterior derivat ha desenvolupat a partir de les zones esmentades i les zones 11 (centre direccional), 14 (remodelació), 16 (renovació urbana).

S'aplica la nova norma a totes aquestes zones.

Explica perquè s'ha establert aquesta obligatorietat en promocions de més de 600 m<sup>2</sup> de sostre. Indica que aquesta limitació permet una distribució més homogènia a la ciutat, i permet aplicar-ho a més barris i edificis, inclús a barris amb tipologia d'edificis més petits, com per exemple Sants, Gràcia i Sant Andreu.

També explica perquè s'ha establert un 30% del sostre edificat per ser destinat a habitatge social. En primer lloc, per buscar una similitud entre els percentatges que es proposen per sòl urbà consolidat i el que estableix la llei d'urbanisme com a obligatori a les noves transformacions (un mínim del 20% en habitatge en règim general i un 10% en règim concertat). El 30% permet seguir mantenint l'equilibri d'usos que té avui la ciutat. El 30% permet també que per als promotors la construcció d'habitatge continuï sent més rentable que el de construcció d'edificis d'altres usos, com poden ser oficines o comercials, a la major part de la ciutat.

En relació a garantir la viabilitat econòmica de les operacions amb l'aplicació d'aquesta mesura, indica que s'ha estudiat l'increment del valor del sol des de l'any 2013 al 2017, resultant quasi d'un 60%. Amb aquesta mesura es garanteix la viabilitat econòmica, de manera que si un promotor ha adquirit el sòl abans del 2016 no li suposa un perjudici econòmic. La garantia de la viabilitat econòmica es basa en garantir que el diferencial entre el preu del moment de la compra i el preu de l'entrada en vigor de la norma permet assolir la pèrdua de valor que suposa l'aplicació de la norma. Explica en un gràfic en el qual es relaciona el valor del sòl i el temps, com està previst garantir la viabilitat econòmica segons les diferents possibles casuístiques. L'aplicació de la norma suposarà una disminució del valor del sòl però segons el moment d'adquisició es manté la rendibilitat econòmica.

Es garanteix la viabilitat econòmica de totes les operacions. Per garantir la viabilitat econòmica de totes les operacions i no perjudicar econòmicament les promocions d'habitatge iniciades, no els hi serà d'aplicació la norma durant dos anys a:

- Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
- Hagin fet la compravenda entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.
- S'aplicarà el 20%, i no el 30%, per les transaccions entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016.

En tot moment es seguiran concedint llicències.

Per establir el potencial de la mesura s'ha comprovat que en el període 2008-2016 s'han generat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any en sòl urbà consolidat de manera que el potencial de la mesura seria de 334 nous habitatges protegits cada any.

Pel que fa a on tindrà lloc i efecte la mesura indica que serà principalment en els habitatges de propietat vertical plurifamiliar que es concentren majoritàriament al centre de la ciutat que és on més es necessita.

Tot això es fa seguint el model de la ciutat de París. París estableix la següent regulació:

- En zones amb menys de 25% d'habitatge social: reserva del 30% per habitatge social, quan el sostre d'habitatge és superior a 800 m<sup>2</sup>.
- En zones amb més de 25% d'habitatge social: reserva del 30% per habitatge social o concertat, quan sostre d'habitatge és superior a 800 m<sup>2</sup>.

Pren la paraula Sònia Cobos qui explica el marc jurídic de la modificació. Indica que és important que aquesta modificació de planejament tingui assegurada la fortalesa jurídica. Aquesta és possible per la conjunció de normativa urbanística i d'habitatge. La llei permet obtenir habitatge protegit a través de diferents mesures. Per una banda és possible aplicar una càrrega urbanística a sectors de desenvolupament urbanístic. L'article 57 de la llei d'urbanisme indica que es pot aplicar una càrrega urbanística d'un 20% amb règim general HPO més un 10% d' HPO concertat.

El que defensa el document es la possibilitat que en el sol urbà consolidat es pugui establir l'obligació de destinar a les noves promocions o grans reformes una part d'habitatge social a través de la qualificació urbanística del sòl que ve regulada i desenvolupada per la llei d'urbanisme. El reglament de la llei d'urbanisme permet en un mateix edifici conuiu habitatge lliure i HPO. La llei de l'habitatge també té en compte altres aspectes sobre la viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques, que la nova normativa també recull.

### Recull del torn obert de paraules

La regidora Janet Sanz indica que es preveu que a la propera sessió es pugui treballar més a fons. A continuació obre un torn de paraules per recollir sensacions, valoracions i aportacions:

El representant del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona (CAIPB) . En relació a la viabilitat econòmica de les operacions de promoció, consulta si aquesta vindrà establerta de manera exclusiva per la data d'adquisició del sòl (abans de l'1 de gener de 2016), o si també es valorarien altres aspectes.

Des de la taula es confirma que la única variable a tenir en compte serà la data d'adquisició, i que aquest element s'ha analitzat territori a territori per tal de garantir la viabilitat econòmica.

El representant de CAIPB indica que el punt de referència és una mitjana i que es podria donar el cas que no fos rentable, si s'ha comprat sòl a preus superiors a aquest valor mitjà. Des de la taula es reconeix que es podria donar algun cas, però es valora que en tot cas l'increment del valor del sòl fins el 2018 també cal tenir-lo en compte, i que amb aquesta variable es garantiria la viabilitat de tots aquests casos.

La representant del Col·legi Arquitectes de Catalunya, indica que els agradaria poder disposar de valoracions realitzades per promotors i promotores de Londres i París. Considera que seria molt útil conèixer com han funcionat altres experiències sobre casos concrets.

Des de la taula es respon que està previst incorporar aquest aspecte en el debat i que es tenen contactes per presentar experiències de promotors i promotores d'altres ciutats.

També planteja la possibilitat d'introduir aspectes d'accessibilitat en els nous habitatges.

El representant del Col·legi d'Aparelladors indica que seria convenient donar a conèixer a la població quins són els ingressos necessaris per poder accedir a un habitatge de protecció oficial. Considera que a vegades es pot generar una consciència equivocada, doncs són un import considerable que no tothom pot accedir.

Des de la taula s'indica que el preu aproximat seria d'uns 55000 euros. El 75 % de la població de Barcelona podria accedir a un habitatge d'aquestes característiques pel seu nivell de renda disponible.

El representant de la Cambra de Propietat indica que troba incongruent aplicar aquesta mesura i pujar els valors cadastrals dels solars. L'any 2018 s'han modificat els valors cadastrals amb una normativa, i si ara s'aplica una altra considera que s'haurien de revisar segons la mateixa.

Des de la taula s'indica que una revisió cadastral es fa segons les variacions dels valors del mercat de l'habitatge, i la mesura no afecta directament al valor de venda de cada habitatge que és la unitat que s'aplica l'IBI, perquè només afecta en el moment de venda d'edificis sencers i al valor que ven el propietari del sòl. Per altra banda, aquesta mesura només afecta a un dels usos possibles (ús d'habitatge). S'indica que es genera una confusió. Això no és una càrrega urbanística, ni canvi de qualificació d'usos. Modificar els usos del cadastre es fa continuadament, quan es reconeixen nous usos comercials o altres.

La mateixa persona indica també que des del punt de vista econòmic un descens del preu generarà un augment de la demanda, i per tant les llistes d'espera augmentaran. En aquest cas demana com es gestionarà la rotació de les persones demandants en l'accés a l'habitatge. Si una persona passa a tenir un habitatge de protecció durant tota la seva vida, aquell habitatge deixa de tenir la seva funció social.

Des de la taula s'indica que si l'habitatge és de titularitat pública hi ha registres públics que permeten regular-ho. Però amb aquests instruments s'està parlant majoritàriament de transaccions de compra i venda de caràcter privat.

En el cas de lloguer ja estan regulades les condicions d'accés, que s'han de demostrar cada cop que es renoven els contractes.

L'habitatge que es generarà serà majoritàriament de compra a no ser que el promotor consideri que sigui de lloguer, o que l'Ajuntament adquireixi una part per fer lloguer social. La major part serien de compra i venda entre privats. La finalitat no és ampliar el parc d'habitatges de lloguer sinó disposar d'habitatge assequible, junt amb altres mesures que s'estan aplicant en aquest sentit. Des de l'Ajuntament es veuria bé que poguessin ser també de lloguer privat, no només de compra venda, com a altres països, però això no es pot obligar.

El dret de tanteig i retracte no significa que l'Ajuntament ho comprarà tot, sinó que es reserva el dret de poder intervenir en la transacció entre privats. Només es reserva el dret de comprar pel mateix preu que s'hagi pactat entre privats. Es volia trobar fórmules per fer atractiu que siguin de lloguer, amb diferents mesures com el tanteig i retracte i també altres mecanismes d'incentiu que s'han d'explorar. Això afavorirà que les entitats del tercer sector puguin gestionar habitatge amb funció social.

La persona representant del Tercer Sector troba interessant aquesta possibilitat, doncs considera que tothom vol continuar vivint en el seu barri

Es consulta quina és la quantitat d'habitatge de HPO s'ha fet a Barcelona i ara és del mercat privat.

La persona representant de Família i Benestar Social indica que en aquest moment toca parlar de lloguer perquè la gent no disposa de diners per accedir a compra. Si hi hagués un pla permanent d'ajuts a la compra i el lloguer no estaríem en aquesta situació. El Pla Estatal de la Vivienda, no acaba de funcionar i reclama que els ajuts es mantinguin.

També indica que la rotació és un aspecte difícil de gestionar i assolir. El salt del pis de protecció al pis de mercat obert és molt complicat, perquè les persones no disposen dels ingressos suficients. Cal fer contínuament nous pisos de protecció oficial. A França és fan 100.000 pisos de HPO anualment.

El representant de la Taula de Tercer Sector exposa el seu recolzament a la mesura, a l'igual que totes les que serveixi per revertir les xifres actuals. També reitera l'interès en participar en el procés participatiu i contribuir a un canvi d'esquema, doncs són entitats amb vocació de servei públic

#### Tancament de la sessió

Des de la taula es recorda que totes les aportacions i comentaris seran benvinguts.

Es recorda que qualsevol dubte o aclariment es pot resoldre en aquest espai. Per la següent sessió si hi ha preguntes, seria millor que es poguessin fer arribar amb antelació. La propera sessió serà per aprofundir en estudis econòmics i aspectes jurídics.

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.