



MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ SOBRE HABITATGE ASSEQUIBLE

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

RESULTATS DE LA SESSIÓ DE DEBAT MONOGRÀFICA SOBRE LA MODIFICACIÓ DEL
PGM DE DECLARACIÓ DE LA CIUTAT DE BARCELONA EN EL SEU CONJUNT COM A

ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE

16 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.

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 de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte, desenvolupada el dia 16 de juliol de 2018.

Sessió de debat monogràfica sobre la modificació del PGM de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.

Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 16 de juliol de 2018 de 18.30 h a 20.00 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 diferents entitats relacionades amb l'àmbit.

Participants: la sessió va comptar amb la participació de 15 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 del context de la mesura així com del contingut de la sessió.
- Una segona part, de caràcter informatiu, durant la qual es va realitzar una presentació de dos aspectes relacionats amb la modificació prevista:
 - La declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat per finques que es trobin en els supòsits determinats en la Memòria i en les Normes urbanístiques d'aquesta MPGM.
 - La definició dels terminis d'edificació, prevista en la legislació urbanística vigent.
- 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: benvinguda i explicació del context

Presenta la sessió el Sr. Roger Clot, Cap del gabinet de la Tinència d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat de l'Ajuntament de Barcelona. Realitza un recordatori del contingut de la sessió. L'objecte d'aquesta MPGM són dues propostes situades en el marc dels instruments de la política de sòl i habitatge previstos en la legislació d'urbanisme i d'habitatge:

- La declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat, per finques que es trobin en els supòsits determinats en la Memòria i en les Normes urbanístiques d'aquesta MPGM.
- La definició dels terminis d'edificació, prevista en la legislació urbanística vigent.

Fa referència a diferents aspectes que motiven l'aplicació de la modificació. La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl, el que fa necessari activar mecanismes que permetin ampliar el parc d'habitatges dedicats a les polítiques socials. La pressió del mercat immobiliari generada per l'interès creixent en invertir a la ciutat, els obliga a introduir mecanismes de transparència davant d'actuacions presumiblement especulatives i per enfocar la seva creació de manera menys concentrada. El mercat de l'habitatge a la ciutat està sotmès a diferents tensions des de fa un temps,

amplificades per la pressió internacional que parla de l'interès en l'adquisició d'edificis de residents per transformar-los en edificis turístics.

En aquest context un dels principals objectius de la ciutat de Barcelona és contribuir a garantir el dret a l'habitatge, disposant de suficients habitatges a un preu assequible. Aquesta modificació s'emmarca i dona resposta a les mesures previstes al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 i a la moció 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. Les entitats promotores han estat les següents: ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona.

Passa a explicar els aspectes relacionats amb la declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat. El dret de tanteig i retracte és un dret d'adquisició preferent en la compravenda de determinats immobles o solars, a tot el municipi de Barcelona, tot igualant-ne el preu.

Aquesta modificació permetrà:

- Coneixement dels preus reals de venda i disposar d'informació en temps real de les transaccions que tenen lloc a la ciutat.
- Evitar l'especulació i el mercat negre.
- Garantir el compliment de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges de protecció.
- Contribuir a minimitzar les conductes abusives en matèria d'habitatge.
- Facilitar la conservació i la rehabilitació dels edificis.
- Evitar l'expulsió dels ocupants.
- Incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge d'habitatges, que segons la legislació vigent es pot destinar a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Es preveu dur a terme declarant el dret de tanteig i retracte amb àmbit de tota la ciutat, per a la tipologia de plurifamiliar sencer en terrenys sense edificar, edificacions en mal estat, habitatges sotmesos a l'impost d'Habitatges Buits i propietat vertical. Es realitzarà via Planejament derivat, delimitació de polígons i d'àrees de conservació i rehabilitació. Es poden afegir àmbits concrets per altres supòsits, especialment per a transmissions d'habitatges individuals. Així mateix, es determinen uns criteris d'aplicació:

- Edificis amb ordres d'execució per mal estat de conservació.
- Edificis amb ocupants de lloguers amb pròrroga forçosa.
- Edificis en àmbits de vulnerabilitat econòmica social.
- Edificis en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.

Com a condicionants, la durada màxima serà de 6 anys + 6 anys des de la seva aplicació.

Presenta un resum de diferents situacions on es preveu permetre l'aplicació del dret de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament:

Immobles susceptibles de ser subjectes al Dret de Tanteig i Retracte	Edificis Plurifamiliar sencer amb ús d'habitatge	Sotmesos a Tanteig i Retracte directament per la MPGM <i>(no és necessària la identificació ni notificació en la MPGM)</i> La declaració d'edificacions ruïnoses o desocupades requereix expedient individual
	Terrenys sense edificar	
	Edificacions Ruïnoses o desocupades	
	Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits	Via planejament derivat / polígons d'actuació / ACR en àmbits concrets de la ciutat <i>(és necessària notificació individual)</i>
	Habitatges en determinades àrees	
	Habitatges en construcció adquirits directament d'un promotor el primer any	
	Habitatges inclosos en àrees de rehabilitació i conservació	
	Habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa	
	Habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries	Generalitat

Indica que s'ha pres com a referència l'exemple de França, la qual regula mitjançant legislació el "droit de préemption urbain" en tots els municipis que optin per delimitar un àmbit mitjançant els instruments de planejament urbanístic. La delimitació faculta a l'administració local a adquirir amb caràcter prioritari un immoble quan decideixi vendre'l la propietària. Des de l'any 2006, el "droit de préemption urbain" està previst amb la finalitat taxada de mantenir els llogaters en un immoble destinat a residència de persones i per reaccionar contra les vendes d'edificis especulatives.

Indica que amb el document de planejament també es defineixen els terminis d'edificació:

- Termini de dos anys per emprendre l'edificació de les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació zonal prevegi el seu destí a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar. Aquest termini és també d'aplicació a les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret que reuneixin les condicions del paràgraf anterior.
- Termini de tres anys per emprendre l'edificació de les parcel·les situades en polígons d'actuació urbanística que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, i que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar. Així mateix, aquest termini de tres anys és d'aplicació a les parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, destinades als usos esmentats al paràgraf anterior que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar, en el seu cas, prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

En la mesura que no es compleixin els terminis establerts per emprendre l'edificació de parcel·les en determinades situacions, permet a l'administració la seva inclusió al Registre de solars. La incorporació dels immobles objectes de la mesura al registre de solars és una eina per a la incorporació dels sòls al procés d'edificació de forma coactiva mitjançant l'expropiació o la venda forçosa, o la substitució forçosa.

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 de les persones assistents demana un aclariment sobre quina és la implicació que té el fet que el termini d'edificació sigui de 2 anys per les parcel·les no edificades. En Roger Clot respon que en aquest cas el solar s'inscriu en el registre de solars. Es tracta d'una eina que permet a l'Ajuntament expropiar o vendre o procedir a la substitució forçosa del solar, cedint a algú altre el dret d'edificació. Des de la taula s'indica que aquest és un mecanisme clàssic previst a la llei d'urbanisme. Els mecanismes que s'estan indicant estan a les diferents lleis d'urbanisme. Aquí no es regula, l'únic que s'estableix són uns terminis supletoris en cas que el planejament no els hagi establert prèviament. Si es disposa d'un sòl finalista, s'estableix un termini de dos anys per edificar, i de tres anys en els casos d'actuacions de transformació.

Una de les persones representants de l'Associació de Promotors de Catalunya (APC) fa un comentari. Indica que no hi ha cap dubte sobre la legalitat d'aquests aspectes. Així i tot, apunta que s'està decretant tanteig i retracte a tota la ciutat de Barcelona i preocupa l'alentiment que això pot suposar per a les operacions. Pregunta si l'Ajuntament impulsarà un sistema per evitar que aquest tràmit alenteixi encara més les operacions. Des de la taula es respon que estan previstos uns terminis molt precisos d'un mes. L'Ajuntament es fa responsable i s'han de plantejar mesures organitzatives.

El representant de l'APC comenta que a les al·legacions tenen previst plantejar una qüestió de reflexió relativa a introduir excepcionalitats quan les operacions es realitzen entre empreses d'un mateix grup, que són situacions molt habituals. Indica que potser també seria correcte buscar una excepció per aquelles operacions que es fan a favor de societats d'arrendament.

Pel que fa al termini d'edificació els sembla impecable perquè es correspon a la llei, però en els casos de les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses i derruïdes es planteja un petit problema i és que precisament molts d'aquests solars no es poden edificar perquè tenen una situació ruïnosa.

Des de la taula es respon que l'article 9 preveu la pròrroga en aquests casos. Potser caldria afegir que en els casos on hi hagi problemes d'aquest tipus seria un dels casos típics en els quals no es pot edificar per alguna raó.

En els supòsits de venda de solars procedents de reparcel·lació el termini és de 5 anys, per tal de facilitar que es pugui treure un rendiment.

Una de les persones assistents demana que s'aclareixi a què es fa referència quan es parla d'especulació. Un operador que compra un edifici és un especulador? Es considera que la mesura pot expulsar operadors del mercat? És rendible per a l'Ajuntament comprar a preu de mercat per fer edificis d'HPO?

Des de la taula s'indica que el concepte d'especulació no fa referència en concret a ningú i es recull com a part del text de la llei. L'especulació és un procés de compra per vendre a un altre a un preu superior que depèn del temps que el comprador deixa passar amb la intenció que, controlant el producte, el preu augmenti. Si es compra per vendre, sense voler mantenir el producte perquè augmenti el preu, no s'està especulant.

Per altra banda, dintre dels criteris d'exercici del dret no es parla específicament d'especulació. Es parla de supòsits físics concrets d'edificis en els quals, en principi l'administració aplicaria el dret de tanteig i retracte: edificis utilitzats en situacions anòmales, o en mal estat de conservació, o habitatges en ocupació amb arrendaments de pròrroga forçosa, habitatges o edificis en processos de gentrificació o substitució de les persones residents. Entre les finalitats del dret de tanteig i retracte hi ha, lògicament, com a tota la legislació urbanística i constitucionalment, la lluita contra els processos especulatius. L'apartat 3 fa referència a la qüestió del preu, de manera que no qualsevol edifici és apte per a exercir el dret de tanteig i retracte.

Es planteja un dubte respecte a l'objecte de la modificació. Es considera que l'objecte és l'increment de patrimoni públic d'habitatge destinat a persones que pateixen processos de gentrificació, però es consulta si aquests habitatges aniran a formar part del parc d'habitatges d'emergència, o serà HPO de lloguer assequible o de compra. Des de la taula es respon que el destí previst és dedicar-lo a lloguer assequible. Però es decidirà en funció de cada cas.

Es consulta si complint la llei de dret a l'habitatge hi haurà una reserva per a persones amb discapacitat. Des de la taula es concreta que l'objecte de la modificació és adquirir sòl, terrenys, que no són exclusivament per a fer habitatge protegit, sinó que també es preveu per altres casos, per exemple per a sòl no urbanitzable, com podria ser una venda d'una parcel·la a Collserola, o una parcel·la que permeti fer equipaments o habitatge dotacional. Aquestes són les finalitats en general. Una vegada adquirits els terrenys la llei diu que passen al patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Aleshores el destí es preveu que siguin per habitatges en règim de protecció amb diferents modalitats i dintre de cada promoció s'haurà de complir amb els percentatges de reserva per a persones amb discapacitat. L'àmbit de la modificació és una mica superior.

Laia Muñoz, representant del PSC, consulta quins criteris s'aplicaran per decidir si es voldran comprar o no. Es respon que aquesta informació apareix a l'article 6 en relació a edificis i a tots els terrenys: edificis o habitatges en situació anòma, en mal estat de conservació, en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social, en àmbits de processos de gentrificació o substitució de les persones residents, i en general valorant l'adequació dels sòls a les condicions econòmiques en relació als valors de mercat.

També planteja si hi ha una estimació dels solars previstos a adquirir anualment mitjançant el tanteig i retracte. Es respon que no hi ha una previsió perquè es tracta d'un dret de compra preferent, i dependrà del ritme d'inversió de l'Ajuntament i de les disponibilitats pressupostàries.

Es recullen altres preguntes sobre altres aspectes de la modificació:

- Es planteja si hi haurà algun criteri establert sobre quina serà la tipologia dels habitatges, m² mínims, etc., o serà un aspecte que serà a criteri dels promotors. Es respon que el criteri és del promotor, tot i que complint la norma de protecció oficial.
- Quin serà el sistema de comercialització dels habitatges del 30%? A través del registre de compradors. Per accedir a HPO el comprador ha d'estar inscrit en el registre de compradors i complir els requisits establerts.
- El fet que el 30% d'HPO sigui de lloguer o de compra de què dependrà? En primer lloc del promotor. Podrien ser de venda i que l'Ajuntament els adquireixi per dedicar-los a lloguer. L'Ajuntament només els pot adquirir si el propietari decideix vendre'ls.

Tancament de la sessió

El Sr. Roger Clot agraeix l'assistència, i recorda que dijous 19 de juliol a les 18:30 h hi ha una sessió oberta a la ciutadania al Carrer Calàbria 66.