

Principals modificacions urbanístiques per a la promoció de l'habitatge públic

Sessió informativa i de debat

19 de juliol de 2018

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

2.- 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



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



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**.



Què es proposa?

Es modificarà el Pla General Metropolità de manera que a tot el municipi de Barcelona:

Les promocions residencials més grans de 600m² (ja siguin de reforma o de nova creació) estaran obligades a destinar un 30% de la seva superfície a habitatge assequible.

És una proposta ja prevista a la Llei d'Urbanisme i la Llei del dret a l'Habitatge de Catalunya.



Avantatges de la mesura

En els últims 9 anys s'han creat un total de 10.030 habitatges per ampliacions i reformes. Una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any.

Per tant, amb la mesura **es crearan una mitjana de 334 nous habitatges assequibles cada any (30%)**.

ANY	En sectors de planejament / Qualificacions HPO-HD-HS	Unitats noves d'habitatge en sòl urbà consolidat	Habitatges de nova planta TOTAL
2008	1.184	1.494	2.678
2009	1.048	1.074	2.122
2010	908	1.021	1.929
2011	772	1.061	1.833
2012	143	1.348	1.491
2013	81	675	756
2014	305	1.006	1.311
2015	288	940	1.228
2016	597	1.411	2.008
TOTAL	5.326	10.030	15.356

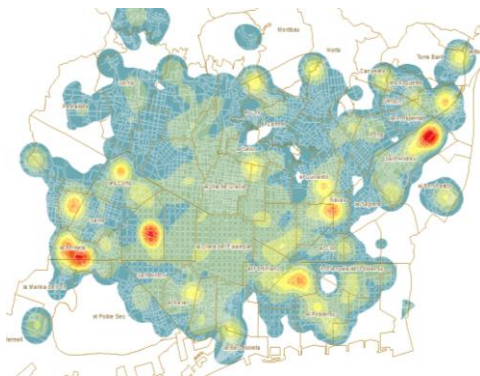


Avantatges de la mesura

Es garantirà la correcta distribució territorial del parc d'habitatges protegits i s'evitarà que es concentrin en determinats barris perifèrics on ja es produeix habitatge assequible.

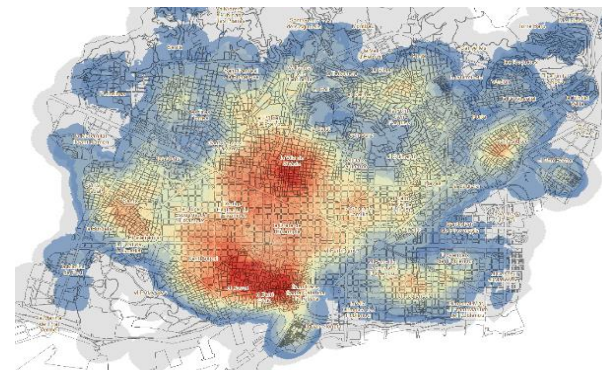
D'aquesta manera, més del 50% dels nous habitatges assequibles s'ubicaran en barris centrals, que són els que estan patint més l'expulsió de veïnat (gentrificació), per donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri.

La mesura principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, que s'utilitzen majoritàriament com a habitatge, perquè són les que es reformen més habitualment.



A la ciutat consolidada és molt difícil la creació d'habitatge en règim de protecció.

Els nous habitatges protegits es situen allà on hi hagut sectors de transformació urbanística, i NO al centre de la ciutat.





Detalls de la mesura

- **La mesura afectarà a les noves construccions, les ampliacions i les grans rehabilitacions, de promocions d'edificis plurifamiliars de més de 600m², sempre i quan no tinguin protecció patrimonial ni estiguin en àmbits on el planejament urbanístic ja preveu habitatge protegit.**
- Els habitatges protegits no es podran substituir per compensacions econòmiques, però sí que es podran reubicar en una altra parcel·la del mateix barri si es justifica i s'aprova per l'Ajuntament
- **Els habitatges protegits estaran sotmesos al dret d'opció i retracte per part de l'Ajuntament, per dedicar-lo a lloguer.** També es podran cedir a entitats sense ànim de lucre.



Detalls de la mesura

- **L'habitatge protegit serà de règim general.** Per accedir a un habitatge caldrà tenir un ingressos inferiors a:

Nre. De membres	RÈGIM GENERAL 5 IRSC (5,35 IPREM)
1 membre	53.118,20 €
2 membres	54.761,03 €
3 membres	57.116,34 €
4 membres o més	59.020,22 €

Això vol dir que el 75% de la població de Barcelona tindrà accés a aquests habitatges

Els habitatges tindran els següents preus:

- **Preu de lloguer: 6,40 €/m2/mes** (per un pis de 80 m² són 512€ al mes)
- **Preu de venda: 1.705 €/m2** (per un pis de 80 m² són 136.400€)



Detalls de la mesura

- **La mesura garanteix la viabilitat econòmica de les operacions en curs.**

S'ha fet un estudi de la viabilitat econòmica de la mesura, que determina que el valor del sòl ha experimentat un increment de quasi un 60% des de 2013 al 2017.

Per tant, si el promotor va adquirir el sòl abans de 2016, la mesura no li representa un perjudici econòmic.

S'estableixen un seguit d'excepcions per garantir la viabilitat econòmica de les operacions iniciades des de 2016.

- **La norma no s'aplica fins a l'aprovació definitiva.**
- **Es fa seguint l'exemple de París, que reserva el 30% per habitatge social, en promocions d'edificis de més de 800 m²**



2.- 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



Què es proposa?

Es modificarà el Pla General Metropolità a tot el municipi de Barcelona, per:

1. **Declarar el dret de tanteig i retracte a tota la ciutat.** Amb el qual l'Ajuntament disposarà del dret de compra preferent en la compravenda de determinats immobles o solars, tot igualant-ne el preu.
2. **Establir terminis d'edificació dels solar buits pendants d'edificar,** amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges disponibles.

És una proposta ja prevista a la Llei d'Urbanisme i la Llei del dret a l'Habitatge de Catalunya.



Avantatges de la mesura

- **S'incrementarà el parc públic d'habitatge** a través d'adquisicions voluntàries, a preus raonables, allà on més convingui.
- **Permetrà evitar l'especulació.** L'Ajuntament disposarà d'un nou instrument per aturar operacions clarament especulatives que provoquin l'expulsió de veïnat.
- **S'evitarà el mercat negre.** Com que l'Ajuntament podrà adquirir els immobles per l'import registrat, es desincentivarà el frau amb diner negre en la compravenda d'immobles.
- L'Ajuntament tindrà un millor coneixement en temps real de les transaccions que tenen lloc a la ciutat.



Detalls de la mesura: (1) Dret de Tanteig i retracte.

- La Mesura és d'aplicació a tot el terme municipal de Barcelona.
- La mesura inclou totes les compravendes que poden ser objecte de tanteig i retracte segons la legislació vigent.
- Serà d'aplicació directa en els següents casos:
 - Edificis plurifamiliars d'habitatge
 - Terrenys sense edificar
 - Edificacions ruïnoses o desocupades
 - Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits.
- La mesura també permet a l'Ajuntament delimitar **àmbits concrets on podrà exercir el dret de tanteig i retracte a tots els edificis o en casos concrets** (Àrees de conservació i rehabilitació, primera compravenda en noves promocions d'habitatges, habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa i els habitatges buits).



Detalls de la mesura: (1) Dret de Tanteig i retracte.

- Es determinen uns **critèris d'aplicació**:
 - Edificis en **mal estat de conservació**
 - Edificis amb ocupants de **lloguers amb pròrroga forçosa**
 - Edificis en **àmbits de vulnerabilitat econòmica i social**
 - Edificis en àmbits en **àmbits amb processos de gentrificació** .
- **La mesura s'aplicarà durant sis anys prorrogables a sis anys més.**
- **Ho fem seguint l'exemple de FRANÇA, amb el "droit de préemption urbain"**.
Que permet als ajuntaments adquirir de forma prioritària un immoble quan la persona propietària decideix vendre'l, amb l'objectiu de mantenir els llogaters i reaccionar contra les vendes especulatives.



Detalls de la mesura: (2) Terminis per edificar

- **S'estableix un termini de 2-3 anys** (en funció dels casos) **per tal d'activar la construcció dels solars buits pendents d'edificar, amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges disponibles.**
- **En cas d'incompliment del termini s'inscriuran al registre de solars i l'Ajuntament podrà exercir el dret d'expropiació, o de compra, o de substitució forçosa.**



**Ajuntament
de Barcelona**

Moltes gràcies

N

B

C