

MPGMs HABITATGE

Procés Participatiu

16 de juliol de 2018





**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**



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.



Que permetrà?

declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat

El dret de tanteig i retracte es un dret d'adquisició preferent en la compravenda de determinats immobles o solars, a tot el municipi de Barcelona, tot igualant-ne el preu.

- **Coneixement dels preus** reals de venda. **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.



Com ho fem?

declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat

- **Declarant el dret de tanteig i retracte**
- **Àmbit: Tota la ciutat**
 - Tipologia – Plurifamiliar sencer, Terrenys sense edificar, Edificacions en mal estat, Habitatges sotmesos a l'impost d'Habitatges Buits. Propietat vertical.
- **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.
- Es determinen **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.
- **Condicionants:**
 - Durada màxima 6 + 6 anys des de la seva aplicació



Com ho fem?

declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat

Immobles susceptibles de ser subjectes al Dret de Tanteig i Retraete	Edificis Plurifamiliar sencer amb ús d'habitatge	Sotmesos a Tanteig i Retraete directament per la MPGM (no és necessària la identificació ni notificació en la MPGM) La declaració d'edificacions ruïnoses o desocupades requereix expedient individual
	Terrenys sense edificar	
	Edificacions Ruïnoses o desocupades	
	Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits	
	Habitatges en determinades àrees	Via planejament derivat / polígons d'actuació / ACR en àmbits concrets de la ciutat (es necessària notificació individual)
	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 prorroga forçosa	
	Habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecaries	
	Generalitat	



Com ho fem?

declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat

Ho fem seguint l'exemple de FRANÇA.

“droit de préemption urbain”

que preveu la legislació francesa en tots el 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 persona propietària i des de l'any 2006, “droit de préemption urbain” està previst amb la finalitat taxada de mantenir als llogaters en un immoble destinat a residència de persones i per reaccionar contra les vendes d'edificis especulatives



definició dels 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 aquests 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.



definició dels terminis d'edificació

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 edificatori de forma coactiva mitjançant l'expropiació o la venda forçosa, o la substitució forçosa,



**Ajuntament
de Barcelona**

Moltes gràcies

B

C