

MPGMs HABITATGE

Procés Participatiu

1ª Comissió de Seguiment – 3 de juliol de 2018



**Modificació del Pla General Metropolità per
l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl
urbà consolidat de Barcelona**

**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**

01

Antecedents procés participatiu





Antecedents del procés participatiu

- febrer – abril 2016.** Sessions participatives vinculades al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 celebrades en el marc del PAM. 22 sessions de debat.
- febrer 2018.** Diverses entitats de la ciutat presenten una moció al plenari de l'Ajuntament de Barcelona 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).
- maig 2018.** Constitució del 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.
- 18 juny 2018.** Aprovació inicial de les MPGM's d'Habitatge en el marc de la CEUM.
- 27 juny 2018.** Presentació proposta procés al consell de l'habitatge vehiculada mitjançant la creació d'un grup de treball específic.

02

Procés Participatiu





PROCÉS PARTICIPATIU

Objectius

Promoure el debat un debat ciutadà en relació a les actuacions aprovades per la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat relatives a l'augment dels pisos públics de la ciutat;

- La Modificació del Pla general metropolità que obliga les promocions residencials de més de 600 m², siguin de nova creació o de reforma, a destinar un 30% de la superfície a l'habitatge assequible.
- La declaració de tot el municipi com a àrea amb dret de tanteig i retracte perquè l'Ajuntament disposi de dret de compra preferent en la compravenda de determinats edificis o solars i evitar casos de gentrificació.



Procés Participatiu

Inici del procés:

a) constitució de la comissió de seguiment (GT del CHS). Presentació procés i continguts 7 juliol

b) Obertura espai recollida aportacions al Decidim 7 juliol

Retorn i devolució previ a l'A.D.:

a) enviament de l'informe de resultats i de retorn als membres de la CdS setembre

b) difusió dels resultats a la plataforma decidim setembre



Recollida propostes:

a) Sessió o sessions de debat monogràfiques sobre el dos instruments: 12 juliol (SUC) i (TiR)

b) del conjunt de la ciutadania (sessió de debat oberta) 19 juliol

c) del conjunt de la ciutadania (decidim) 7 juliol – 30 juliol



Procés Participatiu

Fase de propostes

Sessions de debat:

Es proposen un mínim de dues sessions de debat, una en el marc de la comissió de seguiment i una oberta al conjunt de la ciutadania.

- a) Sessió o sessions de debat MPGM SUC i TiR – 12 de juliol (i 16 si s'escau). **Seu EU**
- b) Sessió debat oberta a la ciutadania – 19 de juliol. **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, universitats, etc).

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).



Procés Participatiu

Període d'informació pública i al·legacions i retorn

- 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 (setembre).



Entitats i organitzacions membres Comissió de Seguiment

Comissió de Seguiment:

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.



Entitats i organitzacions membres Comissió de Seguiment

Funcions de la Comissió de Seguiment:

- 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.

Gràcies per la vostra col·laboració!



**Ajuntament
de Barcelona**

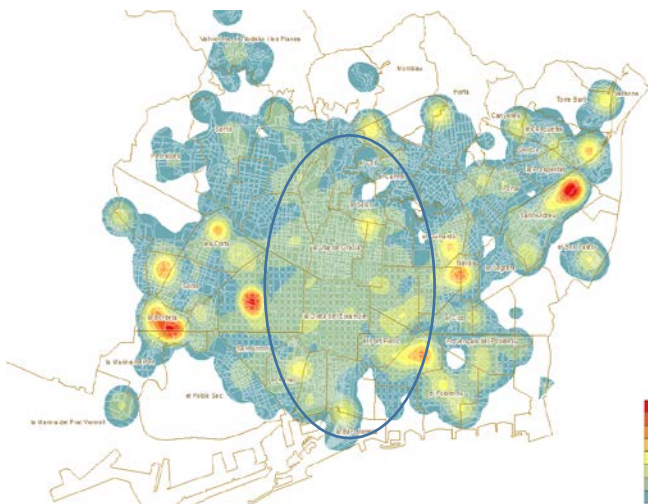


Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona



Que permetrà?

- Crear nou habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat on es facin projectes d'obra nova o de gran rehabilitació.
- 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



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 en el SÒL URBÀ CONSOLIDAT (al centre de la ciutat)



Com ho fem?

- **Establir un 30 % obligatori d'Habitatge de protecció** (regim 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 q mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges)
 - Àmbits d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP.
- **Establir per aquests habitatges resultants el dret d'opció i retracte, per dedicar-lo a lloguer.**
- **Es podrà re-situar els HPP en una altra parcel·la dins el mateix barri, mitjançant un PMU que justifiqui l'interès públic**

La norma es d'aplicació només a aquests casos concrets, no és d'aplicació a tots els edificis ni a totes les actuacions edificatòries.



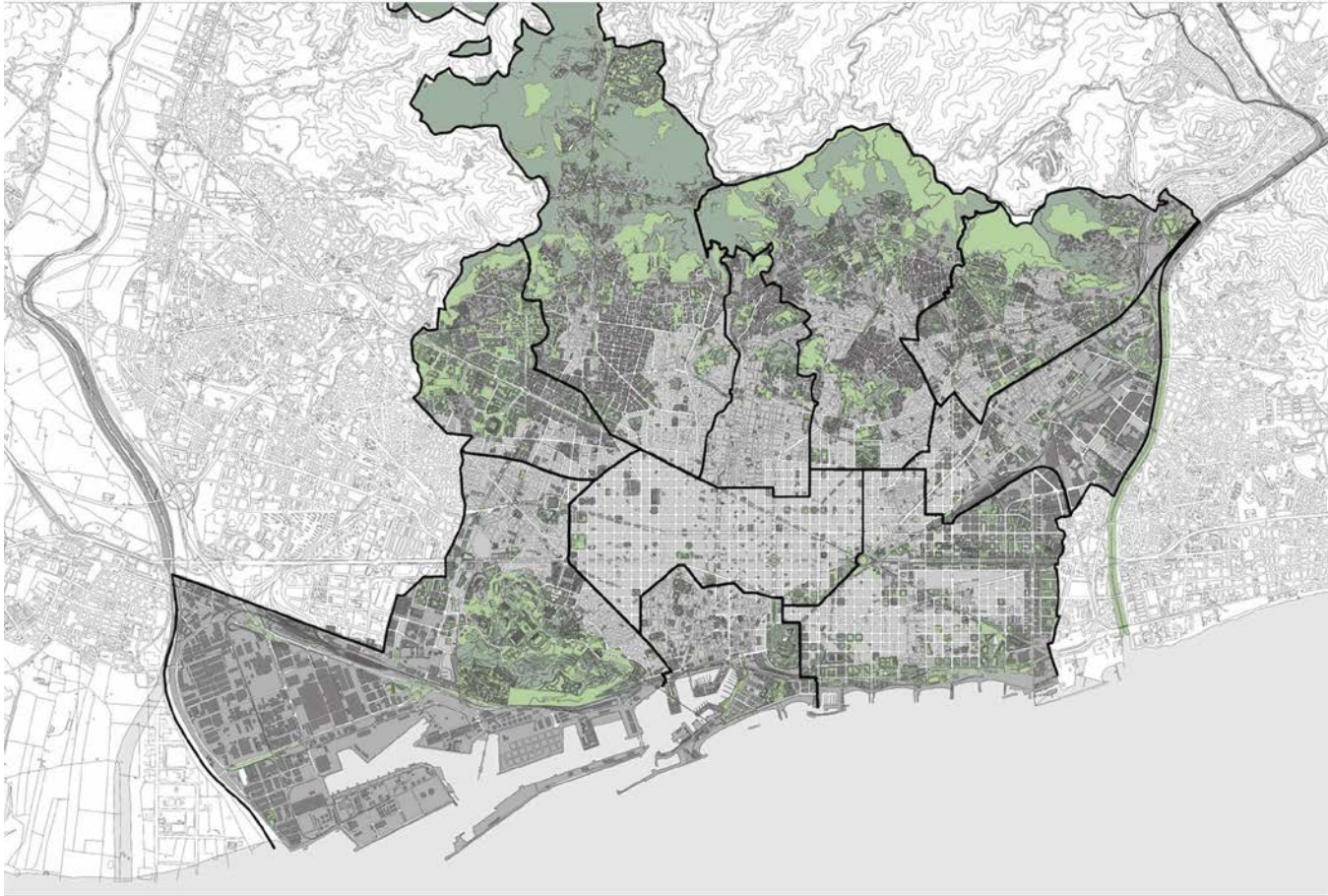
Com ho fem?

Aquesta previsió del destí parcial d'un 30% de HPO en una edificació amb ús d'habitatge, s'inclou en la regulació dels usos de les zones:

- 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 direccionals), 14 (remodelació), 16 (renovació urbana).



Com ho fem?





Com ho fem?

Pq 600m2

- **Distribució més homogènia i repartida per tota la ciutat.** Permet aplicar-ho a tota la ciutat. Especialment als barris amb edificis petits com Sants, Gràcia i Sant Andreu.
- **Permet aplicar-ho a un major nombre d'edificis** (en comparació a 800 m2).

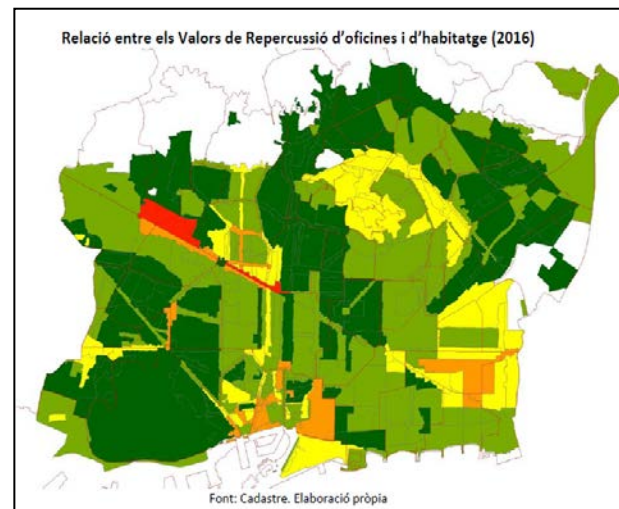
Districtes	Barri	Sup. parcel·la (m²)	Sostre edificable (m²)	Sostre construït sobre rasant (m²)	% sostre disconforme	
1	Ciutat Vella	Raval	248	1.065	1.211	14%
2	Eixample	Dreta de l'Eixample	531	2.528	2.639	4%
3	Sants-Montjuïc	Sants	228	540	830	54%
4	Les Corts	les Corts	399	1.615	2.264	40%
5	Sarrià-St Gervasi	St Gervasi - Galvany	429	1.427	2.339	64%
6	Gràcia	la Vila de Gràcia	200	343	714	108%
7	Horta-Guinardó	el Guinardó	249	788	933	18%
8	Nou Barris	Porta - la Prosperitat	265	886	1.114	26%
9	Sant Andreu	Sant Andreu	196	395	584	48%
10	Sant Martí	el Poblenou	269	725	918	27%
Total general		298	995	1.325	33%	



Com ho fem?

Pg 30%

- **Similitud entre % al sòl urbà consolidat i a les noves transformacions** (sòl no consolidat i urbanitzable).
La Llei d'Urbanisme obliga en actuacions en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a reservar com a mínim el 20% de HPO general i el 10% concertat. 22@, Marina, Sagrera, etc..
Amb aquesta proposta, per a sòl urbà consolidat, reservem el 30% tot de règim general.
- **Garantir l'equilibri dels usos.**
El 30% permet que l'habitatge sigui més rentable que altres usos.
- **Garantir viabilitat econòmica de les operacions.**



En **verd fosc** les zones on el valor del sòl d'oficines no arriba al 60% del valor del sòl residencial.

verd clar aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 60% i 75%.

groc aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 75% i 85%.

taronja les àrees de relació entre el 85% i el 100%, i per tant són les zones crítiques.



Com ho fem?

Viabilitat Econòmica

EL VALOR DEL SÒL HA EXPERIMENTAT UNA INCREMENT DE CASI UN 60% del 2013 al 2017.

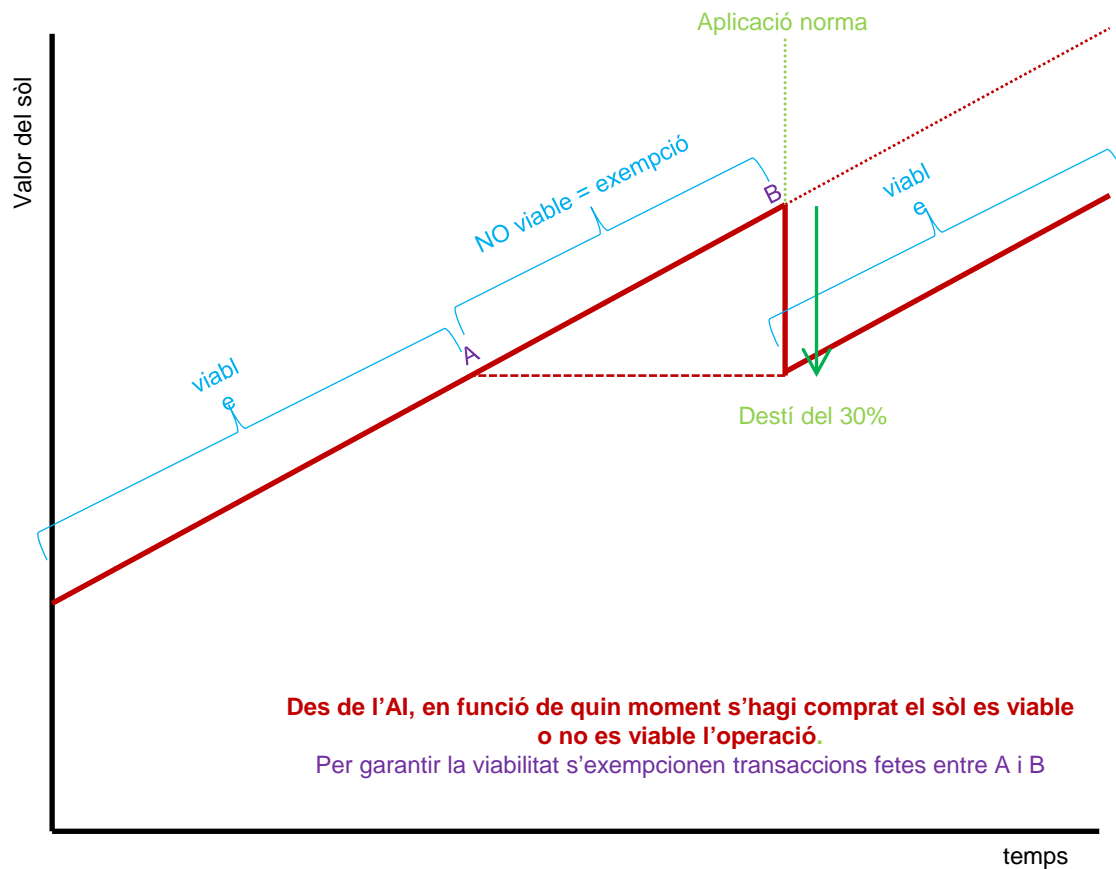
LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ VE JUSTIFICADA PEL FET QUE SI EL PROMOTOR VA ADQUIRIR EL SÒL ABANS DEL 2016, LA MESURA NO REPRESENTA UN PERJUDICI ECONÒMIC



Com ho fem?

Viabilitat Econòmica

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.





Com ho fem?

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:

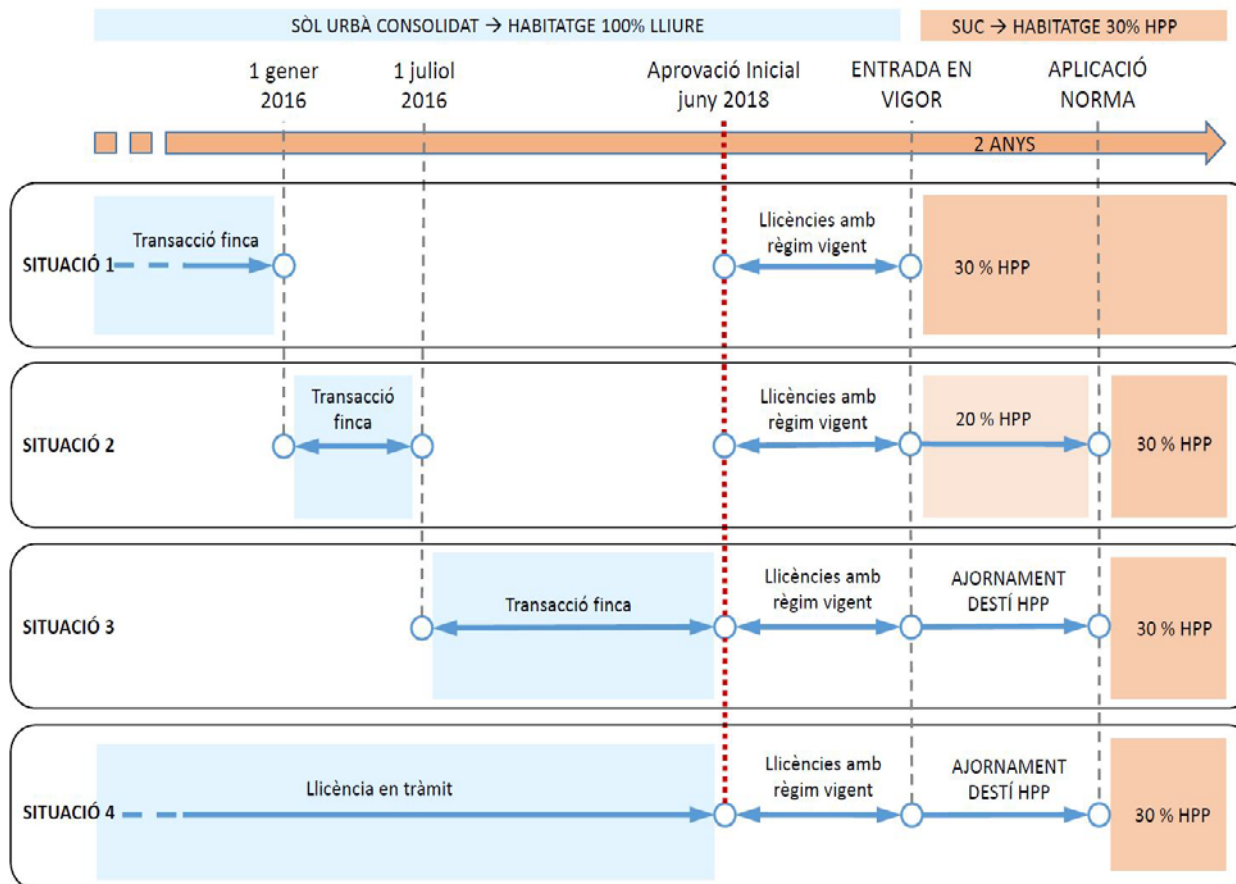
- Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
- Hagin fet la compravenda entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.
- S'aplicarà el 20%, i no el 30%, per les transaccions entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016.

En tot moment es seguiran CONCEDINT llicències.



MPGM DESTÍ HABITATGE PROTEGIT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Com ho fem?

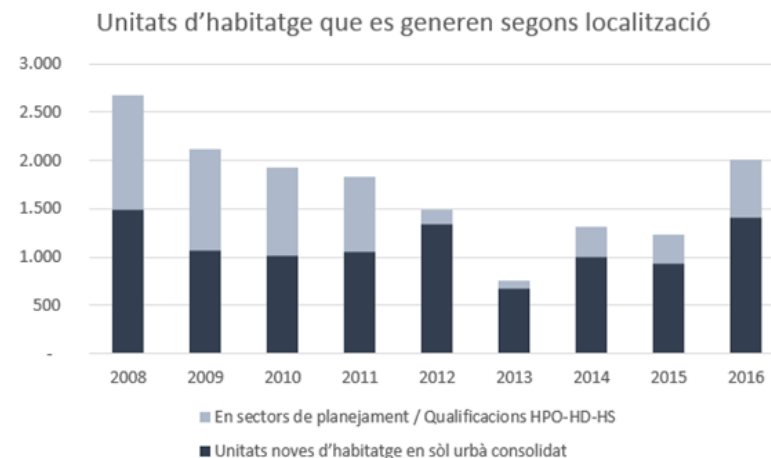




Potencial de la mesura

En el període 2008-2016 s'han creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any. El potencial de la mesura es de 334 habitatges protegits cada any.

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

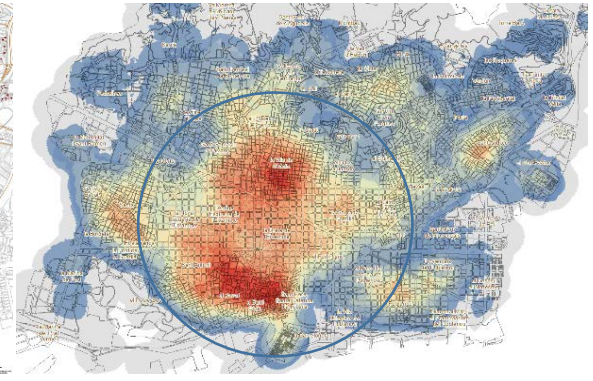
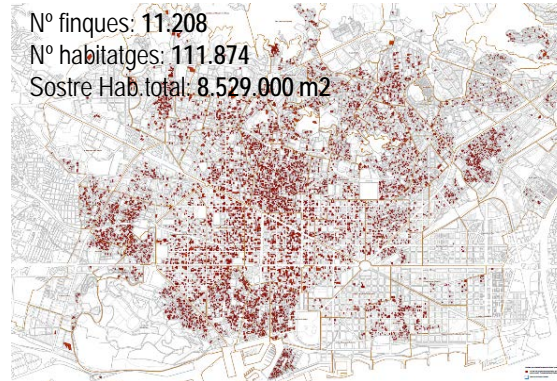




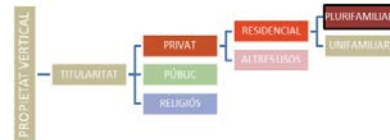
MPGM DESTÍ HABITATGE PROTEGIT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Evita la gentrificació

Principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, utilitzats majoritàriament com habitatge, per què són les que es reformen més habitualment



Aquests s'ubiquen principalment al centre de la ciutat. Més del 50%.



17 dels 73 barris concentren gran part del total d'edificis plurifamiliars en Propietat Vertical



Barris	casos	nº Habit	Sostre Habit m2	Antiquitat
01 el Raval	503	6.176	422.709	1.891
02 el Barri Gòtic	368	3.489	300.691	1.889
04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	431	4.099	308.680	1.891
05 el Fort Pienc	128	2.641	211.884	1.935
06 la Sagrada Família	283	4.214	280.883	1.932
07 la Dreta de l'Eixample	610	7.273	902.597	1.916
08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample	438	5.794	553.684	1.916
09 la Nova Esquerra de l'Eixample	262	4.760	357.000	1.929
10 Sant Antoni	277	4.102	326.772	1.915
15 Hostafrancs	184	1.511	93.690	1.920
18 Sants	507	4.014	262.499	1.925
19 les Corts	160	2.092	158.222	1.947
26 Sant Gervasi - Galvany	362	4.523	494.662	1.941
27 el Poblet i el Farnó	279	2.760	222.982	1.947
31 la Vila de Gràcia	1009	8.774	621.761	1.923
32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	211	2.375	162.687	1.941
33 el Baix Guinardó	90	1.192	80.408	1.951
	6.102	69.789	5.761.811	



Ho fem seguint l'exemple de Paris

Paris estableix la següent regulació:

- En zones amb menys de 25% d'habitatge social: reserva del 30% per habitatge social, quan sostre d'habitatge és superior a 800 m2.
- 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 m2.



Marc Jurídic

El marc legal és l'establert en la legislació estatal de sòl i d'ordenació de l'edificació, la legislació urbanística catalana i la llei del dret a l'habitatge de Catalunya.

El TRLU determina en el seu article 57 les reserves per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (apartats 3 i 7) segons un principi (apartat 6):

Art. 57.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Als efectes de reforçar els objectius i principis de la llei urbanística també determina:

Art. 57.6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquests tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.



Marc Jurídic

Alhora, per donar compliment a l'anterior apartat, obliga al planejament urbanístic a localitzar de forma concreta amb la qualificació urbanística, aquestes reserves en el planejament derivat o en el sòl urbà no consolidat del planejament general:

Art. 57.7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

Aquest apartat 7 estableix la possibilitat de qualificar sòl d'habitatge protegit en sòl urbà, que no se situï en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.



Marc Juridic

L'article 66.4 del RLU complementa el contingut de l'article 57.7 del TRLU, regulant a més, la possibilitat que en una mateixa unitat d'edificació puguin haver-hi habitatges lliures i de protecció oficial, i aquesta condició ser consolidada en el tràmit de la llicència urbanística, d'acord amb el contingut de l'article 66.4 que determina el següent:

66.4 El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:

- a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial. La qualificació que estableixi la destinació total o parcial a habitatge amb protecció oficial de terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.
(...)

L'apartat 66.4.a possibilita el de destí parcial de HPO en una edificació i quins casos de llicència d'obra major es pot aplicar, regulant que pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.



Marc Jurídic

Per altre costat, l'article 17 de la LDH, tracta els mateixos preceptes de l'article 66.4 del RLU, afegint temàtiques pròpies sectorials de l'habitatge, com són el real·lotjament de possibles afectats, així com la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat, segons precisa l'apartat 3 d'aquest article 17:

3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb real·lotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions 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.

La LDH forma part de l'ordenament urbanístic de Catalunya, com expressament determina la Disposició Addicional Tercera que acompanyà l'aprovació del text refós de la llei d'urbanisme.



**Ajuntament
de Barcelona**

Moltes gràcies

B

C

N



**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**



Que permetrà?

- **Control dels preus** reals de venda.
- **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 parc d'habitatges vinculats a polítiques socials** (Incrementar el patrimoni municipal de sòl).

→ **Dret de compra preferent**



Com ho fem?

- 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** es poden afegir àmbits concrets per altres supòsits
- 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 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?

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
	Terrenys sense edificar	(no és necessària la identificació ni notificació en la MPGM)
	Edificacions Ruïnoses o desocupades	La declaració d'edificacions ruïnoses o desocupades requereix expedient individual
	Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits	
	Habitatges en determinades àrees	Via planejament derivat / polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat
	Habitatges en construcció adquirits directament d'un promotor el primer any	(es necessària notificació individual)
	Habitatges inclosos en àrees de rehabilitació i conservació	
	Habitatges de lloguer en règim de prorroga forçosa	
	Habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecaries	Generalitat



Definició dels terminis per emprendre l'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.

- Un 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.

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