



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

RESULTATS DE LA SESSIÓ DE RETORN I  
TANCAMENT DEL PROCÉS

18 DE SETEMBRE DE 2018



**Ajuntament  
de Barcelona**

**Document elaborat:**

EDAS, SL

**Direcció:**

Gerència Ecologia Urbana



## 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, que s'emmarca dintre del període d'informació pública i finalitza just abans de la proposta per l'aprovació provisional, ha establert com a finalitat considerar el conjunt de les aportacions en la redacció del document final.

El present informe recull els resultats de la sessió de retorn i tancament del procés amb la Comissió de Seguiment, desenvolupada el dia 18 de setembre de 2018.

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

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 18 de setembre de 2018 de 18.30 h a 19.30 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 les diferents entitats integrants de la Comissió de Seguiment i relacionades amb l'àmbit.

Participants: Han participat en la sessió un total de 14 persones representants de diferents entitats i organitzacions integrants de la Comissió de Seguiment (APCE, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, COAC, Fundació ECOM, FAVB, Grup Municipal Ciutadans), a més de personal municipal.

### Metodologia

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

- Una primera part de presentació i d'introducció de la sessió.
- Una part informativa sobre els espais participatius i els principals resultats del procés participatiu desenvolupat, així com les properes fites d'aquest.
- Una part informativa sobre les al·legacions presentades durant el període d'informació pública.
- Una part informativa sobre els canvis i modificacions incorporades en els documents arran dels debats del procés participatiu.
- Una darrera part, durant la qual es va donar pas a un torn obert de paraules de les persones assistents.



## Resum de la part introductòria

La sessió ha estat presidida per la Sra. Janet Sanz, 4a Tinenta d'Alcaldia, la qual ha donat la benvinguda a les persones assistents i ha presentat els continguts de la sessió.

Ha recordat que l'endemà se celebrarà la Comissió d'Ecologia Urbana i Mobilitat, a on es porta per aprovació provisional la proposta. L'aprovació definitiva està prevista en el Plenari de la setmana vinent (28 de setembre). Un cop aprovat de manera definitiva el text es portarà a la Comissió Mixta d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, on es tancarà el procediment.

També assenyala que arran de les demandes sorgides durant el procés participatiu, l'Ajuntament ha demanat la realització de dos nous informes per analitzar de nou les propostes, els quals han conclòs amb l'aval d'aquestes. Aquests informes, que han estat incorporats a l'expedient, són:

- Informe del Secretari de l'Ajuntament de Barcelona que avala la garantia jurídica de la proposta, d'acord amb les competències municipals, i basant-se en que s'adequa a les lleis d'urbanisme i del dret d'habitatge.
- Informe d'experts per valorar el primer informe de viabilitat econòmica i d'ajust a la legalitat.

## Explicació del procés participatiu i els seus resultats

En Xavier Moreno responsable de Participació d'Ecologia Urbana fa un recordatori dels espais desenvolupats durant el procés i una exposició dels resultats a escala quantitativa:

En relació al desenvolupament del procés recorda els mecanismes i principals fites:

1. Inici del procés:

- a) Constitució de la comissió de seguiment (Grup de Treball del Consell Social d'habitatge). Presentació procés i continguts. 7 juliol
- b) Obertura d'un espai de recollida aportacions al Decidim, espai virtual que ha permès fer un seguiment dels debats realitzats i de la informació generada. 7 juliol

2. Recollida de propostes:

- a) Sessions de debat monogràfiques sobre els dos instruments: 12 juliol -Obtenció d'habitatge a sòl urbà consolidat (SUC) i el 16 juliol – Àrea de tanteig i retracte (TiR)
- b) Sessió informativa i debat amb el conjunt de la ciutadania (sessió de debat oberta) 19 juliol
- c) Espai virtual per informar-se i fer aportacions (Decidim), obert entre el 7 juliol – 30 juliol

3. Retorn i devolució previ a l'A.D.:

- a) Comissió de seguiment de retorn i tancament del procés, 19 setembre
- b) enviament de l'informe de resultats i de retorn als membres de la Comissió de seguiment, mes de setembre
- c) difusió dels resultats a la plataforma decidim, mes de setembre

A continuació passa a exposar els resultats obtinguts pel que fa a l'assistència registrada en els espais presencials (sessions de debat):



- a) Sessió de debat monogràfica sobre l'MPGM SUC. 12 de juliol, seu d'Ecologia Urbana, s'han registrat 25 assistents de diferents entitats.
- b) Sessió de debat monogràfica sobre l'MPGM TiR. 16 de juliol, seu d'Ecologia Urbana, s'han registrat 15 assistents de diferents entitats.
- c) Sessió de debat oberta a la ciutadania. 19 de juliol, Espai Calàbria 66 (auditori), ha comptat amb la presència de 190 assistents pertanyents a la ciutadania.

També presenta un seguit d'imatges que il·lustren les sessions realitzades, i un llistat de les Entitats implicades en el procés:

*ABTS*

*Agència Catalana de l'Energia*

*APCE*

*Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona*

*CEVASA*

*Celobert*

*Col·legi d'agents de la propietat immobiliària de Barcelona*

*Col·legi d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Barcelona (CAATEEB)*

*Col·legi d'arquitectes de Catalunya (COAC)*

*Col·legi d'Enginyers Industrials*

*Col·legi de notaris de Catalunya*

*Col·legi de registradors de Catalunya*

*FAVB*

*Federació ECOM*

*Fundació Família i Benestar Social*

*OCUC*

*Observatori DESC*

*Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge*

*PAH BCN*

*Sindicat de Llogaters*

*Taula del tercer Sector*

*Grup Municipal ERC*

*Grup Municipal PSC*

*Grup Municipal Ciutadans*

A continuació passa a repassar la participació registrada en els espais digitals posats a l'abast de la ciutadania durant el procés:

En aquest sentit, s'ha obert un espai específic del procés a la plataforma decidim.barcelona (<https://www.decidim.barcelona/processes/MPGMhabitatge>) amb les següents funcionalitats:

- a) informació sobre el procés participatiu (fases, context, antecedents)
- b) informació de convocatòria sobre les sessions presencials.
- c) espai de seguiment del contingut de la proposta municipal, dels materials elaborats pel debat i del contingut dels debats (documentació i actes).
- d) espai de recollida de propostes i consideracions sobre les iniciatives objecte del debat.



Pel que fa a les propostes, s'han recollit tres aportacions que s'incorporen a l'informe de resultats del procés.

Finalitza la seva intervenció recordant quines són les properes fites del procés:

- Enviament als membres de la CdS de l'informe de resultats. Art. 35.2 d) <https://www.decidim.barcelona/processes/mpgmhabitatge>
- Enviament, a tots els participants, de l'informe validat per la CdS i l'informe de retorn. Art. 30.2.

### Resum de la tercera part informativa: al·legacions presentades durant el període d'informació pública

Pren la paraula Sonia Cobos per explicar quines han estat les al·legacions presentades fins al moment.

1. En relació a la Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, s'han presentat un total de 21 al·legacions, durant el termini d'exposició pública. Es presenta un llistat de les principals qüestions al·legades:
  - Sobre la legalitat de la proposta es recullen diferents al·legacions: incompliment TRLSRU, art. 149.1.1 CE i 57 TRLUC; inadequació de la tècnica concreta; suspensió de llicències. Establiment encobert de reserves. Dret a indemnització
  - Escassa producció d'HPP vs. tensions i afectació dels ritmes de construcció
  - Crítiques a la política d'habitatge. Manca de justificació. Solars sense edificar
  - Necessitat d'una política metropolitana d'habitatge. Pla Director Urbanístic
  - Insuficiència de l'estudi econòmic i l'informe de sostenibilitat
  - Increment del preu de l'habitatge lliure
  - Impacte en les finances municipals
  - Incompliments en el procés de participació
  - Manca de diàleg amb la ciutadania, els Grups Municipals i la resta d'agents implicats
  - Tenir en consideració les grans rehabilitacions fetes per comunitats de propietaris
  - Incrementar el percentatge (%) de sostre a destinar a HPP
  - Proposta rígida. Indeterminacions de la proposta: còmput 600 m<sup>2</sup>; conceptes lligats a la gran rehabilitació; respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents
  - Disposició addicional segona i ajornament entrada en vigor
  - Regulació específica de parcel·les provinents de reparcel·lació
  - Altres propostes: habitatge només de lloguer; gestió de l'HPP únicament pública; limitar preu de lloguer; incidir en el termini de lloguer; controlar la ubicació dins l'edifici i qualitat dels materials
  - Impacte en la infància, l'adolescència i la família
2. En relació a la 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 s'han recollit 10 escrits d'al·legacions, durant el termini d'exposició al públic. Les principals qüestions al·legades són relatives a les següents qüestions:
  - Àmbit de la declaració de TIR a tota la ciutat. Manca de proporcionalitat



- Necessària notificació individualitzada i inscripció al Registre de la Propietat
- Període de vigència del TiR indefinit
- Increment de la burocràcia
- Immobles subjectes: conjunció TRLUC i LDH
- Manca d'estudi econòmic i informe de sostenibilitat financera
- Dotar pressupostàriament l'IMH
- Cens de l'article 5 d'immobles subjectes a tanteig i retracte
- Afectació als municipis de l'àrea metropolitana
- No s'ha respectat la participació ciutadana. Manca de consulta pública LPAC
- Suspensió preceptiva de tramitació de llicències
- Incorporar conclusions de la Comissió no permanent d'estudi sobre les diferents solucions urbanístiques i normatives en matèria d'habitatge
- Altres propostes: excloure del TiR transmissions entre societats del mateix grup; contemplar supòsits d'ocupacions anòmales; incorporar habitatges unifamiliars; TiR en parcel·les no edificades a la data d'aprovació de l'MPGM; terminis d'edificació de 3 mesos
- Impacte en la infància, l'adolescència i la família

#### Resum de la quarta part informativa: canvis i modificacions incorporades arran dels debats del procés participatiu.

Sonia Cobos continua explicant que les al·legacions presentades han permès fer aclariments per fer més entenedors els articles i la mateixa norma. També destaca les següents noves precisions en la normativa a partir de les al·legacions presentades:

- S'ha precisat que les transmissions entre societats d'un mateix grup empresarial no estan sotmeses a tanteig i retracte.
- S'ha concretat que els terminis de l'edificació en sòl qualificat de HPP seran els següents:
  - Inici de les obres: 2 anys d'ençà que la parcel·la té la condició de solar
  - Acabament de les obres: 3 anys per finalitzar les obres des de la concessió de llicència.
- Possibilitat de prorrogar el termini, si es justifica degudament una causa que impedeixi al propietari iniciar les obres.

Pren la paraula Montserrat Hosta, la qual realitza una explicació dels nous informes econòmics i jurídics incorporats a l'expedient administratiu i que avalen la mesura.

En relació als informes de caràcter econòmic incorporats destaca els següents aspectes:

- L'informe econòmic per l'aprovació inicial, realitzat per en Josep Roca Caldera de la UPC, justifica que amb l'aplicació de la MPGM i les excepcions previstes es garanteix la viabilitat econòmica de totes les operacions ja iniciades.
- Per a l'aprovació provisional s'ha demanat un segon informe econòmic (Duatis Arquitectes) que avalua el primer informe i n'actualitza les xifres, el qual confirma els resultats obtinguts pel primer informe i determina que "no es produeix un impacte negatiu que impedeixi la viabilitat econòmica





de la promoció Immobiliària”.

També conclou que “augmentar la quota d’habitatge assequible al parc d’habitatges principal de la ciutat no contribueix a incrementar el valor de l’habitatge lliure”. “L’augment de l’oferta d’habitatges a preus taxats no només millora l’accés a l’habitatge de sectors que no tenen suficient solvència econòmica per accedir a l’habitatge lliure sinó que contribueix a millorar l’accessibilitat del conjunt de la població tendint a moderar els preus de l’habitatge lliure”.

- També s’ha incorporat un informe de l’Institut Municipal d’Hisenda, sobre la sostenibilitat econòmica de la MPGM per a l’Ajuntament que determina un impacte mínim per les finances municipals.

En relació als informes jurídics incorporats, destaca:

- S’incorpora l’informe jurídic del Secretari de l’Ajuntament, segons el qual, la MPGM es considera habilitada per la vigent legislació d’urbanisme i d’habitatge i per la Carta Municipal de 1998, a més d’estar motivada i fonamentada en l’interès general i l’evident problemàtica de la manca d’habitatge assequible a la ciutat.

Estableix que la competència municipal per a la formulació de la MPGM està degudament acreditada, especialment perquè la Carta Municipal afavoreix que l’Ajuntament de Barcelona disposi d’una política pròpia en matèria d’habitatge.

- També s’ha incorporat un informe jurídic extern, elaborat pel Sr. Domènec Sibina i Tomàs (dret administratiu UB), que dona resposta a les diverses al·legacions que afirmen inicialment que la Modificació de PGM per a l’obtenció d’habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat és contrària a la legislació estatal (Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana , RDL 7/2015).

L’informe justifica que no es tracta de càrrega urbanística, sinó de paràmetres i condicions de la QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, i per tant compleix amb la legislació del sòl estatal.

També es raona i justifica que no contravé la Constitució espanyola de 1978, concretament l’article 149.1.1 CE, en relació a la determinació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat de tots els propietaris en les valoracions i el règim urbanístic de la propietat del sòl.

Es conclou la plena legalitat de la Modificació de PGM per a l’obtenció d’habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat.

En relació a les modificacions introduïdes al document entre l’aprovació inicial i la provisional són les següents:

- S’amplien les dades sobre habitatge en la Memòria Social.
- Es posa èmfasi en regular primer la condició del 30% de HPP sobre el sostre edificable potencial amb ús d’habitatge plurifamiliar en cada una de les zones on s’admet aquest ús.
- No s’aplica la norma als polígons d’actuació urbanística que ja contenen la reserva de HPP, ni tampoc els inclosos en àmbits de MPGM i planejament derivat que continguin aquesta reserva. Els polígons que no contenen la reserva de HPP desenvolupats que són sòl urbà consolidat se’ls hi aplica la nova norma si ha transcorregut el termini d’edificar fixat pel planejament.
- S’aclareixen els conceptes tècnics entorn de la gran rehabilitació i es relacionen aquests conceptes en la Memòria amb l’ORPIMO.



- En l'article 285quarter.3 es detalla com es concreta l'aplicació de la norma en el projecte arquitectònic.
- S'afegeix una nova disposició addicional 2ª que aclareix que a les parcel·les afectades parcialment per sistema viari també se'ls hi aplica la nova norma, ja que aquestes poden demanar directament llicència.

### Recull del torn obert de paraules

La regidora Janet Sanz obre un torn de paraules per recollir sensacions, valoracions i aportacions. Durant el mateix només es recull una pregunta de la persona representant del Grup Municipal de Ciutadans en relació a si l'informe d'al·legacions és accessible. En aquest sentit la Regidora indica que és accessible i recorda que s'ha fet arribar a tots els grups municipals.

### Tancament de la sessió

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.