



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

OCTUBRE DE 2018



**Ajuntament  
de Barcelona**

**Document elaborat:**

Gerència Ecologia Urbana

**Direcció:**

Gerència Ecologia Urbana

Consell de l'Habitatge Social de Barcelona



Ajuntament  
de Barcelona

## Índex

1. Introducció.....	4
2. Objecte del procés de participació.....	5
3. Necessitats i antecedents del procés participatiu .....	8
4. Procés participatiu.....	9
4.1. Metodologia: disseny del procés.....	9
4.2. Metodologia: desenvolupament del procés.....	10
4.2.1. Fase 0. Treball intern.....	11
4.2.2. Fase 1 i 2. Informació i debat.....	11
4.2.3. Fase 3. Retorn.....	12
5. Resultats de les sessions.....	13
6. Resum de les aportacions del decidim .....	84
7. Avaluació del procés participatiu .....	85
8. Annexes .....	87

## 1. 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 a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat i de declaració de la ciutat de Barcelona com 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'ha emmarcat dintre del període d'informació pública de les modificacions del pla general metropolità, amb l'objectiu de considerar el conjunt de les aportacions en la redacció del document final.

El present informe recull els resultats del procés de participació desenvolupat, exposant el context i objecte del procés, la metodologia i resultats del procés, realitzat de forma presencial i digital de manera paral·lela, i que ha procurat generar espais tant pels col·lectius i entitats més vinculades a la temàtica que tractava com del conjunt del veïnat de la ciutat.

## 2. Objecte del procés de participació

L'objectiu del present procés de participació és promoure un debat ciutadà en relació a les modificacions de la normativa urbanística relatives a l'augment de l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona. Aquestes s'han concretat en dues modificacions del pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona; obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat i declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.

En primer lloc trobem la modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona (en endavant MPGM) de destí d'habitatge públic en sòl urbà consolidat que aborda la destinació parcial a habitatge amb protecció oficial en casos d'actuacions edificatòries de nova construcció o gran rehabilitació en edificis d'habitatge plurifamiliar.

La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl i per tant fa imprescindible activar nous mecanismes que ajudin a ampliar el parc destinat a polítiques socials. Cal assenyalar que actualment la ciutat de Barcelona únicament compta amb un 8,4% del parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials, i aquest es reduirà significativament durant els anys vinents per finalització dels contractes de lloguer de pròrroga forçosa i per finalització del règim de protecció oficial dels habitatges de venda existents.

Per altra banda, l'alt nivell de consolidació del sòl urbà de la ciutat fa necessari repensar les estratègies per generar habitatge assequible en aquests entorns i la mateixa distribució d'aquest habitatge a la ciutat i per tant enfocar la seva creació de manera menys concentrada i per tant més propera a tots els barris.

En aquest context, un dels reptes principals de Barcelona és poder disposar d'habitatges suficients i de manera distribuïda als diferents barris de la ciutat, a un preu adequat per satisfer les necessitats de la població, contribuint a garantir el dret a l'habitatge de les persones que no poden accedir al mercat lliure.

Aquesta MPGM s'emmarca dins l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025 (en endavant PDHB), aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017, per tal de sumar esforços a altres mesures ja recollides per aquest Pla. El PDHB preveu la intensificació del ritme de producció d'habitatge assequible i social, especialment per part de l'Administració pública, alhora que introdueix nous operadors com l'Operador de Lloguer Assequible, i intensifica la producció prevista per part de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús i altres entitats sense ànim de lucre. En concret, la present MPGM desenvolupa, des del punt de vista urbanístic, l'actuació C.1.5 del PDHB, que planteja la necessitat que l'Ajuntament de Barcelona pugui impulsar la creació d'habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat.

Per altra banda, amb data 27 de febrer de 2018 el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona acorda una declaració institucional on es parla de diferents temes relacionats amb l'habitatge. En el seu punt primer es parla de la destinació del 30% del sostre dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges de protecció oficial.

En segon lloc trobem la MPGM de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea a tanteig i retracte. Aquesta modificació agrupa dues iniciatives 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 aquesta Memòria i en les Normes urbanístiques.
- La definició dels terminis d'edificació, prevista en la legislació urbanística vigent.

Aquesta modificació ha d'ajudar a assolir un dels principals reptes d'una ciutat com Barcelona: disposar d'habitatges suficients, a un preu adequat per satisfer les necessitats de la població dels diferents barris. La proposta s'emmarca dins l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025 i ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge de les persones, a través de l'accés a un habitatge, i de la protecció de les persones residents enfront de processos de transformació de l'ús o la substitució de la població.

Per altre costat, el Plenari de l'Ajuntament en data 27 de gener de 2017 va acordar la següent proposta: "Que el Govern municipal impulsi els instruments urbanístics necessaris per a declarar Barcelona ciutat de tanteig i retracte, en solars i edificis sencers, en determinades àrees de la ciutat". Per tant aquesta MPGM compleix aquest acord del Plenari Municipal, com antecedent decisiu en l'elaboració i tramitació del present document.

La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl, fet que fa necessari activar mecanismes que ajudin a ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials i que permeti alhora repensar la mateixa distribució d'aquest habitatge a la ciutat i per tant enfocar la seva creació de manera menys concentrada i aprofitant el potencial que ofereix la ciutat ja construïda.

Per altra banda, aquesta modificació també vol contribuir a mitigar la pressió del mercat immobiliari, generada per l'interès creixent en invertir en aquest sector a la ciutat, introduint mecanismes de transparència i habilitant la intervenció pública davant actuacions presumiblement especulatives. Innegablement el mercat del sòl i l'habitatge de la ciutat està sotmès a importants tensions des de fa un temps, actualment amplificades per l'atracció internacional, que es plasma en moltes ocasions en l'interès per l'adquisició d'edificis residencials per promoure'n una transformació destinada a les rendes més altes. En aquest sentit es vol contribuir a evitar que l'interès a extreure una alta rendibilitat de la inversió, deixi en segon terme el seu destí principal que és el d'oferir un sostre a les persones que hi habiten. Especialment en aquells casos en els quals aquesta tensió pot derivar en conductes abusives com l'assetjament immobiliari o mecanismes d'especulació que alteren el mercat.

Aquesta modificació se situa en el marc del conjunt de mesures de caràcter urbanístic que des de l'administració local persegueixen millorar l'accés a l'habitatge a la ciutat. Les mesures proposades obren la possibilitat a l'administració d'adquirir patrimonialment sòls que estiguin o que puguin estar destinats a

sistemes pel planejament i millorar així l'estructura d'espais lliures i dotacions, així com sòl no urbanitzable que es pretengui protegir i tutelar.

La concreció de terminis d'edificació és una previsió de la legislació urbanística, que cal activar a fi i efecte d'afavorir que es posin en el mercat i s'edifiquin els sòls destinats a habitatge en el planejament urbanístic, per fer front a la demanda d'habitatge nou que pateix la ciutat, evitant així la retenció dels sòls aptes per aquest ús.



### 3. Necessitats i antecedents del procés participatiu

Tal com recull el Reglament de Participació Ciutadana, aprovat en Consell Municipal el 6 d'octubre de 2017, en el seu article 37, en relació als processos que preceptivament haurà d'impulsar l'administració:

*“Els processos participatius perceptius:*

*Instrumentes de planejament general, llevat que el seu àmbit territorial faci referència a una única parcel·la o a un àmbit inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, i també dels plans d'usos d'àmbit de districte o de ciutat o dels plans especials l'objecte dels quals sigui l'ordenació d'infraestructures que no derivin d'una previsió del planejament general”.*

Així, atenent el Reglament de Participació Ciutadana, l'Àrea d'Ecologia Urbana ha considerat necessari i oportú la realització d'un procés de participació per a les modificacions de la normativa urbanística relatives a l'augment de l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona, que es concreten en dues modificacions del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona; obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat i declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.

Pel que fa als antecedents, prèviament a l'inici de la redacció dels instruments de planejament es van realitzar diferents accions de participació que han conduït a la necessitat de la seva redacció, d'acord amb els criteris que es plantegen en aquest document.

Les accions desenvolupades s'agrupen en 2 blocs:

- Sessions participatives vinculades al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025, que van celebrar-se en el marc del Pla Municipal (PAM).
- Sessions realitzades conjuntament entre la Fundació Carles Pi i Sunyer i l'Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa al procés de participació vinculat a la redacció del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, va comptar amb 22 sessions, dues a cadascun dels districtes, una a escala de ciutat amb la ciutadania, i una oberta a les persones tècniques de l'Ajuntament de Barcelona que volguessin participar. Al llarg de les diferents sessions es varen realitzar un important nombre d'aportacions vinculades a l'objecte d'aquesta modificació: facilitar l'obtenció de nou habitatge assequible en entorns de sòl urbà consolidat i permetre un augment més ràpid i distribuït del parc d'habitatge assequible a la ciutat.

Pel que fa a les sessions realitzades conjuntament entre la Fundació Carles Pi i Sunyer i l'Ajuntament de Barcelona, entre el novembre de 2016 i el juny de 2017, es van realitzar quatre sessions de treball amb la Fundació Carles Pi i Sunyer, sota el títol: “Estudi de mesures normatives adreçades a l'impuls de l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona i la lluita contra els processos especulatius que afecten l'habitatge”. En aquestes sessions es varen debatre diversos aspectes de la legislació, regulació normativa i gestió actual enfront de la problemàtica de l'accés a l'habitatge i l'acció contra l'especulació per poder definir quines havien de ser les actuacions normatives clau per donar resposta a la situació actual.

## 4. Procés participatiu

### 4.1. Metodologia: disseny del procés

El procés participatiu és plantejat, tal com defineix l'article 19 del *Reglament de Participació Ciutadana*, com *“una seqüència d'actes, delimitats en el temps, dirigits a promoure el debat i el contrast d'arguments entre la ciutadania o entre aquesta i els responsables municipals, a fi de recollir les seves opinions i propostes respecte d'una determinada actuació municipal”*.

Aquest ha estat aprovat mitjançant un decret i segueix els següents objectius:

- **Informar i difondre** sobre les modificacions de la normativa urbanística relatives a l'augment de l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona.
- **Obrir el procés de participació** per incorporar noves veus que donin pluralitat i diversitat al debat.
- **Recollir les propostes i consideracions** del conjunt d'agents implicats respecte al plantejament de les modificacions.

En el disseny i dinamització del procés s'ha vetllat per incorporar aquelles persones, entitats, organitzacions o col·lectius que garanteixin la pluralitat, la diversitat i la representativitat de la ciutadania i el teixit veïnal, social i econòmic en la reflexió i els debats del procés participatiu. És per aquest motiu que el procés compta amb una comissió de seguiment, formada per representants de les entitats, actors o agents econòmics i socials vinculats a les polítiques d'habitatge de la ciutat. Atesa l'existència d'un òrgan estable de participació en matèria de l'habitatge, com és el Consell de l'Habitatge Social de la ciutat de Barcelona, aquesta comissió de seguiment s'ha organitzat a partir de la constitució d'un grup de treball del mateix consell. Aquesta constitució es va promoure en la sessió plenària del consell del 27 de juny del 2018.

En l'apartat *“5. Resultat de les sessions”* podreu trobar la metodologia utilitzada per a cadascuna de les sessions, explicada detalladament, que s'ha basat en una part introductòria, una de caràcter expositiu i una darrera de precs, preguntes i intercanvi d'impressions entre les persones participants i les ponents.

També s'ha vetllat per incorporar al procés participatiu aquelles persones, entitats, organitzacions o col·lectius que garanteixin la pluralitat, la diversitat i la representativitat de la ciutadania i el teixit veïnal, social i econòmic en la reflexió i els debats del procés participatiu. En aquest sentit, per facilitar el seguiment del procés i la seva traçabilitat s'ha habilitat un espai específic per aquest procés a la plataforma **decidim.barcelona** (<https://www.decidim.barcelona/processes/MPGMhabitatge>), creat per comunicar el procés i des d'on s'ha pogut fer el seguiment i accedir a la documentació prèvia i a les actes de les sessions, així com participar activament al procés amb la possibilitat de realitzar propostes i consideracions sobre les iniciatives objecte del debat.



Imatge de la portada de l'espai específic del procés a la plataforma decidim

#### 4.2. Metodologia: desenvolupament del procés

El Reglament de Participació Ciutadana recull, al seu article 26, punt primer que *“en tots els processos participatius han d’existir les fases següents:*

- a) *Fase d’informació, mitjançant la qual es difon al conjunt de la ciutadania interessada en la matèria o el projecte sobre el qual es vol demanar la participació, utilitzant els mitjans adequats.*
- b) *Fase de debat, mitjançant la qual, i emprant les metodologies adequades, es promou el diàleg i el contrast d’arguments i es recullen les aportacions de les persones participants.*
- c) *Fase de retorn, mitjançant la qual es traslladen a les persones participants i al conjunt de la ciutadania els resultats del procés.*
- d) *Fase de seguiment, mitjançant la qual es facilita el seguiment del desenvolupament dels resultats del procés”.*

El present capítol recull el principal contingut i fites desenvolupades en el marc de les fases abans indicades. Tanmateix, no es recullen les fites o accions relatives a la fase de seguiment, que es desenvoluparan posteriorment a l’aprovació del planejament al qual el procés fa referència.

#### **4.2.1. Fase 0. Treball intern**

D'acord amb l'article 35 del Reglament de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona aquest procés compta amb la validació i seguiment d'una Comissió de Seguiment, organitzada a partir de la constitució d'un grup de treball del Consell d'Habitatge Social de la ciutat de Barcelona, on estan representades les entitats, actors i agents econòmics i socials vinculades a les polítiques d'habitatge de la ciutat.

En concret, han participat en la comissió de seguiment les següents entitats: ABTS, Agència Catalana de l'Energia, APCE, Barcelona Regional, 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 3r Sector, Grup Municipal ERC, Grup Municipal Ciutadans.

#### **4.2.2. Fase 1 i 2. Informació i debat**

El procés de participació s'ha estructurat en cinc sessions, quatre d'elles durant la fase d'informació i debat i una durant la fase retorn.

La primera sessió correspon a la sessió de constitució del grup de treball del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i comissió de seguiment del procés, per validar la metodologia participativa i el contingut dels debats.

Durant la segona i tercera sessió s'han plantejat dos debats monogràfics, un sobre la MPGM d'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat i l'altre sobre la MPGM de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte, respectivament. Aquests debats s'han destinat a les entitats vinculades a les polítiques d'habitatge de la ciutat i han estat convocats tant els membres del grup de treball i comissió de seguiment, com el conjunt d'entitats que conformen el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i altres actors de la ciutat implicats en la matèria.

La quarta sessió correspon a la sessió informativa i debat de les iniciatives, obert al conjunt de la ciutadania.

Així, les sessions realitzades durant la primera i segona fase del procés han estat les següents:

3/07/2018	<b>SESSIÓ CONSTITUTIVA DEL GRUP DE TREBALL I COMISSIÓ DE SEGUIMENT</b> – una trentena d'assistents
12/07/2018	<b>DEBAT MONOGRÀFIC MPGM SUC</b> – 25 assistents
16/07/2018	<b>DEBAT MONOGRÀFIC MPGM TIR</b> – 15 assistents
19/07/2018	<b>SESSIÓ INFORMATIVA I DE DEBAT SOBRE LES MODIFICACIONS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA RELATIVES A L'AUGMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE A LA CIUTAT DE BARCELONA</b> – 190 assistents

Totes les sessions del grup de treball i comissió de seguiment, així com els debats monogràfics s'han convocat per correu electrònic des de la secretaria del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i des de la gerència d'Ecologia Urbana. La sessió oberta ha estat convocada amb cartelleria i correu electrònic. L'estructura de les sessions ha estat de plenari, amb una primera presentació dels continguts i una segona part on els participants podien resoldre dubtes i realitzar les seves propostes. El contingut de cada una de les sessions s'ha recollit en un document en forma d'acta que s'ha enviat tant als equips tècnics com a les persones participants de les sessions.

#### **4.2.3. Fase 3. Retorn**

Per últim s'ha dut a terme una sessió de tancament i retorn a la comissió de seguiment en la qual s'han presentat els resultats de les sessions de debat desenvolupades en la fase anterior.

En concret s'ha desenvolupat la següent sessió:

18/09/2018	<b>SEGONA SESSIÓ DEL GRUP DE TREBALL I COMISSIÓ DE SEGUIMENT DE RETORN I TANCAMENT</b> – 14 assistents
------------	---

La convocatòria a la sessió s'ha realitzat mitjançant correu electrònic des de la Secretaria del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona i des de la gerència d'Ecologia Urbana. La sessió s'ha estructurat en un plenari amb una primera part de caràcter expositiu dels resultats del procés participatiu i una segona part on els participants podien resoldre dubtes i realitzar les seves propostes.

Finalment, i en el marc d'aquesta fase s'ha elaborat el present "Informe Final de Participació Ciutadana" que recull totes les aportacions realitzades així com un resum executiu de les mateixes i que s'enviarà a totes les persones participants del procés participatiu com a part del retorn.

## 5. Resultats de les sessions



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA  
RESULTATS DE LA SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ DE LA COMISSIÓ DE SEGUIMENT  
3 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 provisional de la norma en el plenari de l'Ajuntament, per després ser aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.

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 constitutiva de la Comissió de Seguiment del procés, desenvolupada el dia 3 de juliol de 2018.

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

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 3 de juliol de 2018 de 19.00 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 constitutiva de la Comissió de Seguiment va comptar amb la participació de prop de trenta persones assistents, representant de diferents entitats de la ciutat de Barcelona. En concret, van assistir a la jornada representants de les següents entitats: OCUC, Barcelona Regional, PAH BCN, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Col·legi de Registradors, Col·legi d'Aparelladors, Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, CAATEEB, APCE, Família i Benestar Social, Taula 3r Sector, Observatori DESC, FIBS, Grup Municipal ERC.

### Metodologia

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

- Una primera part informativa sobre el context i antecedents de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una segona part, durant la qual s'ha presentat el procés participatiu a desenvolupar en el seu marc, i s'ha formalitzat la constitució de la Comissió de Seguiment.
- Una tercera part informativa sobre el contingut de la modificació de PGM referent a la nova normativa per obtenció de nou habitatge assequible a la ciutat.
- Una 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: explicació del context i antecedents de la modificació de PGM

La sessió ha estat presidida per la Sra. Janet Sanz, 4a Tinenta d'Alcaldia, la qual ha donat la benvinguda a les persones assistents. Ha recordat que en el Consell d'Habitatge Social es va explicar que el procés participatiu a desenvolupar en el marc de la modificació del PGM es vehicularia a través de la Comissió de Seguiment que s'ha convocat per ser constituïda amb la participació de totes les entitats i organitzacions com a grup de treball del mateix Consell d'Habitatge Social, en aplicació del Reglament de Participació Ciutadana de Barcelona. Seguidament recorda els dos instruments de planejament que són objecte de la MPM:

- Destinació parcial a habitatge amb protecció oficial en casos d'actuacions edificatòries de nova construcció o gran rehabilitació en edificis d'habitatge plurifamiliar en sòl urbà consolidat.

— Definició de l'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació.

Recorda que actualment la tramitació de la MPGM està en període d'exposició pública i d'al·legacions, i que en paral·lel es desenvolupa el procés participatiu per debatre i recollir aportacions, valoracions i propostes de la ciutadania i dels diferents actors vinculats.

Explica que en paral·lel a aquest procés i als espais que es generen en el seu marc, la Comissió d'Ecologia Urbana ha aprovat inicialment la proposta i el plenari de l'Ajuntament ha creat una Comissió d'estudi no permanent com a espai amb l'objectiu de tenir un debat més ampli sobre els instruments d'urbanisme i habitatge que es poden aplicar més enllà d'aquestes modificacions.

Recorda el recorregut que ha tingut aquestes modificacions. La que afecta el sòl urbà consolidat sorgeix d'una iniciativa de diferents entitats que, passant per diferents sessions participatives vinculades al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 i celebrades en el marc del PAM, es cristal·litza en una moció presentada al plenari de l'Ajuntament, 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 ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona. El plenari de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar la moció al mes de febrer de 2018 amb suport polític majoritari, amb la sola excepció d'un grup.

La de tanteig i retracte prové d'una proposició formulada pel grup d'Esquerra Republicana de Catalunya aprovada en plenari per majoria amb alguna abstenció puntual. Per altra banda totes dues propostes de modificació estaven incloses en el Pla pel Dret a l'Habitatge, aprovat el gener de 2017.

El maig de 2018 es constitueix el 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. El 18 de juny té lloc l'aprovació inicial de les MPGM's d'Habitatge en el marc de la CEUM.

El 27 de juny de 2018 té lloc la presentació de la proposta de procés al Consell de l'habitatge, vehiculada mitjançant la creació d'un grup de treball específic.

Pren la paraula en Santi Mas en representació del grup promotor de la mesura. Explica l'origen de la proposta. Fa més de dos anys es treballa a les assemblees de PAH Barcelona no només tractant de donar solucions a situacions d'emergència sinó que també es cerquen solucions estructurals. Amb aquest plantejament es van aplegar amb altres col·lectius i es va redactar un text que no volia inventar res sinó recollir diferents aspectes que funcionen a altres llocs (Londres, París, Nova York), així com recollir les oportunitats existents a la legalitat vigent.

La proposta urbanística per a la creació del parc públic d'habitatge protegit a la ciutat s'ha anat endarrerint mentre que la situació social empitjorava amb l'increment de les famílies que estan en situació de necessitat. Per altra banda, a les ciutats europees i algunes americanes el parc públic d'habitatge protegit es mou entre el 15% i el 60%. Amb una situació a Barcelona en què es disposa de fins a quinze vegades menys d'habitatge protegit, es considera que és clara la necessitat d'aquesta mesura.

Es va presentar el text redactat als partits i els partits van fer aportacions al mateix text. El 23 de febrer l'Ajuntament de Barcelona aprova una resolució institucional en la qual es recullen cinc mesures. Una d'elles és la que s'està tractant ara. Destaca que el text va tenir el suport de tots els partits, de manera que esdevé un

acord de ciutat, de partits, entitats i institucions. Aquest esperit d'incorporar propostes per millorar el text sense desvirtuar la seva filosofia i finalitat és el que desitja per al procés que s'està desenvolupant ara.

S'han realitzat diferents sessions de treball obertes als agents vinculats i destaca que no ha estat un procés amagat. Indica que la mesura no va en contra de ningú. No va en contra dels promotors de la ciutat. Si algú pot estar nerviós, són els fons especulatius voltors que venen a la ciutat a maximitzar el benefici. Considera que els promotors de la ciutat que hi estan arrelats, puguin estar en contra d'una mesura que precisament pretén diferenciar entre aquells que volen crear ciutat i els que vénen a aprofitar-se'n.

En darrer terme la mesura es desenvolupa des d'un vessant totalment legal, amb fonament jurídic, per evitar que hi hagués recursos que la poguessin fer endarrere.

Pren la paraula Guillem Domingo, representant de l'Observatori DESC, explica detalls jurídics de la proposta que s'ha aprovat inicialment. Comenta que a escala tècnica s'ha treballat profundament, fent consultes a persones expertes en la matèria. També s'ha realitzat una sessió de debat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb expertes juristes que donen solidesa a la proposta que es basa en la llei de dret d'accés a l'habitatge:

- Art. 17.3 diu que aquesta és una tècnica que la llei incorpora per augmentar l'habitatge protegit a la ciutat. La llei és plenament constitucional, sense cap mena d'impugnació en la seva tramitació per cap actor institucional ni privat. Compta amb un dictamen del Consell Consultiu que avala la norma. Té encaix en la llei d'urbanisme i altres normes urbanístiques, està suportada per la Constitució espanyola en els articles 33 i 47 i en les competències exclusives en matèria d'ordenació del territori i habitatge que recull l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
- Art. 73 defineix l'objectiu de solidaritat urbana que és un mandat exprés que han d'assolir les administracions públiques i que estableix l'objectiu d'assolir un 15% d'habitatge assequible en el parc existent, en un termini de 25 anys. Segons això és necessari i és preceptiu que les administracions públiques busquin tots els mecanismes al seu abast per complir aquest objectiu. Ara existeix l'oportunitat d'assolir-ho a la ciutat de BCN.

#### Resum de la segona part informativa: explicació del procés participatiu i formalització de la constitució de la Comissió de Seguiment

En Xavier Moreno responsable de Participació d'Ecologia Urbana explica el procés participatiu previst, destacant dos aspectes importants que determinen l'estructura del procés participatiu:

- No ens trobem a l'inici d'un debat, de manera que el procés participatiu s'organitza adaptant-se al context de la tramitació. El debat ja fa temps que està viu i ha superat diverses fites, com el debat vinculat a l'elaboració del pla de Dret a l'Habitatge o el debat vinculat a la moció del mes de febrer.
- Existeix un nou marc normatiu de la participació en la ciutat de Barcelona que determina la realització de processos participatius en determinades actuacions municipals, com és el cas de les relacionades amb

modificacions del planejament urbanístic. A banda de la dinàmica participativa que ha portat a presentar la proposta de modificació, cal establir un procés participatiu durant la seva tramitació.

Indica que els objectius del procés participatiu són de caràcter operatiu, i no tenen com a finalitat desenvolupar un debat conceptual sobre l'habitatge. La finalitat és treballar els dos instruments urbanístics que són objecte de la MPGM.

Pel que fa a l'estructura del procés, la norma de participació de la ciutat determina que han d'haver-hi dos espais diferenciats: un espai de governança del procés: la Comissió de Seguiment, i espais de debat, per treballar i recollir les diferents visions de tots els agents participants.

Respecte a les fases del procés, la primera fase, la d'informació es desenvoluparà entre el 25 de juny i el 3 de juliol. Durant aquesta fase es desenvoluparà la sessió constitutiva de la comissió de seguiment (3 de juliol), en el marc d'un grup de treball del Consell d'Habitatge Social creat amb l'objectiu de presentar i debatre la metodologia del procés i els continguts a debatre.

Respecte a la segona fase, de propostes i debat, es desenvoluparà entre el 3 de juliol i el 30 de juliol. Durant aquesta fase es desenvoluparan diverses sessions de debat. En concret:

- a) Sessió (o sessions) de debat orientades a entitats, partint de la comissió de seguiment ampliada amb totes aquelles entitats que puguin afegir mirades i enriquir el debat.
- b) Sessió informativa i de debat oberta al conjunt de la ciutadania, el dia 19 de juliol, a l'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). 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).

En Xavier Moreno indica que també existeix un espai en línia per recollir aportacions i propostes de la ciutadania i donar informació, el qual es troba obert fins al 30 de juliol a la plataforma Decidim ([www.decidim.barcelona](http://www.decidim.barcelona)).

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 d'ambdós processos es presentaran en la sessió de tancament de la comissió de seguiment, a realitzar durant el mes de setembre.

La tercera fase, de retorn, es desenvoluparà entre el 31 de juliol i el 15 de setembre. Durant la fase de retorn es preveuen les següents fites:

- a) Segona sessió de la comissió de seguiment, de presentació dels resultats del procés i de seguiment de la fase d'informació pública i al·legacions.
- b) Retorn al conjunt dels participants dels resultats del procés.

En Xavier Moreno indica que un dels objectius de la sessió d'avui és constituir l'espai de governança i incorporar possibles aspectes a modificar sobre el mateix o sobre el procés participatiu.

Indica quins són els agents convocats inicialment, assenyalant que s'ha fet extensiu a les organitzacions membres del Consell d'Habitatge Social i que aquests es poden ampliar a aquelles organitzacions que estiguin interessades en formar-ne part: 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 de Llogaters, Taula del Tercer Sector. Altres entitats que han mostrat interès a incorporar-se als debats: Agència catalana de l'energia, Col·legi d'enginyers industrials, CEVASA, Celobert, Federació ECOM, Fundació Família i Benestar, Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge.

Fa esment a les tasques de la Comissió de Seguiment que els atorga la norma de participació municipal:

- 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.

Finalitza la seva intervenció indicant que queda formalitzada la constitució de l'espai de governança. El plenari no fa cap esmena al respecte, i en aquest acte queda formalitzada la Comissió de Seguiment del procés participatiu.

#### Resum de la tercera part informativa: contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge

Pren la paraula Roger Clot per explicar què permetrà la modificació. La finalitat és crear una dotació d'habitatge de protecció pública a sòl urbà consolidat, distribuït al conjunt de la ciutat. Fins ara s'ha pogut desenvolupar a llocs de transformació urbanística a la perifèria, però cal desenvolupar-lo al conjunt de la ciutat per donar resposta a la demanda de la ciutadania.

Indica que es farà establint un 30% del sostre urbanístic a habitatge de protecció oficial de règim general en actuacions edificatòries plurifamiliars de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m<sup>2</sup>. Aquesta

norma s'aplica a les zones d'ús urbanístic d'habitatge plurifamiliar. S'exceptuen d'aquesta norma les actuacions edificatòries amb les condicions següents:

- Estiguin incloses en un àmbit d'actuació urbanística on el planejament hagués previst la reserva d'habitatge de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.
- Es tracti de la rehabilitació d'un edifici amb nivell de protecció del patrimoni arquitectònic A, B i C, sempre que es mantingui la tipologia i nombre d'habitatges de l'edifici original que va motivar la catalogació.

També s'estableix per a l'habitatge resultant el dret de tanteig i retracte de l'Ajuntament per tal que puguin ser adquirits per l'Ajuntament i dedicar-los a lloguer.

Es permet resituar els habitatges de protecció pública en una altra parcel·la dins del mateix barri, mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'interès públic.

La previsió de destinar un 30% de l'habitatge plurifamiliar de nova construcció o gran rehabilitació a habitatge social s'inclou en la regulació dels usos de les zones urbanístiques que s'admet l'habitatge plurifamiliar:

- 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).

S'aplica la nova norma a totes aquestes zones.

Explica perquè s'ha establert aquesta obligatorietat en promocions de més de 600 m<sup>2</sup> de sostre. Indica que aquesta limitació permet una distribució més homogènia a la ciutat, i permet aplicar-ho a més barris i edificis, inclús a barris amb tipologia d'edificis més petits, com per exemple Sants, Gràcia i Sant Andreu.

També explica perquè s'ha establert un 30% del sostre edificat per ser destinat a habitatge social. En primer lloc, per buscar una similitud entre els percentatges que es proposen per sòl urbà consolidat i el que estableix la llei d'urbanisme com a obligatori a les noves transformacions (un mínim del 20% en habitatge en règim general i un 10% en règim concertat). El 30% permet seguir mantenint l'equilibri d'usos que té avui la ciutat. El 30% permet també que per als promotors la construcció d'habitatge continuï sent més rentable que el de construcció d'edificis d'altres usos, com poden ser oficines o comercials, a la major part de la ciutat.

En relació a garantir la viabilitat econòmica de les operacions amb l'aplicació d'aquesta mesura, indica que s'ha estudiat l'increment del valor del sol des de l'any 2013 al 2017, resultant quasi d'un 60%. Amb aquesta mesura es garanteix la viabilitat econòmica, de manera que, si un promotor ha adquirit el sòl abans del 2016, no li suposa un perjudici econòmic. La garantia de la viabilitat econòmica es basa a assegurar 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. Explica en un gràfic en el qual es relaciona el valor del sòl i el temps, com està previst garantir la viabilitat econòmica segons les diferents possibles casuístiques. L'aplicació de la

norma suposarà una disminució del valor del sòl però segons el moment d'adquisició es manté la rendibilitat econòmica.

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 se seguiran concedint llicències.

Per establir el potencial de la mesura s'ha comprovat que en el període 2008-2016 s'han generat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any en sòl urbà consolidat de manera que el potencial de la mesura seria de 334 nous habitatges protegits cada any.

Pel que fa a on tindrà lloc i efecte la mesura indica que serà principalment en els habitatges de propietat vertical plurifamiliar que es concentren majoritàriament al centre de la ciutat que és on més es necessita.

Tot això es fa seguint el model de la ciutat de París, ciutat que estableix la següent regulació:

- En zones amb menys de 25% d'habitatge social: reserva del 30% per habitatge social, quan el sostre d'habitatge és superior a 800 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.

Pren la paraula Sònia Cobos qui explica el marc jurídic de la modificació. Indica que és important que aquesta modificació de planejament tingui assegurada la fortalesa jurídica. Aquesta és possible per la conjunció de normativa urbanística i d'habitatge. La llei permet obtenir habitatge protegit a través de diferents mesures. Per una banda és possible aplicar una càrrega urbanística a sectors de desenvolupament urbanístic. L'article 57 de la llei d'urbanisme indica que es pot aplicar una càrrega urbanística d'un 20% amb règim general HPO més un 10% d'HPO concertat.

El que defensa el document és la possibilitat que en el sol urbà consolidat es pugui establir l'obligació de destinar a les noves promocions o grans reformes una part d'habitatge social a través de la qualificació urbanística del sòl que ve regulada i desenvolupada per la llei d'urbanisme. El reglament de la llei d'urbanisme permet en un mateix edifici convida habitatge lliure i HPO. La llei de l'habitatge també té en compte altres aspectes sobre la viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques, que la nova normativa també recull.

#### Recull del torn obert de paraules

La regidora Janet Sanz indica que es preveu que a la propera sessió es pugui treballar més a fons. A continuació obre un torn de paraules per recollir sensacions, valoracions i aportacions:



El representant del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona (CAIPB). En relació a la viabilitat econòmica de les operacions de promoció, consulta si aquesta vindrà establerta de manera exclusiva per la data d'adquisició del sòl (abans de l'1 de gener de 2016), o si també es valorarien altres aspectes.

Des de la taula es confirma que l'única variable a tenir en compte serà la data d'adquisició, i que aquest element s'ha analitzat territori a territori per tal de garantir la viabilitat econòmica.

El representant de CAIPB indica que el punt de referència és una mitjana i que es podria donar el cas que no fos rendible, si s'ha comprat sòl a preus superiors a aquest valor mitjà. Des de la taula es reconeix que es podria donar algun cas, però es valora que en tot cas l'increment del valor del sòl fins al 2018 també cal tenir-lo en compte, i que amb aquesta variable es garantiria la viabilitat de tots aquests casos.

La representant del Col·legi Arquitectes de Catalunya, indica que els agradaria poder disposar de valoracions realitzades per promotors i promotores de Londres i París. Considera que seria molt útil conèixer com han funcionat altres experiències sobre casos concrets.

Des de la taula es respon que està previst incorporar aquest aspecte en el debat i que es tenen contactes per presentar experiències de promotors i promotores d'altres ciutats.

També planteja la possibilitat d'introduir aspectes d'accessibilitat en els nous habitatges.

El representant del Col·legi d'Aparelladors indica que seria convenient donar a conèixer a la població quins són els ingressos necessaris per poder accedir a un habitatge de protecció oficial. Considera que a vegades es pot generar una consciència equivocada, perquè són un import considerable que no tothom pot accedir.

Des de la taula s'indica que el preu aproximat seria d'uns 55.000 euros. El 75% de la població de Barcelona podria accedir a un habitatge d'aquestes característiques pel seu nivell de renda disponible.

El representant de la Cambra de Propietat indica que troba incongruent aplicar aquesta mesura i pujar els valors cadastrals dels solars. L'any 2018 s'han modificat els valors cadastrals amb una normativa, i si ara s'aplica una altra, considera que s'haurien de revisar segons aquesta.

Des de la taula s'indica que una revisió cadastral es fa segons les variacions dels valors del mercat de l'habitatge, i la mesura no afecta directament al valor de venda de cada habitatge que és la unitat que s'aplica l'IBI, perquè només afecta en el moment de venda d'edificis sencers i al valor que ven el propietari del sòl. Per altra banda, aquesta mesura només afecta a un dels usos possibles (ús d'habitatge). S'indica que es genera una confusió. Això no és una càrrega urbanística, ni canvi de qualificació d'usos. Modificar els usos del cadastre es fa continuadament, quan es reconeixen nous usos comercials o altres.

La mateixa persona indica també que des del punt de vista econòmic un descens del preu generarà un augment de la demanda, i per tant les llistes d'espera augmentaran. En aquest cas demana com es gestionarà la rotació de les persones demandants en l'accés a l'habitatge. Si una persona passa a tenir un habitatge de protecció durant tota la seva vida, aquell habitatge deixa de tenir la seva funció social.

Des de la taula s'indica que si l'habitatge és de titularitat pública, hi ha registres públics que permeten regular-ho. Però amb aquests instruments s'està parlant majoritàriament de transaccions de compra i venda de caràcter privat.

En el cas de lloguer ja estan regulades les condicions d'accés, que s'han de demostrar cada cop que es renoven els contractes.

L'habitatge que es generarà serà majoritàriament de compra a no ser que el promotor consideri que sigui de lloguer, o que l'Ajuntament adquireixi una part per fer lloguer social. La major part serien de compra i venda entre privats. La finalitat no és ampliar el parc d'habitatges de lloguer sinó disposar d'habitatge assequible, junt amb altres mesures que s'estan aplicant en aquest sentit. Des de l'Ajuntament es veuria bé que poguessin ser també de lloguer privat, no només de compravenda, com a altres països, però això no es pot obligar.

El dret de tanteig i retracte no significa que l'Ajuntament ho comprarà tot, sinó que es reserva el dret de poder intervenir en la transacció entre privats. Només es reserva el dret de comprar pel mateix preu que s'hagi pactat entre privats. Es volia trobar fórmules per fer atractiu que siguin de lloguer, amb diferents mesures com el tanteig i retracte i també altres mecanismes d'incentiu que s'han d'explorar. Això afavorirà que les entitats del tercer sector puguin gestionar habitatge amb funció social. La persona representant del Tercer Sector troba interessant aquesta possibilitat, ja que considera que tothom vol continuar vivint en el seu barri.

Es consulta quina és la quantitat d'habitatge de HPO s'ha fet a Barcelona i ara és del mercat privat.

La persona representant de Família i Benestar Social indica que en aquest moment toca parlar de lloguer perquè la gent no disposa de diners per accedir a compra. Si hi hagués un pla permanent d'ajuts a la compra i el lloguer no estaríem en aquesta situació. El Pla Estatal de la Vivienda, no acaba de funcionar i reclama que els ajuts es mantinguin.

També indica que la rotació és un aspecte difícil de gestionar i assolir. El salt del pis de protecció al pis de mercat obert és molt complicat, perquè les persones no disposen dels ingressos suficients. Cal fer contínuament nous pisos de protecció oficial. A França es fan 100.000 pisos de HPO anualment.

El representant de la Taula de Tercer Sector exposa el seu suport a la mesura, de la mateixa manera que totes les que serveixi per revertir les xifres actuals. També reitera l'interès a participar en el procés participatiu i contribuir a un canvi d'esquema, ja que són entitats amb vocació de servei públic.

#### Tancament de la sessió

Des de la taula es recorda que totes les aportacions i comentaris seran benvinguts.

Es recorda que qualsevol dubte o aclariment es pot resoldre en aquest espai. Per la següent sessió si hi ha preguntes, seria millor que es poguessin fer arribar amb antelació. La propera sessió serà per aprofundir en estudis econòmics i aspectes jurídics.

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

RESULTATS DE LA SESSIÓ DE DEBAT MONOGRÀFICA SOBRE LA  
MODIFICACIÓ DEL PGM PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE  
PROTECCIÓ PÚBLICA EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

12 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 en el plenari de l'Ajuntament, per després ser aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona i la Generalitat de Catalunya.

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 d'habitatge públic en sòl urbà consolidat, desenvolupada el dia 12 de juliol de 2018.

## Debat monogràfic sobre la modificació del PGM per l'habitatge públic en sostre urbà consolidat

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 12 de juliol de 2018 de 19.00 h a 20.30 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 entitats integrants de la Comissió de Seguiment.

Participants: la sessió va comptar amb la participació de 25 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 dels diferents moments previstos per al desenvolupament de la sessió, a càrrec de la Sra. Janet Sanz, Quarta tinenta d'alcaldia.
- Una segona part, també de caràcter informatiu, dividida en quatre apartats:
  - a) Un breu recordatori dels principals aspectes de la norma, a càrrec del Sr. Roger Clot.
  - b) Una presentació de l'informe econòmic que justifica la modificació, realitzada pel Sr. Josep Roca. En el mateix apartat la Sra. Montserrat Hosta realitza una introducció dels aspectes jurídics, i finalitza amb una explicació de la repercussió de l'entrada en vigor de la norma a les finances públiques.
  - c) Una presentació de les polítiques d'habitatge globals que està duent a terme l'Ajuntament de Barcelona i com es relacionen amb la mesura, a càrrec del Sr. Javier Burón.
  - d) Una presentació sobre aspectes relacionats amb l'aplicació pràctica de la norma en el procés de la llicència urbanística, a càrrec de la Sra. Montserrat Hosta.
- 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: recordatori dels aspectes essencials de la norma i dels aspectes jurídics

Un cop finalitzada la benvinguda i presentació inicial del contingut de la sessió, durant la qual la Sra. Janet Sanz ha recordat que hi haurà una sessió de treball posterior per al tractament dels aspectes relacionats amb

el tanteig i retracte, ha pres la paraula el Sr. Roger Clot qui ha realitzat un recordatori dels aspectes bàsics de la norma.

Recorda els 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.

Passa a presentar la manera com està previst implementar la mesura:

- Establint un 30% obligatori d'habitatge de protecció (règim 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 m<sup>2</sup> de sostre amb les següents excepcions:
  - Edificacions amb grau de protecció del Patrimoni Arquitectònic (A, B i C que mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges).
  - Polígons d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP.
- Establir per aquests habitatges resultants el dret de tanteig i retracte, per dedicar-lo a lloguer.
- Es podran ressituar els HPP en una altra parcel·la dins el mateix barri, mitjançant un PMU que justifiqui l'interès públic.

Recorda que la mesura permetrà la creació de nou habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat on es facin projectes d'obra nova o de gran rehabilitació. El potencial de la mesura és de 334 habitatges protegits cada any.

Permetrà 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. Principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, utilitzats majoritàriament com habitatge, perquè són els que es reformen més habitualment. S'ubiquen principalment al centre de la ciutat (Més del 50%)

Es garanteix la viabilitat econòmica de les operacions en curs. Si el promotor va adquirir el sòl abans del 2016, la mesura no representa un perjudici econòmic. El valor del sòl ha experimentat un increment de quasi un 60% del 2013 al 2017.

Tot plegat es fa seguint l'exemple de París, on en zones amb menys de 25% d'habitatge social es reserva del 30% per habitatge social, quan el sostre d'habitatge és superior a 800 m<sup>2</sup>.



### Resum de la segona part informativa: presentació de l'informe econòmic

Passa la paraula a la Sra. Montserrat Hosta que centra el marc jurídic de la norma en relació a la viabilitat econòmica de les operacions i quan s'aplica la nova normativa:

- L'exigència d'avaluar la viabilitat econòmica de l'aplicació de la nova norma en les operacions prové de l'article 17.3 de la LDH que indica que 'Els plans que continguin aquestes determinacions (% destí HPO) 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'.
- Per tant, aquesta MPGM ha de garantir la viabilitat econòmica d'aquestes operacions.
- Per aquest motiu, s'ha fet un estudi econòmic per analitzar l'increment recent de preus del sòl de l'habitatge a BCN, i comparar l'efecte sobre els valors del sòl quan s'aplica la norma.

També comenta aspectes del marc jurídic en relació a la sostenibilitat econòmica pública de la proposta de modificació del PGM

- Art. 59.3.d del TRLU: Cal elaborar un informe de sostenibilitat econòmica per avaluar l'impacte de les actuacions previstes en aquesta MPGM en relació a les finances públiques.

Pren la paraula el Sr. Josep Roca, qui ha elaborat l'estudi econòmic sobre l'evolució del mercat immobiliari a la ciutat de Barcelona.

Indica que han partit principalment de dues fonts d'informació secundàries per la impossibilitat de conèixer els preus reals:

- Registre de la propietat que dóna uns preus declarats, segurament per sota de la realitat
- Ofertes a portals immobiliaris (Idealista i Habitaclicia)

L'increment de preus de venda entre 2013 i 2017 varia d'un 35,58% per metre quadrat segons la font dels Registradors i un 40,97% segons Idealista. Si s'estableix una mitjana entre els valors de Registradors i del portal 'Idealista', entre 2013 i 2017 seria d'un 38,41%, així com d'un 34,69% entre 2014 i 2017 a la ciutat de Barcelona.

Es presenten dades per districtes. Els districtes amb un major increment són Sant Gervasi i Les Corts. En canvi l'increment a districtes com Nou Barris o Sant Andreu ha estat més suau.

També s'ha estudiat l'evolució dels preus de lloguer. Indica que hi ha diverses fonts, un registre oficial i també ofertes en web. Segons les dades analitzades, l'increment dels lloguers entre 2013 i 2017 (dades relatives al 3r trimestre de cada any) ha estat del 30,1% segons INCASOL i un 55,06% segons Idealista. L'escenari adoptat és el mitjà entre ambdues dades, un 43,08%.

Indica que es tendeix a aplicar contractes curts, aspecte que influeix en l'increment del preu. L'evolució del preu del sòl en el període 2013-2017 s'ha mesurat segons el valor de repercussió que és el valor que repercuteix el sòl sobre el preu final de l'habitatge. No és el preu del metre quadrat de terreny, sinó el que repercuteix sobre el m<sup>2</sup>, que és inferior a l'increment del preu m<sup>2</sup>. Per exemple si un habitatge es ven a 5.000 euros el m<sup>2</sup>, uns 2.800 correspondrien al valor de la repercussió del sòl.

El valor del sòl ha experimentat un increment molt més accentuat que els valors de venda: entre 2013 i 3T de 2017, puja fins a 59,8%. Els increments més alts són a Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) i l'Eixample (72,51%). I els més baixos a Nou Barris i Sant Andreu amb un 43% d'increment.

Indica que també ha estat important conèixer l'esforç econòmic de les famílies en l'adquisició d'habitatge, sigui de compra o lloguer. Tenint en compte que ha estat un període de baixos interessos bancaris, el que hauria d'haver repercutit en reduir l'esforç de les famílies. Així ha estat fins al 2015, però a partir d'aquí ha augmentat la part de la renda de les famílies que es destina a l'habitatge (48%), quan el que es considera que seria convenient és com a màxim un 20% o 25%, aspecte que es valora com a preocupant.

Aquesta situació també s'ha donat en relació a l'accés a l'habitatge de lloguer. El 2014 s'havia de dedicar un salari mínim interprofessional (SMI) per pagar el lloguer d'un any i ara s'ha passat a 1,4 vegades l'SMI. En el període 2013-2017 l'esforç de pagar el lloguer en relació als salaris ha crescut un 22%. L'any 2017 (mitjana 3 trimestres) les famílies destinaven un 36,12% de la seva RFD a pagar lloguer, i en el 3rT de 2017 ja era el 37,47% de la RFD.

El percentatge de la renda familiar disponible, en el cas del lloguer és inferior a la compra (37% de mitjana), però així i tot, es comprova que el mercat de lloguer no suposa un alleujament de l'esforç de les famílies per accedir a l'habitatge.

Les principals conclusions econòmiques en el període comprés entre 2013 i 2017 en relació a l'habitatge són:

- Els preus de venda de l'habitatge han experimentat un increment molt acusat del 38,0%.
- Encara més elevats han estat els increments en el mercat de lloguer: un 45,60%.
- Encara més pel que fa als valors de repercussió del sòl entre 2013 i 3rT 2017: un 59,8%.
- L'esforç econòmic és especialment manifest en el pagament de l'anualitat de la hipoteca, la qual arriba el 3rT 2017 a un 48,04% de la Renda Familiar Disponible de la llar (RFD).
- Esforç igualment significatiu pel que fa al lloguer: en el 3r trimestre de 2017 les famílies destinaven un 37,47% de la RFD a pagar el lloguer habitacional.

Exposa que uns dels objectius ha estat conèixer fins a quin punt l'aplicació de la mesura podria afectar negativament provocant un increment de la terciarització o la proliferació a les noves promocions, d'usos diferents de l'habitatge que generessin un major benefici. Així doncs, s'ha valorat aquest aspecte i es conclou que a molt poques zones de la ciutat les oficines serien competitives respecte la construcció d'habitatge.

Només a l'eix de la Diagonal resulta que les oficines són més cares que el m<sup>2</sup> de l'habitatge. El preu dels usos comercials són espectacularment superiors a l'habitatge a zones concretes però no entren en competència en general amb l'habitatge. Es conclou que aplicant la nova normativa sobre el 30% HPO (general) en les operacions d'habitatge, en l'actualitat té un marge segur, perquè aquestes promocions d'habitatge segueixin sent rentables en relació a l'opció d'altres usos que no siguin habitatge.

En relació a l'impacte en l'aplicació de la norma sobre el 30% HPO de règim general indica que suposaria una reducció dels preus del sòl. Fa referència als càlculs efectuats, de manera que si al valor de repercussió de sòl en data 3T2017 s'aplica la norma del 30% HPO, es redueixen els valors al conjunt de la ciutat un 24,97%, variant un mínim del 15,58% a Nou Barris i un màxim a Sarrià- S. Gervasi del 26,33%.

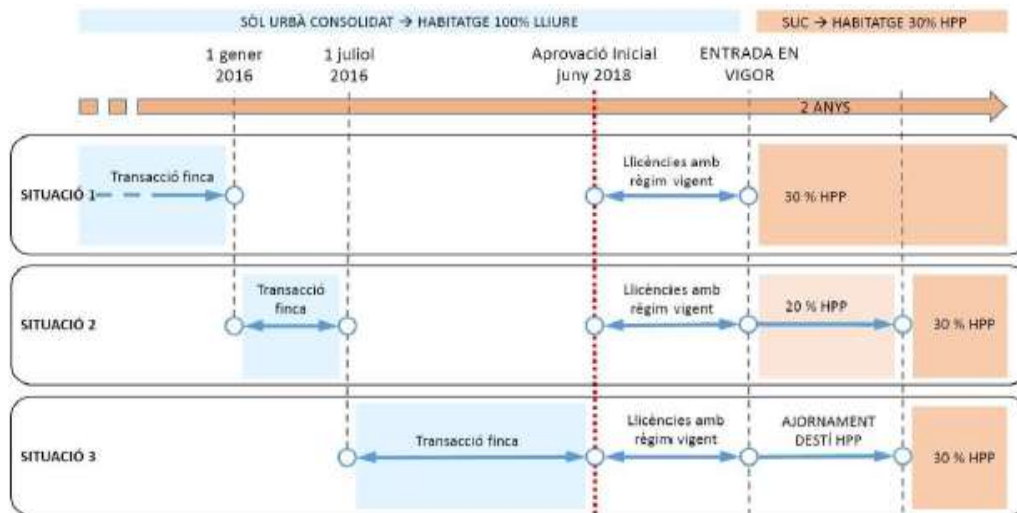
Indica que les dades de l'estudi econòmic són fins al 3rT 2017, i que l'increment del preu del sòl fins al 2T 2018 garanteix la viabilitat de tots els casos. També indica que les operacions amb transaccions fetes abans de l'1 gener 2016, no els hi afecta econòmicament l'aplicació de la norma 30% HPO.

En alguns casos, com el tercer Trimestre de 2016 en relació al 3rT del 2017, es podrien generar afectacions econòmiques si es manté l'aplicació del 30%, però no si l'aplicació és del 20%. Considera que a les operacions amb transaccions fetes entre l'1 de gener 2016 i 30 de juny de 2016, si s'aplica un 20% HPO, no els afecta econòmicament.

Pren la paraula la Sra. Montserrat Hosta per explicar com s'assegura que un cop aplicada la norma les operacions que s'han fet abans continuen sent viables econòmicament, mitjançant les següents mesures:

- A partir de l'aprovació definitiva s'aplica la norma del 30% HPO, amb la particularitat que les llicències relacionades amb transaccions fetes entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, s'aplicarà un 20% HPO i no un 30% HPO, per garantir la viabilitat econòmica de les operacions.
- Per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions, l'aplicació de la norma es posposa 2 anys a partir de l'aprovació definitiva en els casos següents:
  - Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
  - Hagin fet la compravenda per una operació entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.

Presenta un quadre que il·lustra els diferents supòsits:



Recorda que es poden presentar llicències fins a l'aprovació definitiva de la norma. Passa a comentar els aspectes relacionats amb la sostenibilitat econòmica pública en relació a la proposta de modificació:

- Efectes sobre l'Impost de construccions, instal·lacions i obres (Iaio):

S'ha estudiat la diferència de cost de construcció entre un habitatge lliure i un HPO, tenint en compte que els espais comuns, estructura, façana i coberta no afecten el pressupost. En canvi, la diferència està en els acabats. Això només representa una reducció del pressupost de l'1,68% respecte al total.

Si el cost de cada habitatge és de 91.025,06 € (HLL) i a l'any es construeixen en aquestes condicions de la MPGM, 1.114 habitatges, l'impost de l'ICIO serien 3.549.064 €, i per tant es perdrien a l'any 66.012 € a l'any.

- Efectes sobre l'impost IBI sobre els habitatges HPO:

Les bonificacions de l'IBI per ser HPO són graduals segons passa cada any fins al 6è any. Si es calcula que hi haurà 334 habitatges nous HPO cada any, es perdrien a l'any 305.000 €.

- Efectes sobre els valors cadastrals:

L'actual ponència de valors de la Gerència del Cadastre de Barcelona va entrar en vigor l'1 de gener 2018. Els valors són de mercat, aprovats en sessió del 15 de desembre de 2016. No es preveu revisar la ponència cadastral fins passats 10 anys com a mínim. El valor de l'habitatge és la base d'aquesta ponència, i només afectarà el valor dels nous HPO, ja que el valor de venda dels habitatges no baixarà, més aviat pujarà. La repercussió del valor del sòl que s'aplica a cada immoble és molt baixa, i des de 2016 els preus han pujat molt, i per tant no es preveu una nova ponència de valors.

- Efectes sobre l'impost de la plusvàlua per transmissions:

L'impost de la plusvàlua es calcula a partir del valor cadastral, i aquests no es modificaran. Per tant, no hi ha pèrdua econòmica de les finances municipals en aquest concepte.

Cal tenir en compte que la disposició final 1a determina que al cap de 6 anys d'aplicació de la nova normativa s'haurà de fer una avaluació global dels resultats de l'aplicació de la mesura.

#### Resum de la tercera part informativa: polítiques d'habitatge desenvolupades per l'Ajuntament de Barcelona

Pren la paraula el Sr. Javier Burón, Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, qui fa una exposició de les polítiques d'habitatge que està desenvolupant l'Ajuntament i les relaciona amb la modificació del PGM en matèria d'habitatge.

Exposa que les polítiques d'habitatge no comencen amb aquesta mesura, i es planteja fer un repàs de les mateixes fins a arribar a la mesura actual.

La primera actuació que desenvolupa un gestor de política pública d'habitatge és la cerca de sòl, per disposar de matèria primera per tal de poder esdevenir promotor públic d'habitatge a preus que no siguin els del mercat. Actualment a la ciutat de Barcelona s'està treballant amb 65 solars el que suposa un nivell de terrenys dedicats a habitatge molt alt. Això no s'improvisa sinó que requereix temps per disposar-ne.

També s'estan duent a terme promocions d'habitatge públic a través de diferents mètodes: s'incentiva la implicació en la promoció de privats, treballant amb entitats de base social com cooperatives o fundacions, i desenvolupant mètodes de construcció modular d'habitatges. Totes aquestes promocions suposen més de 4.500 habitatges, el 80% del qual està destinat al lloguer. Valora que aquest és un esforç descomunal. Per exemple, si el comparem amb el Pla que el Ministerio de la Vivienda ha anunciat recentment i que preveu crear 20.000 habitatges destinats a lloguer a tot el territori estatal, quatre vegades més del que s'està promovent a Barcelona.

Una altra mesura és la compra directa d'habitatge en el mercat, via no tan habitual en l'administració pública, i en la qual l'Ajuntament ha invertit més de 50 milions d'euros i s'acabarà el mandat havent adquirit 750 habitatges, aproximadament.

Un altre mètode d'obtenció d'habitatge és ajudar a mobilitzar habitatges buits de propietaris privats. Valora que el potencial d'habitatge buit és baix. Hi ha dos programes (Borsa de lloguer i Habitat3) amb els quals s'han captat prop de 1.100 unitats, i es preveu que el període de govern finalitzarà amb 1.250 habitatges i amb una inversió de 20 milions d'euros.

Una altra mesura és la que comporten les ajudes a l'accés a l'habitatge de lloguer. En aquest capítol s'ha passat d'haver-hi 5.000 beneficiàries a 9.000 beneficiàries a l'any, amb una despesa que ha passat de 10 milions d'euros a més de 24 milions d'euros.

En darrer terme, una altra mesura impulsada han estat els ajuts de foment de la rehabilitació del parc privat, aspecte en el qual la ciutat ha estat sempre molt activa, i que també està relacionat amb la resta de polítiques. Totes aquestes polítiques permetran passar de disposar de 6.500 habitatges a 9.500 habitatges a final de mandat, i a 13.000 habitatges quan finalitzin tots els projectes encetats, el que suposa doblar el parc d'habitatge públic de la ciutat. En termes absoluts representa passar d'un 1% de l'oferta d'habitatge de la ciutat a un 2% del total. A Europa el parc públic d'habitatge està en el 30% o 40%. En aquest context és evident que és impossible assolir cotes similars en un termini de temps curt. A això cal afegir que la ciutat de Barcelona té el seu sòl per noves promocions bàsicament esgotat. Queden tres grans bosses a la perifèria on poder construir grans concentracions d'habitatge (Marina, Sagrera i Poblenou). Per generar habitatge assequible a la ciutat cal encetar el debat del sòl urbà consolidat.

Si es veuen els mapes de parc públic d'habitatge, de compres, de nova promoció i de mobilització d'habitatge buit, amb excepció d'aquest darrer, la resta indiquen que no existeix capacitat d'incidència en els districtes centrals, on no hi ha sòl disponible, no és fàcil comprar i on s'han de cercar alternatives.

La mesura que s'està debatent, a efectes pràctics, és més senzilla d'aplicar que el que a priori sembla. El destí parcial (30%) de l'habitatge de nova construcció o rehabilitat a habitatge de protecció oficial (HPO), significa que s'ha de dedicar aquest percentatge al 75% de la ciutadania que podrà accedir-hi. No és habitatge social, sinó habitatge protegit a un cost determinat, que permetrà als promotors buscar demandants que puguin pagar aquest preu.

Manifesta que és una mesura de fàcil aplicació. La distribució territorial és relativament homogènia. El districte amb menor nombre d'habitants susceptibles d'accedir-hi és el de Sarrià-Sant Gervasi amb un 52% del total dels habitants, i el que més és Ciutat Vella amb el 89% dels habitants que complirien els requisits per accedir-hi. És una mesura que va dirigida a la generalitat de la població (75%). Els ingressos familiars màxims serien de 53.000 euros per a unitats familiars d'un membre i de fins a 59.000 euros per a unitats familiars de 4 membres.

Si en algun cas algun promotor immobiliari tingués dificultats per col·locar aquests habitatges, cal recordar que l'Ajuntament té el dret preferent per adquirir-les. A més, es tracta d'una administració que té hàbit d'intervenir en el mercat comprant immobles, de manera que és probable que ho continuï fent. Indica que és més interessant comprar habitatges dispersos a diferents llocs de la ciutat, perquè permet distribuir el parc d'habitatge públic pel territori i amb habitatge de qualitat.

Coneix que existeixen dubtes, i que hi ha col·lectius que es pregunten perquè no es monetaritzin i es fa un llindar més alt. Explica que això es va dur a terme a la ciutat de Sao Paulo i com a resultat ha esdevingut una

limitació de l'aplicació de la mesura. Indica que a les promocions de luxe hi cap la possibilitat de complir amb el requisit destinat el percentatge en un edifici diferent dins del mateix barri.

#### Resum de la quarta part informativa: aplicació pràctica de la norma en el procés de la llicència urbanística

Pren la paraula la Sra. Montserrat Hosta per respondre a diferents qüestions que van sorgir a la sessió anterior:

1. S'ha de computar el sostre urbanístic, que és el mateix que s'utilitza per calcular el nombre màxim d'habitatges, provinent de la regulació de les NNUU del PGM. Tota promoció d'aquestes característiques ha de fer el càlcul igualment.
2. D'acord amb la MPGM de les NNUU de 20/10/2014 sobre l'aplicació del mòdul de 80 m<sup>2</sup> /ha, aquest sostre urbanístic és la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de la planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.
3. S'aplica el 30% sobre aquesta superfície, i el resultat dels m<sup>2</sup> serà la superfície mínima que ha d'estar destinada a habitatge de HPO general.
4. A partir d'aquesta condició bàsica, el projecte té tota la llibertat en la posició i distribució d'aquests habitatges HPO, lògicament complint les condicions tècniques que aquests habitatges requereixen.
5. La memòria del projecte ha de tenir un apartat específic que expliqui i justifiqui la proposta de la localització
6. En el moment de la concessió de la llicència es demanarà haver tramitat la sol·licitud de la Qualificació HPO.
7. En el tràmit de la primera ocupació de l'edifici i habitatges, es requerirà:
  - La qualificació definitiva dels HPO.
  - La inscripció registral en cada una d'aquestes unitats d'aquesta condició HPO durant la vigència del planejament aplicable.

Finalitza el Sr. Josep Roca indicant que la mesura no suposarà inflació en el preu de l'habitatge lliure. Des de l'any 1994, l'experiència demostra que no hi ha augment de preus, doncs el preu de l'habitatge lliure es planteja en el màxim que poden pagar les famílies. En l'habitatge no hi ha preu marginal, es paga el màxim que la demanda pot pagar. El fet de destinar una part a promoció pública no permet als promotors incrementar el preu perquè ja es paga el màxim en cada moment.

### 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 persona representant de l'Associació de Promotors de Catalunya planteja un aclariment i un comentari:

- En relació al tema de llicències, demana que s'aclareixi si el sostre afectat de 600 m<sup>2</sup> és residencial o és urbanístic, de manera que es calcula tot l'edifici. Montserrat Hosta respon que són promocions residencials, però el sostre sobre el qual es calcula és urbanístic, és a dir tot l'edifici.
- Per altra banda, comenta que la posició de l'associació, sense ànim de generar polèmica, és que estan convençuts que l'Ajuntament no té competències per dur a terme una modificació del Pla General àmbit de Barcelona per incorporar reserva d'habitatge protegit en sòl consolidat. Manifesta que en cas que fos legal, per seguretat jurídica, hauria de quedar reflectit als sols adquirits posteriorment a l'entrada en vigor de la norma, perquè entén que es genera inseguretat jurídica a les transaccions anteriors. Indica que només vol que quedi clara la postura de l'entitat. Tant de bo trobessin la manera que no s'afectés la seguretat jurídica.

Una altra persona representant de l'Associació de promotors, indica que els preocupa l'accés a l'habitatge i pensa que la mesura s'hauria d'aplicar des d'una òptica metropolitana. Si s'aixeca el focus, d'acord al pla territorial hi ha sòl en reserva per poder fer 73.000 habitatges de HPO. Els sembla que es podrien buscar fórmules per fer que al més aviat possible es pugui dur a terme.

Adicionalment se'ls acuden dues mesures més per facilitar més habitatge social a la ciutat de Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana:

- Tenen estudis que diuen que hi ha molts locals en planta baixa sense ús, es podrien fer fórmules que promoguin canvis d'usos i que poguessin tenir un ús residencial.
- Es troben que hi ha habitatges en els quals es desenvolupen activitats professionals, per exemple, clíniques dentals, advocats, notaris,... Consideren que haurien d'estar ubicats a espais de terciaris, el que permetria alliberar espais. De cara a les noves llicències d'activitat s'hauria de facilitar que els usos estiguin on pertoquen alliberant l'ús residencial a la seva finalitat primera.  
En la mateixa línia, indica que els usos comercials estan per sobre de les necessitats reals dels barris. Demana fer una reflexió per poder canviar usos per part del canvi de mentalitat de les persones usuàries per incrementar sostre residencial en detriment del comercial.

Des de la taula, una de les persones representants de les entitats promotores de la mesura fa un petit matís, respecte al potencial d'HPO a Catalunya. El càlcul del pla territorial és superior a 192.000 habitatges. El càlcul de demanda exclosa que fa el Pla Territorial Sectorial pels quinze anys vinents arriba fins a 235.000 habitatges. És a dir que existeix potencial de construcció però no s'arriba a cobrir el càlcul de la demanda exclosa, i es



manifesta que per això són necessàries totes les mesures possibles. A més els càlculs de la demanda exclosa no són del tot correctes i que la demanda és major. L'àmbit metropolità té el percentatge més baix per cada 1.000 habitants de tota Catalunya (16 HPO per cada 100 habitants), el que és una evidència que a les àrees urbanes i a l'àmbit metropolità la necessitat és major. Per altra banda, sobre el tema de legalitat considera que a les sessions realitzades al COAC va quedar prou clar que la mesura ho era. Respecte a la seguretat jurídica considera que s'ha explicat perfectament que està preservada.

El representant de l'Associació de promotors manifesta que no vol entrar sobre els aspectes legals que no posa en dubte, però sí que vol fer esment a la qüestió de la seguretat jurídica, doncs no estan d'acord en el fet que es canviïn les regles del joc a posteriori, i tampoc acaben de veure els arguments econòmics que es plantegen. No estan en contra de canviar les regles i adaptar-s'hi. El que es discuteix és la disposició transitòria.

Respecte a la seguretat jurídica i les disposicions transitòries en Javier Burón indica que estan matisades i estan suportades per estudis econòmics. Manifesta que el que es planteja és un canvi de les regles del joc i que passar d'un règim a un altre demana mesura.

Laia Muñoz, representant del PSC, expressa dubtes de concreció, adreçant-se al Sr. Josep Roca. Pregunta si considera que actualment estem en un context d'inflació en l'àmbit d'habitatge, i com s'explica que es digui que l'estudi hagi estat fet en un context de no inflació. Des de la taula el Sr. Javier Burón respon que estem en un escenari d'augment de preus del sòl del preu de venda i del preu de lloguer. Interpreta que el que es pregunta és si, coneixent el que va passar en el passat amb les reserves d'HPO, estem en un període de creixement de preus i quines repercussions tindran en el futur. Hi ha experiències que permeten fer una previsible simulació. La ciutat de València no tenia reserva de sòl, de manera que es preveia que augmentar l'oferta d'habitatge faria baixar els preus. En canvi a Euskadi s'ampliava la reserva de sòl de HPO. A Bilbao i a València el preu de l'habitatge lliure es va incrementar en el moment de la bombolla de la mateixa manera, perquè es maximitzava el preu a pagar. El fet diferencial era que a València no hi havia HPO, mentre que a Bilbao sí, i això influïa fent baixar els preus mitjans. Si es comparava Bilbao i Vitòria-Gasteiz, que va incrementar el seu parc d'HPO, donava com a resultat que l'habitatge lliure era més econòmic a Vitòria-Gasteiz.

La Sra. Laia Muñoz indica que el que volia expressar és que el mercat és tan potent que afegir 300 habitatges protegits no tindrà impacte sobre el total de la ciutat. En Javier Burón conclou que si es genera nou sostre per a habitatge a la ciutat i es genera una part que sigui assequible, es pressionarà sobre el preu de l'habitatge lliure, que haurà de proposar alguna altra cosa per poder mantenir els preus.

Una de les persones participants planteja que s'ha posat com a exemple ciutats com Bilbao, Vitòria-Gasteiz o València. Indica que la diferència fonamental respecte a Barcelona és que la proposta del 30% és sobre la ciutat consolidada on hi ha major demanda i els preus són més elevats. Això suposarà una reducció de l'oferta d'habitatge lliure a la ciutat el que farà pujar els preus de l'habitatge lliure. Entén que en els exemples, el HPO era als nous desenvolupaments. Considera que això sí que altera el mercat perquè s'augmenta l'oferta i es pot incidir sobre el mercat. Demana que els esforços es dediquin a augmentar significativament el nombre de HPO,

i això es pot fer en nous desenvolupaments, no sobre la ciutat construïda. Des de la taula es respon que l'augment es va dur a terme a zones noves de transformació urbanes. Per altra banda la situació, respecte al terreny disponible, no és la mateixa que a Barcelona. Es plantegen altres formes d'actuar i, de tota manera, no és incompatible aplicar a la vegada mesures que incideixen sobre el sòl urbà consolidat i sobre el no consolidat.

Una de les persones representants de les entitats promotores de la mesura manifesta que el futur de la ciutat és el reciclatge del parc actual. Per altra banda, planteja que si es considera que generar 300 HPO a l'any a la ciutat és poc, perquè hi ha resistències a aplicar aquesta mesura i fer aquesta aportació a la ciutat? Considera que s'han de buscar totes les vies possibles per arribar al que es necessita. Això permetrà no atraure els promotors voltors que volen maximitzar el benefici.

Una de les persones participants planteja si un dels objectius fonamentals no hauria de ser que els HPO ho fossin per almenys 100 anys, perquè considera que en el passat s'han fet molts i ho han deixat de ser en períodes relativament curts, de manera que el parc actual és minso.

Una altra persona assistent planteja que si no hi ha planejament en propietat horitzontal, difícilment es podran aplicar aquestes mesures. A Barcelona queden molt pocs edificis en propietat vertical d'un únic propietari. El nou habitatge que entra en lloguer bàsicament és de propietat horitzontal. Es una propietat molt dispersa. Amb una estructura com aquesta, valora que les mesures que es plantegen no són viables.

Javier Burón respon que s'està parlant de mercats diferents. El percentatge de lloguer a Barcelona no és tan petit. Cal no caure en el parany de debatre sobre la suposada poca incidència de la mesura perquè hi ha altres moltes mesures a aplicar de manera conjunta. A molts llocs es combina la promoció de parc públic amb ajuts a la promoció privada i el lloguer. Alemanya només té el 10% de parc d'habitatge públic però les polítiques de promoció del lloguer amb ajudes públiques faciliten que els propietaris posin en lloguer els seus habitatges, el que influeix en la reducció dels preus. Les condicions actuals demanden que hi hagi programes d'incentiu per abaixar el preu per sota del mercat a canvi d'ajuts.

#### Tancament de la sessió

El Sr. Roger Clot tanca la sessió convidant a les persones assistents a participar en la següent sessió de debat a celebrar-se el dia 16 de juliol.



## 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	
	Habitatges en determinades àrees	Via planejament derivat / polígons d'actuació / ACR en àmbits concrets de la ciutat <i>(és necessària notificació individual)</i>
	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, paralizades o inadequades a l'indret que reuneixen 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, paralizades 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 facin 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 anòmla, 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, m<sup>2</sup> 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.



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA  
RESULTATS DE LA SESSIÓ INFORMATIVA I DE DEBAT  
19 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 informativa i de debat *Vols conèixer les modificacions urbanístiques per la promoció d'habitatge assequible?*, desenvolupada el dia 19 de juliol de 2018.



## Sessió informativa i de debat

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 19 de juliol de 2018 de 18.30 h a 20.45 h, a l'Auditori Calàbria 66, del carrer Calàbria 66.

Convocatòria: la convocatòria de la jornada participativa s'ha realitzat amb cartelleria i mitjançant canals telemàtics.

Participants: la sessió va comptar amb la participació de més de 190 persones presents a l'auditori, tant de representants d'entitats com de ciutadania a títol individual. Val a dir que l'aforament es va veure superat, de manera que va haver-hi persones que no van poder accedir-hi.

### Metodologia

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

- Una primera part informativa sobre el context i antecedents de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una segona part informativa sobre el contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una 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: explicació del context i antecedents de la modificació de PGM

La sessió ha estat presidida per la Sra. Janet Sanz, 4a Tinenta d'Alcaldia, la qual ha donat la benvinguda a les persones assistents. Ha recordat que la convocatòria de la sessió està inclosa en el procés participatiu que s'està desenvolupant i que a compleix la nova normativa de participació ciutadana de l'Ajuntament, a més de ser important debatre aspectes relacionats amb la matèria.

Fa un recordatori del context i antecedents de la mesura que es presenta. Manifesta que l'origen està en un fet que els preocupa des de fa molt de temps i és la manca d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels preus que posa en risc que moltes famílies puguin seguir vivint a la ciutat, i que posa en perill el model de ciutat que es vol desenvolupar i que té a les persones en el seu centre. El parc d'habitatge públic de

Barcelona és exigü. Només un 1,5% del parc d'habitatge és públic, mentre que la mitjana a altres ciutats europees, com per exemple Viena, està per sobre del 30% del total.

Per altra banda, es troben que totes les actuacions de regulació del mercat privat són poc concretes i no afavoreixen poder exigir una corresponsabilització del sector privat per treballar propostes d'aquest tipus. El que existeix és un mercat immobiliari altament desregulat, que genera una situació de desprotecció dels llogaters amb terminis de lloguer minsos, i que tampoc limita els increments dels preus. Això provoca que moltes famílies no puguin fer front aquests increments i que hagin de deixar els nostres barris. També hi ha legislacions que incentiven l'especulació, com per exemple les exempcions a les "Socimi", societats que permeten saltar-se els pagaments de determinats impostos si fan determinades operacions amb molts diners. Tot això alimenta la voracitat dels fons d'inversió globals, al voltant d'edificis i l'expulsió dels seus llogaters.

Des de l'Ajuntament es volen posar tots els instruments disponibles per fer front aquesta situació. La primera conclusió és que cal canviar les regles de joc de l'urbanisme per protegir l'equilibri social dels barris i garantir que els veïns i veïnes puguin continuar vivint-hi. Per això calen nous instruments urbanístics que permetin:

- Incrementar el parc públic d'habitatge, de manera ben distribuïda a tots els districtes.
- Regular el mercat immobiliari, exigint als promotors que es corresponsabilitzin amb l'entorn urbà on estan operant, el que atorga valor a les seves propietats i promocions, exigint el compliment de la funció social de la propietat, que està recollida en normatives diverses.
- Trobar fórmules perquè el mercat privat aportí major oferta d'habitatge assequible, sense costos a l'administració pública.

En aquest sentit s'estan plantejant actuacions que són modificacions de planejament per tal de promoure l'obtenció d'habitatge assequible:

1. Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, el que permetrà obtenir el 30% d'HPO en aquestes operacions, amb la voluntat que la qualificació d'HPO es mantingui en el temps.
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.

Recorda que les dues modificacions que s'han plantejat estan previstes al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 i a la moció aprovada 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 van ser l'Associació per un turisme sostenible (ABTS), la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB), Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona. Aquesta declaració va ser aprovada amb el vot favorable de tots els grups, excepte del Partit Popular que va fer una abstenció.

A partir de la declaració s'han organitzat grups de treball amb tots els grups polítics i les entitats promotores per tal d'elaborar les propostes. Les dues modificacions es van aprovar inicialment a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat del 18 de juny, i actualment estan en fase d'exposició pública i d'alegacions, que finalitza el 25 de juliol. En paral·lel es desenvolupa el procés participatiu per debatre i recollir aportacions, valoracions i propostes dels col·lectius implicats i de la ciutadania. Recorda que el debat continuarà un cop finalitzat el període d'alegacions. Les dues actuacions es complementen amb el conjunt de polítiques d'habitatge que està desenvolupant l'Ajuntament per garantir el dret a l'habitatge a tothom, com més aviat millor. Aquestes actuacions estan recollides a la Llei, de manera que tenen garantia jurídica, i són accions que estan desenvolupant altres ciutats en l'àmbit europeu.

Pren la paraula en Santi Mas en representació del grup promotor de la mesura i presenta a la Lucía i el Dani que l'acompanyen. Explica que el fet que el parc d'habitatge públic sigui només de l'1,5% és responsabilitat dels partits polítics i de les institucions públiques (Ajuntament de Barcelona, Generalitat i Estat). La ciutadania ha hagut d'anar per davant de les mateixes i promoure aquesta iniciativa. L'origen es remunta a fa més de dos anys a les assemblees de PAH a les quals es van estudiar les mesures existents per tal d'explotar-les al màxim. Es van adonar que existeix una Llei catalana aprovada el 2007 i que preveu la mesura d'obligar el sector privat a construir habitatge protegit a la ciutat de Barcelona, no només a noves àrees de construcció sinó també al sòl consolidat o ciutat ja construïda. Es va convidar a participar la resta de col·lectius i es va estar treballant molt de temps per generar la proposta que finalment va veure l'aprovació institucional per part de l'Ajuntament de Barcelona el 23 de febrer que, entre altres coses, incloïa l'obligació que el 30% de la nova construcció o rehabilitació integral a la ciutat de Barcelona fos d'HPO. Actualment a la ciutat de Barcelona hi ha 36.000 sol·licitants d'HPO.

A partir de la declaració institucional, el grup promotor va pressionar els partits per tal de continuar treballant-hi i es van generar uns grups de treball amb ells, on se'ls convidava a fer les seves aportacions, tot i que la majoria no va fer cap aportació nova. Finalment es va aconseguir un text que es va presentar el 14 de febrer de 2018 a la Comissió d'Urbanisme i que es va aprovar inicialment. A partir d'aquí es comença la tramitació perquè l'aprovació sigui definitiva i cal aconseguir que els partits que van donar suport inicial el continuïn donant. Hi ha partits que han mantingut el suport, mentre que d'altres, com per exemple el PSC, han estat més difícil de convèncer, volent dilatar la intervenció amb la creació de comissions d'estudi. Els partits han de sentir que això és una cosa que vol tota la ciutadania i que, per tant, han de mantenir el compromís que van adquirir.

La mesura contempla que el 75% de la població de Barcelona podrà accedir a aquest HPO, perquè poden accedir les unitats familiars que com a màxim ingressin uns 50.000 euros anuals. La mesura obligarà a aquells que comercialitzen amb un producte de primera necessitat com l'habitatge, que té un impacte en les vides de les persones. La mesura no va contra ningú, amb excepció dels fons voltors especulatius que són promotors que vénen a treure la màxima rendibilitat possible i després marxaran sense tenir en compte els efectes sobre la ciutat i la seva població.

Recorda que s'està lluitant contra un lobby molt poderós, com ho és el de la construcció i cal lluitar contra «bulos» que estan apareixent. Per exemple, desmenteix que la posada en marxa de la mesura hagi de suposar un augment del preu de venda de l'habitatge del mercat lliure. Tenen estudis que demostren que el valor del sòl està directament relacionat amb el que es preveu guanyar en el moment de l'adquisició, de manera que si és inferior, el preu del sòl ja es tindrà en compte i no s'haurà de repercutir a posteriori en el preu.

#### Resum de la segona part informativa: contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge

Pren la paraula en Roger Clot per explicar el contingut de les modificacions. Respecte a la modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, es modificarà el Pla General Metropolità de manera que a tot el municipi de Barcelona les promocions residencials més grans de 600 m<sup>2</sup>, 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. Els avantatges de la mesura són:

- 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%).
- 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. 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. D'aquesta manera, més del 50% dels nous habitatges assequibles s'ubicaran en barris cèntrics, 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 afectarà les noves construccions, les ampliacions i les grans rehabilitacions, de promocions d'edificis plurifamiliars de més de 600 m<sup>2</sup>, sempre que 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 part de l'Ajuntament. Els habitatges protegits estaran sotmesos al dret d'opció i retracte per part de l'Ajuntament, per poder dedicar-los a lloguer. També es podran cedir a entitats sense ànim de lucre, perquè els dediquin a lloguer assequible.

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

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

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

Els habitatges, si es fessin el dia d'avui, tindrien els següents preus:

- Preu de lloguer: 6,40 €/m<sup>2</sup>/mes (per un pis de 80 m<sup>2</sup> són 512 € al mes).
- Preu de venda: 1.705 €/ m<sup>2</sup> (per un pis de 80 m<sup>2</sup> són 136.400 €).

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.

Tot plegat es fa seguint l'exemple de París, que reserva el 30% per habitatge social, en promocions d'edificis de més de 800 m<sup>2</sup>.

Respecte 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, es proposa modificar el Pla General Metropolità a tot el municipi de Barcelona, per declarar el dret de tanteig i retracte a tota la ciutat. Amb això, l'Ajuntament disposarà del dret de compra preferent en la compravenda de determinats immobles o solars, tot igualant-ne el preu que puguin pactar les parts i establir terminis d'edificació dels solar buits pendents 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. Els avantatges de la mesura són que:

- 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 del 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.

La mesura és d'aplicació a tot el terme municipal de Barcelona. 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). També es determinen uns criteris d'aplicació per prioritzar les compres que pugui fer l'Ajuntament:

- 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 amb processos de gentrificació.

La mesura s'aplicarà durant sis anys prorrogables a sis anys més. Tot plegat es fa seguint l'exemple de França, amb el «droit de préemption urbain», el qual permet als ajuntaments adquirir de forma prioritària un immoble quan la propietària decideix vendre'l, amb l'objectiu de mantenir els llogaters i reaccionar contra les vendes especulatives. S'estableix un termini per edificar 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.

#### Recull del torn obert de paraules

#### Aportacions i preguntes sobre les condicions d'accés a habitatge protegit

- Josep Maria pregunta per què l'habitatge protegit s'ha de destinar només a lloguer i no a compra. També demana quins són els límits d'accés a aquests lloguers, que segons la seva opinió hauria de ser proporcional als sous, per tal que tothom tingui accés.
- Juan Carlos pregunta per la disponibilitat de la bossa d'habitatge. Segons li consta, el percentatge més elevat d'habitatge de què disposa l'Ajuntament és per a situacions d'emergència. Demana que es realitzi un cens de tots els pisos buits a la ciutat, per tal que surtin al mercat lliure i hi hagi més disponibilitat.

- Joan Casadevall, arquitecte, felicita per la feina realitzada i pregunta per què no s'ha fet una suspensió de llicències en la tramitació de certificats urbanístics. També pregunta sobre quin règim o fórmula d'habitatge protegit s'està pendent d'aplicar, si és concertat, lliure, oficial o en cessió de superfície. També demana que es constati si la protecció patrimonial exempta és en nivells alts, aspecte que és corroborat per la taula.
- Zigor pregunta si, en accedir a un pis protegit, tothom paga el mateix preu encara que diferents famílies tinguin rendes diferents. Trobaria il·lògic que una unitat familiar que percep 14.000 euros anuals pagui el mateix que una que percep 59.000 euros.
- Manel, veí del Guinardó, vol saber si hi ha un llistat d'ingressos anuals per optar a les promocions d'habitatge protegit.
- Una veïna mostra el seu desconcert en els salaris marcats per a rebre un pis de protecció, i apunta que no estan actualitzats tenint en compte les rendes familiars actuals. Creu que les persones amb menys ingressos haurien de tenir prioritat sobre les persones amb més ingressos.
- Un veí pregunta pels paràmetres de revisió de contractes pels lloguers socials, per tal d'evitar frau, així com mesures de control de l'accés al lloguer protegit.
- Tània, del barri del Raval, pregunta si es contempla fer contractes de lloguer social indefinits.

Janet Sanz respon a totes les qüestions. Explica que el model principal que defensa l'Ajuntament és el d'habitatge de lloguer, i han aconseguit revertir la situació en què es promocionava la compra fins a aconseguir que el 80% dels pisos que ofereix l'Ajuntament siguin de lloguer. No obstant això, caldrà plantejar quines modificacions legislatives i actuacions s'haurien de fer per tal d'obligar el lloguer a les promocions privades, o donar-los incentius perquè així ho facin.

Sobre la bossa d'habitatge d'emergències, defensa la seva necessitat, no només per casos de desnonaments, sinó per altres situacions en què es requereix un habitatge d'emergència, com és el cas de les persones que sofreixen violència masclista. Concreta que ara mateix 360 persones són demandants d'un d'aquests allotjaments. Insisteix, de tota manera, que la competència en habitatge públic és principalment de la Generalitat, mentre que actualment qui se n'encarrega és l'Ajuntament de Barcelona. En l'àmbit de noves promocions, es calcula que a final de mandat es tindran més de 3.400 pisos en marxa i finalitzats, doncs tenen 34 solars públics activats i altres pendents d'activació. Tot allò que depèn de l'Ajuntament s'està intentant dur a terme a marxes forçades, tot i que caldria haver començat fa molts anys.

Pel que fa a la demanda d'un cens, es recorda que és una iniciativa que s'està duent a terme en diversos districtes de la ciutat, com el de Nou Barris, on s'està comprovant quants pisos fa més de 2 anys que estan buits, per poder sancionar a la propietat, adquirir-lo i posar-lo a disposició de la bossa d'habitatge.

Des de les entitats promotores, es recorda que esperen abans de finalitzar la legislatura, un cens de tots els pisos buits de Barcelona i qui és la propietat i quin perfil té, per poder fer un mapa més acurat de la situació habitacional a Barcelona. Són conscients que la mesura, tot i que alleuja, no soluciona l'estat d'emergència habitacional, i demanen propostes per tal de corresponsabilitzar els ens públics i privats, no només en l'àmbit

de ciutat sinó a escala autonòmica. Es recorda que la moció està pendent d'aprovació definitiva al setembre, mentre que els lobbies immobiliaris s'estan organitzant per tal d'aturar-la.

En relació al procediment d'adquisició de llicències i els certificats d'aprofitament urbanístic, s'explica que el fet de disposar-ne permet demanar llicències de construcció si han estat demanats abans d'una suspensió de llicències. Això va ocórrer en la suspensió de llicències del Pla Especial d'Allotjaments Turístics. En la tramitació d'aquesta mesura era un dels riscos, ja que la mesura serà efectiva en el moment de la seva aprovació definitiva. No ho és des de l'aprovació inicial perquè un seguit de partits polítics van demanar que no es fes la suspensió de llicències. En concret el PSC i ERC van aprovar la moció amb la condició de no suspendre llicències fins a l'aprovació definitiva, i per tant, molts promotors les han demanat ara per tal que no els afecti la nova normativa. Des de les entitats promotores responen a en Joan Casadevall que el tema de les llicències va ser clau durant les negociacions i que s'ha preferit poder perdre alguns centenars de pisos per tal que es dugui a terme. Aprofiten per demanar que el COAC es posi favorable públicament a la mesura, i que les al·legacions que faci ajudin a aprovar-la. De la mateixa manera, es demana col·laboració de cara les mobilitzacions socials, així com participació en els fòrums veïnals en què es tracten aquests temes, com la PAH.

Sobre el preu del lloguer de cada pis, Janet Sanz explica que no hi ha diferència per casos, sinó que, segons està estipulat dins del registre d'habitatge, cada sorteig és diferent en funció de la renda de les persones demandants i el cost del lloguer que es demana. En funció d'això, es paga diferent segons la renda. El mínim d'ingressos depèn de cada promoció. Aquests límits estan marcats per llei i és cert que no poden incloure totes les situacions. No obstant això, s'està treballant per actualitzar els barems. Respecte a la possibilitat de fer contractes indefinits, cal recordar que els contractes d'habitatge de protecció oficial fixa contractes de cinc anys renovables, sempre que se segueixin complint els requisits. En cas de compra, és indefinida, tot i que s'està treballant també per assegurar que la qualificació del sòl no canviï al cap de 20 anys i es vinguin els immobles per un preu molt superior al preu d'adquisició inicial, com ha ocorregut a la Vil·la Olímpica. Per tant, caldrà regular que el sòl protegit mantingui sempre aquesta qualificació.

Per tal de controlar els paràmetres d'accés a habitatge protegit i que les persones beneficiàries segueixin complint els requisits, s'exerceix un control des del mateix registre i el Consorci d'Habitatge.

Es recorda que una de les altres mesures que està impulsant l'Ajuntament és l'habitatge dotacional en equipaments, per tal de donar resposta als diferents col·lectius demandants.

#### Aportacions i preguntes sobre AirBnB i altres plataformes turístiques, agents bancaris, APIS i la Generalitat.

- Jordi Clarés apunta que, a banda d'AirBnB, els APIS també dificulten l'accés a l'habitatge, inflant el preu de mercat, a través de la demanda d'alts preus d'entrada, fiances, etc. Demana si s'aplicaran mesures per fer front a aquesta problemàtica.



- Marcel comenta que en altres ciutats on opera AirBnB s'ha limitat el nombre de dies que pot llogar-se un pis, per tal de no perjudicar els propietaris que tenen aquesta possibilitat de recurs per fer front a despeses com la hipoteca.
- Tània, veïna del Raval, exigeix també mesures legals per tal de frenar la pujada del preu de mercat dels habitatges, intervenint, si cal, en el mercat lliure, com es fa a Hamburg, on el preu de lloguer no pot incrementar-se més del 15% en tres anys. També demana l'existència d'una organització que vetlli per les bones pràctiques i la protecció dels llogaters.
- Manuela es lamenta que, tot i dependre de la Generalitat la creació de parc públic d'habitatge, la realitat és que només existeix un 1,5% del 15% establert per la seva pròpia llei. Demana que, de la mateixa manera que ho han fet els moviments socials i veïnals, per exemple en el cas d'Aturem la Subhasta, l'Ajuntament faci pressió a la Generalitat.

Janet Sanz respon que la LAU regula el funcionament dels APIS, i que és competència estatal modificar la llei per facilitar l'accés a l'habitatge. Recorda que s'ha trobat una nova via per iniciar processos sancionadors a aquells ens que fan assetjament a llogaters que poden ser fins a 900.000 euros. També referma el compromís de l'Ajuntament d'anul·lar les llicències d'aquelles promocions que pretenen no garantir el dret a allotjament a les persones habitants dels pisos afectats.

Sobre AirBnB, recorda també que a través del PEUAT han començat a limitar l'acció d'aquest tipus de plataformes digitals que col·laboren amb l'increment de preus de l'habitatge, afectant principalment al veïnat barceloní. En aquest cas, aplicant la Llei de Turisme de Catalunya, ha demanat les llicències pertinents als pisos oferts i ha demanat que es retiri l'oferta de pisos que no compleixen els requisits i que no permeti l'oferta de nous pisos si no tenen aquesta llicència, així com que pagui les sancions que se li han posat, l'última de les quals per un valor de 600.000 euros. No obstant això, no hi ha cap regulació per a llogar una habitació, i per tant caldrà treballar en una regulació amb la col·laboració de la Generalitat.

Pel que fa a la responsabilitat de la Generalitat, comparteix que és un moment important perquè executi les seves competències. Explica que per cada 100 euros d'inversió de l'Ajuntament, la Generalitat n'inverteix 23 i l'Estat 10. Tot i ser l'Ajuntament l'administració amb menys recursos i menys competències.

#### Altres aportacions

- Carlos, veí de Nou Barris i del Guinardó, denuncia les dificultats burocràtiques per accedir a la informació sobre els pisos protegits, havent estat derivat a diverses institucions que no li han sabut facilitar aquesta informació. També explica que sovint la informació de la web no està actualitzada i els mateixos treballadors de l'Ajuntament tenen dificultats per a trobar-la. Demana que se solucioni.
- Alexandra, una veïna, denuncia les dificultats que ha tingut per empadronar-se a Barcelona després d'uns anys vivint a una altra ciutat, tot i ser nascuda a Barcelona. Aquestes dificultats han interferit en la possibilitat d'apuntar-se al registre de demandants d'habitatge protegit, ja que es requereix un mínim de sis mesos d'empadronament a la ciutat. També recorda que la precarietat laboral influeix directament en

la dificultat d'accés a l'habitatge, i demana que es posin solucions en aquest aspecte també. Per la seva experiència, el sector de l'hostaleria no compleix els convenis. Vinculada amb la precarietat, demana que es reguli el preu de mercat per la compra d'habitatge protegit, ja que no tothom pot assumir-ne el preu. Finalment, exigeix que es mantinguin les zones verdes alhora que es garanteixi la construcció de nous habitatges, en concret a l'espai Germanetes i l'Esquerra de l'Eixample.

- Joan Carles, veí de la Teixonera, proposa un sistema telemàtic per tal que el veïnat denunciï pisos buits dels seus barris per tal que l'Ajuntament pugui recollir-ho en un cens i posar-los a disposició de la ciutadania, sense necessitat d'haver de construir nous pisos.
- Julián calcula que si actualment existeixen 37.000 famílies demandants d'habitatge protegit, i 300 habitatges anuals destinats a habitatge protegit, es tardaran 120 anys a cobrir tota la demanda. Demana que s'expliquin clarament els números quan són presentats.
- Un veí de l'Eixample Dreta proposa actuacions conjuntes al si de l'àrea metropolitana per tal de donar cobertura a les més de 30.000 famílies apuntades al registre d'habitatge protegit.
- Lluïsa demana quin procediment ha de seguir per tenir la possibilitat d'accedir a un allotjament del projecte APROP, donat que és pensionista.

Janet Sanz reconeix que l'administració falla i és important evidenciar els errors per tal de millorar. Recull les aportacions, es disculpa per la mala experiència i s'ofereix personalment a mirar de trobar-hi solució. Pel que fa a les diverses institucions vinculades a l'habitatge, una de les propostes ha estat simplificar-les en l'IMHAB. Sobre la demanda de zona verda a l'Eixample Esquerre, explica que han aconseguit encabir a la Model els equipaments públics que es demanaven, espai d'habitatge i 14.000 m<sup>2</sup> de zona verda. El solar de Calàbria està pendent d'expropiació, ja que és privat, i sobre l'espai Germanetes, caldrà modificar el planejament vigent.

Pel que fa a les inspeccions, tant pel que fa a AirBnB com en l'àmbit laboral, s'ha ampliat el nombre d'inspectors de 12 a 100, fent un esforç pressupostari i d'organització per tal de treballar amb més eficiència.

Sobre les actuacions a escala d'àrea metropolitana, estan d'acord amb la proposta, tot i que recorda que l'Ajuntament de Barcelona no té competència en altres municipis. En aquesta línia, s'ha demanat a la Generalitat que es comprometi amb l'habitatge a escala autonòmica. Es recorda que la moció serà aprovada definitivament en una subcomissió compartida entre la Generalitat i l'Ajuntament.

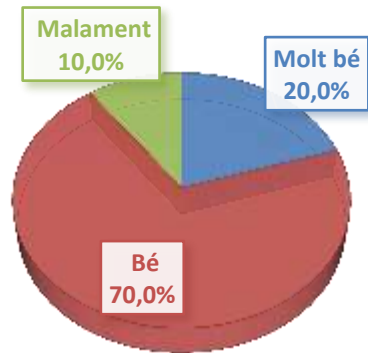
Pel que fa a l'accés a l'APROP, indica que cal estar apuntada al registre de demandants. Actualment es troba en fase de licitació i l'objectiu és incrementar el nombre d'APROP a mesura que s'aconsegueixin més espais i solars.

Abans de finalitzar la sessió es recorda que el període d'al·legacions finalitza el 25 de juliol i que es poden realitzar a través de la pàgina [www.decidim.barcelona](http://www.decidim.barcelona). Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.

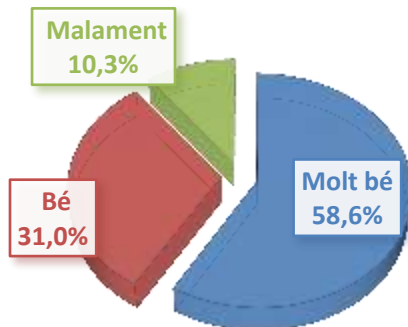
### Valoracions de la sessió

Mitjançant un qüestionari s'ha recollit la valoració de 34 persones participants a sessió. A continuació es presenten els resultats de les valoracions recollides:

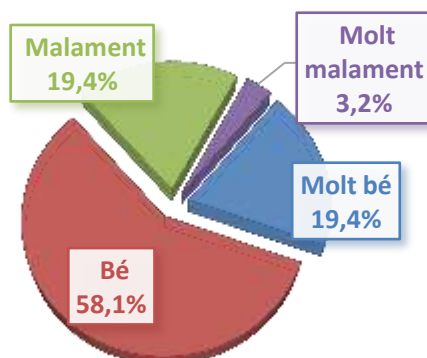
#### Valoració de la durada de la sessió



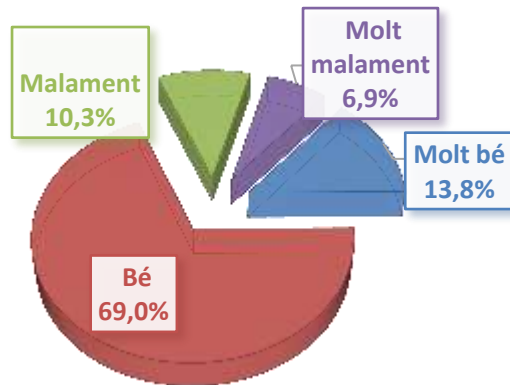
#### Valoració de l'espai



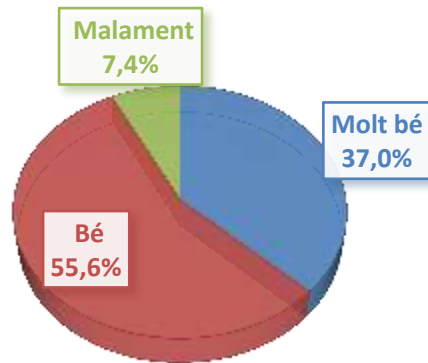
#### Valoració de l'organització



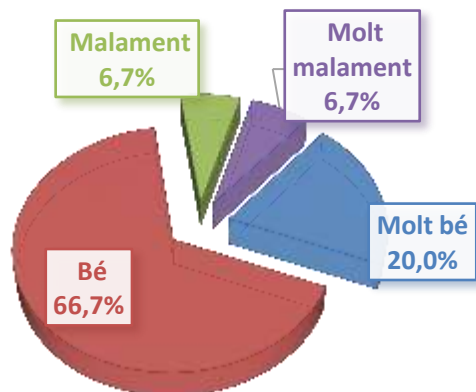
Valoració de la informació rebuda



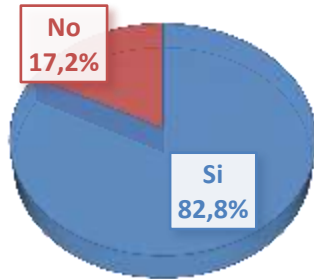
Valoració del temps per participar



Valoració global de la sessió

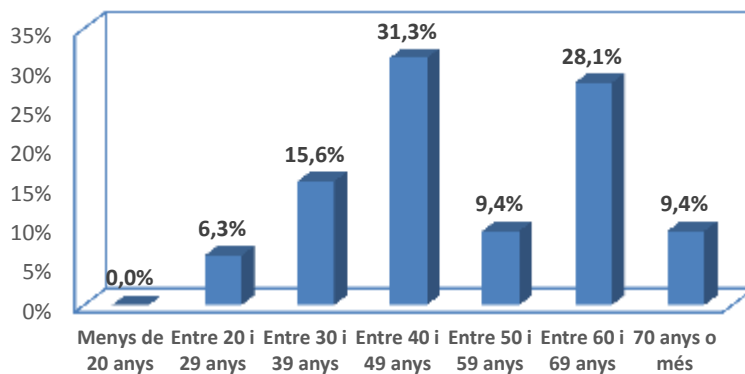


Tornaries a participar en una experiència com aquesta?

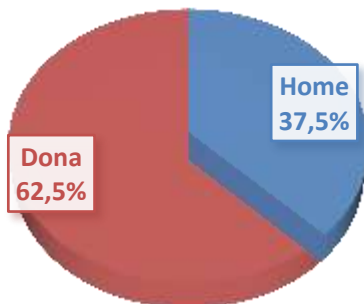


Dades sociodemogràfiques

La majoria de les persones participants que han donat resposta al qüestionari d'avaluació han estat majors de 40 anys, sent més nombroses les que es troben en el rang d'edat d'entre 40 i 49 anys (31,3%), seguit de les que tenen entre 60 i 69 anys (28,1%).



Entre les persones que han valorat les sessions ha estat superior el nombre de dones que el d'homes.



El Qüestionari de valoració també incorporava un parell de preguntes per tal de recollir valoracions més extenses per part de la ciutadania participant:

*Quins són els elements que més valoren en relació a la informació presentada a la sessió?* En aquest sentit s'han recollit les següents aportacions:

- El debat amb els ciutadans que hem participat en la sessió
- L'expressió en el debat de les necessitats del barri
- Que el ciutadà pugui tenir informació del propietari.
- 30% d'habitatge protegit per lloguer.
- L'explicació és clara.
- Informar directament des de l'Ajuntament de mesures previstes de manera horitzontal amb la població de Barcelona.
- La bona voluntat en les mesures socials.
- Les iniciatives tant per part de l'Ajuntament com de la PAH, així com els mitjans per fer al·legacions.
- La bona voluntat.
- És interessant per la població i que ens deixin participar tant.
- La participació directa d'un representant de l'Ajuntament responnent preguntes directes dels ciutadans i ciutadanes.
- La participació de les entitats ciutadanes promotores de les mesures.
- La claredat de la informació.
- Relació directa entre participants i particulars amb preguntes i respostes.
- El seguiment de la normativa.

*Quins són els elements que creus que cal seguir treballant o millorant en relació a la informació presentada a la sessió?* Les aportacions fetes són les següents:

- Llei de lloguers de 10 anys o indefinits
- Control i normativa dels edificis susceptibles de ser desnonats
- Control de pisos buits
- Control de pisos turístics i restricció de llicències
- Llei de la construcció 30% de pisos nous per al lloguer
- Lluitar juntament amb la Generalitat per aconseguir la independència i deixar de dependre d'un estat que no farà mai les inversions que ha dit que faria, i que a més es queda els nostres impostos.
- Suggestiment als representants de l'Ajuntament que no mirin el mòbil quan es fan aquestes sessions. És una falta de respecte pel públic.
- Insistir en les necessitats dels més necessitats i afectats.

- Espero que no passi com a Londres, que a l'època de Margaret Thatcher tots els pisos de protecció oficial es van vendre als llogaters i ara s'han quedat sense habitatge de lloguer.
- Els propietaris que lloguen pisos a preus baixos i a joves, s'hauria de treballar perquè hisenda en lloc de gravar els hi desgravés, perquè els propietaris que ho fan tinguin avantatges amb Hisenda.
- Creu que falten més sessions com aquesta.
- Invisibilització d'estrangers
- No permetre la venda de pisos a curt termini.
- Fixar el preu del lloguer
- Que es donin més dades clares i actualitzades.
- Indicar més els terminis d'implementació.
- Obligar a reglamentar lleis.
- El que s'hauria de millorar és atacar el problema principal, que els pisos buits fossin susceptibles de sanció i expropiació.
- Hi ha altres models a més de França. Hi ha un problema estructural (polític).
- Fer menys publicitat.
- No es pot fer una conferència així sense haver comprovat abans que el projector funciona.
- Més concreció.
- Que s'apliqui l'abans possible.
- Més informació dels pisos per gent gran. Tenim dret a accedir als que es construeixen al barri on vivim?
- Seguir informant amb noves sessions.



## 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

20 DE SETEMBRE 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, 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 constitutiva 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 la seva adequació 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*

*Cambrà 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 dóna 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.

## 6. Resum de les aportacions del *decidim*

El procés participatiu per a les modificacions de la normativa urbanística en matèria d'habitatge assequible s'ha realitzat de forma presencial i digital paral·lelament, procurant generar espais tant pels col·lectius i entitats més vinculades a la temàtica que tractava com pel veïnat del conjunt de la ciutat.

Amb aquest objectiu s'ha habilitat un espai específic al web **decidim.barcelona** (<https://www.decidim.barcelona/processes/MPGMhabitatge>) des d'on s'han pogut fer aportacions i accedir a la documentació i material de suport, així com a les actes de les sessions.

A la pàgina del *decidim* s'ha pogut recollir les següents aportacions:

### **Incorporació de les finques amb nivell de protecció B i C (edificis catalogats):**

Cal canviar Article 3.1.2 que exigeix destinar 30% a l'H.P. a finques incloses en P.E. Protecció Patrimoni, i que unes 5.000 finques catalogades siguin especulables per inversors on no caldria fer reserva d'habitatge protegit fomentant la destrucció d'aquest patrimoni i gentrificació de residents. Edificis catalogats han escapat del seu buidat però aquest article pot aconseguir que tot l'Eixample (catalogat entorn B o C) estigui exclòs de la mesura amb 10.000 edificis llaminers per especulació.

### **Prohibició de participar a concurs a constructores que incompleixin els drets laborals dels treballadors:**

Per tal de fer evident la relació precarietat laboral-especulació immobiliària-problemes d'accés a l'habitatge, proposem que les bases dels concursos de construcció d'HPO i/o en sòl públic hagin de passar més inspeccions en matèria de dret laboral i PRL, i signar una Declaració responsable expressa en aquesta matèria.

### **Reserva d'habitatges per a persones amb discapacitats segons legislació actual:**

Per tal de garantir que l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl consolidat compleixi la reserva establerta segons legislació, proposem afegir a l'article 285 un nou apartat: 6. L'obtenció de sostre a habitatge de protecció oficial en règim general de venda o lloguer està subjecta als contingents especials establerts per la legislació, per tal de garantir l'accés a l'habitatge a les persones amb discapacitat i a les persones i col·lectius amb risc d'exclusió social.

## 7. Avaluació del procés participatiu

D'acord amb l'article 31 del Reglament de Participació Ciutadana que parla sobre l'avaluació del procés participatiu s'han definit els següents indicadors d'avaluació: durada de la sessió, adequació de l'espai, organització de la sessió, informació rebuda i material de suport, temps de la sessió. També s'ha recollit informació relativa a la valoració global del taller i a la possibilitat que l'avaluat tornés a participar en una iniciativa o sessió similar.

Per tal d'avaluar aquests indicadors, s'han formulat dues estratègies:

- Durant la sessió informativa i de debat oberta s'ha distribuït un qüestionari d'avaluació a les persones participants, que ha estat recollit a la finalització d'aquesta.
- Durant la realització de la darrera sessió de tancament del procés de la comissió de seguiment, s'ha distribuït un qüestionari d'avaluació entre les persones assistents, que ha estat recollit a la finalització de la sessió.

Respecte a l'avaluació de la sessió informativa i de debat, s'ha recollit les valoracions d'un total de 34 participants. De la seva anàlisi se'n desprèn una molt bona valoració del conjunt dels indicadors. En concret, tant la durada de la sessió, com l'espai, com la informació rebuda, o el temps per a participar es van valorar entre *Molt bé* i *Bé* per nou de cada deu de les persones enquestades. Els aspectes que, tot i ser ben valorats globalment, han rebut una valoració una mica més crítica, han estat l'organització, i la informació rebuda, aspectes que han estat valorats positivament per un 77,5% i un 82,8%, respectivament.

Pel que fa a la valoració global de la sessió, també ha estat molt positiva, amb el suport del 86,7% de les persones participants, i en darrer terme, més de vuit de cada deu de les persones participants (82,8%) han afirmat que participarien en una sessió en el futur.

El perfil de les persones que han participat en la sessió informativa i de debat, segons les valoracions recollides, ha estat majoritàriament una dona d'entre 40 i 70 anys. El detall d'aquesta valoració es pot consultar a l'informe de resultats de la sessió, inclòs a l'apartat 5 del present document.

La valoració del procés per part de les persones participants en la darrera sessió de la comissió de seguiment ha permès recollir les aportacions de dues participants. Aquestes persones van fer una valoració diferent dels diferents aspectes avaluats.

Així per una banda, una de les persones va expressar una visió crítica del procés en la seva globalitat i també específicament envers alguns aspectes com la durada, l'organització i el temps dedicat a la participació, valorant malament tots aquests aspectes. En canvi ha valorat positivament aspectes com els espais de participació (*Molt bé*) i la informació rebuda (*Bé*).

La segona persona ha valorat positivament tots els aspectes relacionats amb el procés i també el procés en la seva globalitat, amb valoracions en la categoria *Molt bé* per a tots els elements.

El perfil d'aquestes dues persones responen a un home d'entre 40 i 49 anys, el qual manifesta que no tornaria a participar en un procés similar, mentre que l'altra persona ha estat una dona d'entre 40 i 49 anys.

## 8. Annexes

- Informe per a l'aprovació i convocatòria del procés participatiu per a la modificació pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat i per a la modificació del pla General Metropolità de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.
- Decret de convocatòria del procés participatiu per a la modificació pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat decret de convocatòria del procés participatiu per a la modificació del pla General Metropolità de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.
- Cartell de convocatòria de la sessió informativa i de debat oberta a la ciutadania.
- Butlleta de participació de la sessió informativa i debat oberta a la ciutadania.



Decret de convocatòria del procés participatiu per a la modificació pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat decret de convocatòria del procés participatiu per a la modificació del pla General Metropolità de declaració de la ciutat de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.

**EXPEDIENT NÚM: 18PL16549**

#### **PROPOSTA DE DECRET**

Atès que, d'acord amb l'article 37.1d) del reglament de participació ciutadana aprovat pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 6 d'octubre de 2017, s'ha de impulsar de manera preceptiva, processos participatius desenvolupats amb ocasió de l'aprovació d'instruments de planejament general que facin referència a més d'una parcel·la o a un àmbit superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

Atès que el vigent Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025 aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017, es va redactar amb la voluntat de garantir el dret a l'habitatge als ciutadans i ciutadanes de Barcelona i permetre el manteniment de totes les persones residents als seus barris.

Atès que l'Ajuntament de Barcelona, juntament amb la Fundació Carles Pi i Sunyer, van realitzar entre el novembre de 2016 i el juny de 2017 quatre sessions on, diferents agents del món de l'habitatge, tant vinculats a l'Ajuntament i altres administracions públiques, com del món privat, van treballar en relació a diversos aspectes de la legislació, la regulació normativa i la gestió, que permetessin l'ampliació del parc assequible de la ciutat, i protegir el dret a la ciutat de la població resident de Barcelona.

Atès que el 23 febrer 2018, diverses entitats de la ciutat (ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona) 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 i que l'11 maig 2018 es produeix la constitució del grup de treball de seguiment de la moció entre entitats promotores i grups polítics amb representació al plenari i s'inicien les sessions tècniques de treball d'aquest grup.

Atès que per tal assolir els objectius presentats, es vol endegar dues modificacions del planejament urbanístic (PGM) amb la modificació del PGM destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat i amb la modificació del PGM delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte, donant continuïtat als treballs realitzats conjuntament amb la ciutadania des de l'any 2016.

Atès que es vol informar i difondre els objectius de les modificacions del planejament i promoure un debat ciutadà sobre la modificació de PGM de destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat i sobre la modificació del PGM de delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte.

Atès que es pretén obrir el procés de participació per incorporar noves veus que donin pluralitat i diversitat al debat, així com recollir els suggeriments i consideracions de la ciutadania a partir d'un procés participatiu.

Per tot l'exposat anteriorment, proposo a la Quarta Tinenta d'Alcaldia, en ús de les seves atribucions conferides per Decret d'Alcaldia d'1 de març de 2018, de delegació de competències en matèria d'aprovació i convocatòria de processos participatius que es portin a terme en l'àmbit de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, regulats en el Reglament de Participació Ciutadana aprovat pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 6 d'octubre de 2017 (en endavant RPC – publicat al BOPB de 30 d'octubre de 2017).



## DISPOSI

**Primer.- APROVAR** el procés participatiu corresponent a la modificació de PGM per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, en base a les següents especificacions preceptives, d'acord amb l'article 23 del RPC:

### a) Objecte del procés i plantejament de les diverses alternatives, si n'hi ha

El procés de participació ciutadana de la modificació de PGM per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, té per objecte recollir les consideracions ciutadanes al voltant d'aquest instrument.

### b) Àmbit territorial

L'àmbit territorial del debat, en relació al procés de participació de la modificació de PGM per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, és el conjunt de la ciutat de Barcelona, en el benentès que la nova normativa es d'aplicació al conjunt de districtes de la ciutat.

### c) Perfil de les persones convocades al debat

Els debats estaran destinats als actors o agents econòmics i socials sobre els que un canvi en la normativa urbanística afecta i implica la seva activitat, ja sigui perquè formen part dels agents econòmics, socials o professionals relacionats amb l'habitatge o perquè la seva activitat inclou promoure o impulsar polítiques relacionades amb l'accés a l'habitatge.

Així mateix, el procés vetllarà per implicar al conjunt de la ciutadania amb l'obertura del procés. En aquest sentit, es vetllarà per promoure la màxima pluralitat i diversitat, així com l'efectiva igualtat de gènere en la participació facilitant la presència efectiva dels diversos col·lectius que conformen la composició poblacional del conjunt de districtes de la ciutat

### d) Òrgan administratiu responsable

Direcció de Comunicació i Participació de la Gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona.

### f) Nombre, característiques dels membres i funcions de la Comissió de Seguiment

La comissió de seguiment d'aquest procés inclourà persones representats de les següents entitats o espais: 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.

La Comissió de Seguiment exercirà les funcions establertes en l'article 35 del RPC.



**Segon.- CONVOCAR** el procés participatiu corresponent a la Modificació del PGM per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, d'acord amb la proposta del grup impulsor i l'establert en l'article 24 del RPC:

**a) Període d'actes i debats (no superior a 120 dies)**

El període d'actes i debats es desenvoluparà entre el 25 de juny i el 30 de juliol de 2018.

**b) Planificació general dels actes i debats**

Emprant les metodologies adequades, es promourà el diàleg, el contrast d'arguments i la recollida les aportacions de les persones participants.

Aquesta fase s'abordarà amb la convocatòria de:

- a) Dues sessions de debat amb un grup de treball representatiu de la col·lectivitat d'agents implicats en els àmbits en els quals la modificació de la norma tindrà una especial incidència, que partirà dels agents representats a la comissió de seguiment, ampliant-la si s'escau a d'altres col·lectius no representats.

La primera sessió d'informació i debat tractarà els principals elements de definició de la modificació de PGM destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat, en la qual s'abordan els temes fonamentals d'aquest instrument.

La segona sessió de debat tractarà els principals elements de definició de la modificació de PGM de delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte, en la qual s'abordan els temes fonamentals d'aquest instrument.

- b) Una sessió informativa i de debat en una comissió oberta a la ciutadania, en la qual es presentaran els resultats dels debats i es recolliran les propostes o consideracions del conjunt de les persones participants en relació amb les MPGM's.

**c) Documentació i informació necessàries**

La documentació necessària per afrontar el desenvolupament del procés seran els materials de treball de l'equip tècnic redactor.

**d) Sistema d'informació i comunicació del procés**

Es crearà un espai específic per aquest procés en la plataforma Decidim, que permetrà informar-se i fer el seguiment de tot el procés de participació. És la principal eina per garantir la transparència, traçabilitat i operativitat del procés.

Així mateix, el canal de contacte amb el col·lectiu de persones i entitats implicades serà també el correu electrònic, que s'usarà per la convocatòria de les sessions. Les sessió oberta es convocarà amb cartelleria específica.

**f) Formes de retorn**



Es generà un document de síntesi del procés, amb les conclusions d'aquest i la descripció del propi procés, que es farà obert per tal que sigui accessible pel conjunt de la ciutadania.

**g) Indicadors orientatius per a l'avaluació del Procés**

Es recolliran dades sobre el perfil de les persones que assisteixin als diferents espais de participació per valorar el grau de diversitat i pluralitat del procés.

Igualment, utilitzant les dades de les persones participants que expressin el seu consentiment s'enviarà un qüestionari per avaluar el procés, recollint dades del perfil de participants així com el seu grau de satisfacció del procés i dels resultats. El mateix qüestionari estarà present en format paper en la sessió de validació.

**Tercer.- PUBLICAR** aquest decret, al web de l'Ajuntament i a la plataforma digital corresponent, d'acord amb allò establert a l'article 24.3 del RPC.

El Gerent d'Ecologia Urbana



Jordi Campillo Gámez

Barcelona, 25 de juny de 2018

La Quarta Tinenta d'Alcaldia, *p.d D.A 01/03/18*

Dono la meua conformitat a la proposta i la converteixo en resolució, en data



Janet Sanz Cid



EXPEDIENT NÚM: 18PL16550

#### PROPOSTA DE DECRET

Atès que, d'acord amb l'article 37.1d) del reglament de participació ciutadana aprovat pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 6 d'octubre de 2017, s'ha de impulsar de manera preceptiva, processos participatius desenvolupats amb ocasió de l'aprovació d'instruments de planejament general que facin referència a més d'una parcel·la o a un àmbit superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

Atès que el vigent Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025 aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017, es va redactar amb la voluntat de garantir el dret a l'habitatge als ciutadans i ciutadanes de Barcelona i permetre el manteniment de totes les persones residents als seus barris.

Atès que l'Ajuntament de Barcelona, juntament amb la Fundació Carles Pi i Sunyer, van realitzar entre el novembre de 2016 i el juny de 2017 quatre sessions on, diferents agents del món de l'habitatge, tant vinculats a l'Ajuntament i altres administracions públiques, com del món privat, van treballar en relació a diversos aspectes de la legislació, la regulació normativa i la gestió, que permetessin l'ampliació del parc assequible de la ciutat, i protegir el dret a la ciutat de la població resident de Barcelona.

Atès que el 23 febrer 2018, diverses entitats de la ciutat (ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona) 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 i que l'11 maig 2018 es produeix la constitució del grup de treball de seguiment de la moció entre entitats promotores i grups polítics amb representació al plenari i s'inicien les sessions tècniques de treball d'aquest grup.

Atès que per tal assolir els objectius presentats, es vol endegar dues modificacions del planejament urbanístic (PGM) amb la modificació del PGM destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat i amb la modificació del PGM delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte, donant continuïtat als treballs realitzats conjuntament amb la ciutadania des de l'any 2016.

Atès que es vol informar i difondre els objectius de les modificacions del planejament i promoure un debat ciutadà sobre la modificació de PGM de destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat i sobre la modificació del PGM de delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte.

Atès que es pretén obrir el procés de participació per incorporar noves veus que donin pluralitat al debat, així com recollir els suggeriments i consideracions de la ciutadania a partir d'un procés participatiu.

Per tot l'exposat anteriorment, proposo a la Quarta Tinenta d'Alcaldia, en ús de les seves atribucions conferides per Decret d'Alcaldia d'1 de març de 2018, de delegació de competències en matèria d'aprovació i convocatòria de processos participatius que es portin a terme en l'àmbit de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, regulats en el Reglament de Participació Ciutadana aprovat pel Plenari del Consell Municipal en sessió del dia 6 d'octubre de 2017 (en endavant RPC – publicat al BOPB de 30 d'octubre de 2017).



## DISPOSI

**Primer.- APROVAR** el procés participatiu corresponent a la Modificació de PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, en base a les següents especificacions preceptives, d'acord amb l'article 23 del RPC:

### a) Objecte del procés i plantejament de les diverses alternatives, si n'hi ha

El procés de participació ciutadana de la modificació de PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, té per objecte recollir les consideracions ciutadanes al voltant d'aquest instrument.

### b) Àmbit territorial

L'àmbit territorial del debat, en relació al procés de participació de la Modificació de PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, és el conjunt de la ciutat de Barcelona, en el benentès que la nova normativa es d'aplicació al conjunt de districtes de la ciutat .

### c) Perfil de les persones convocades al debat

Els debats estaran destinats als actors o agents econòmics i socials sobre els que un canvi en la normativa urbanística afecta i implica la seva activitat, ja sigui perquè formen part dels agents econòmics, socials o professionals relacionats amb l'habitatge o perquè la seva activitat inclou promoure o impulsar polítiques relacionades amb l'accés a l'habitatge.

Així mateix, el procés vetllarà per implicar al conjunt de la ciutadania amb l'obertura del procés. En aquest sentit, es vetllarà per promoure la màxima pluralitat i diversitat, així com l'efectiva igualtat de gènere en la participació facilitant la presència efectiva dels diversos col·lectius que conformen la composició poblacional del conjunt de districtes de la ciutat

### d) Òrgan administratiu responsable

Direcció de Comunicació i Participació de la Gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona.

### f) Nombre, característiques dels membres i funcions de la Comissió de Seguiment

La comissió de seguiment d'aquest procés inclourà persones representats de les següents entitats o espais: 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.

La Comissió de Seguiment exercirà les funcions establertes en l'article 35 del RPC.

**Segon.- CONVOCAR** el procés participatiu corresponent a la modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, d'acord amb la proposta del grup impulsor i l'establert en l'article 24 del RPC:



**a) Període d'actes i debats (no superior a 120 dies)**

El període d'actes i debats es desenvoluparà entre el 25 de juny i el 30 de juliol de 2018.

**b) Planificació general dels actes i debats**

Emprant les metodologies adequades, es promourà el diàleg, el contrast d'arguments i la recollida les aportacions de les persones participants.

Aquesta fase s'abordarà amb la convocatòria de:

- a) Dues sessions de debat amb un grup de treball representatiu de la col·lectivitat d'agents implicats en els àmbits en els quals la modificació de la norma tindrà una especial incidència, que partirà dels agents representats a la comissió de seguiment, ampliant-la si s'escau a d'altres col·lectius no representats.

La primera sessió d'informació i debat tractarà els principals elements de definició de la modificació de PGM destí habitatge protegit en sòl urbà consolidat, en la qual s'abordan els temes fonamentals d'aquest instrument.

La segona sessió de debat tractarà els principals elements de definició de la modificació de PGM de delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte, en la qual s'abordan els temes fonamentals d'aquest instrument.

- b) Una sessió informativa i de debat en una comissió oberta a la ciutadania, en la qual es presentaran els resultats dels debats i es recolliran les propostes o consideracions del conjunt de les persones participants en relació amb les MPGM's.

**c) Documentació i informació necessàries**

La documentació necessària per afrontar el desenvolupament del procés seran els materials de treball de l'equip tècnic redactor.

**d) Sistema d'informació i comunicació del procés**

Es crearà un espai específic per aquest procés en la plataforma Decidim, que permetrà informar-se i fer el seguiment de tot el procés de participació. És la principal eina per garantir la transparència, traçabilitat i operativitat del procés.

Així mateix, el canal de contacte amb el col·lectiu de persones i entitats implicades serà també el correu electrònic, que s'usarà per la convocatòria de les sessions. Les sessió oberta es convocarà amb cartelleria específica.

**f) Formes de retorn**

Es generà un document de síntesi del procés, amb les conclusions d'aquest i la descripció del propi procés, que es farà obert per tal que sigui accessible pel conjunt de la ciutadania.

**g) Indicadors orientatius per a l'avaluació del Procés**



Es recolliran dades sobre el perfil de les persones que assisteixin als diferents espais de participació per valorar el grau de diversitat i pluralitat del procés.

Igualment, utilitzant les dades de les persones participants que expressin el seu consentiment s'enviarà un qüestionari per avaluar el procés, recollint dades del perfil de participants així com el seu grau de satisfacció del procés i dels resultats.

**Tercer.- PUBLICAR** aquest decret, al web de l'Ajuntament i a la plataforma digital corresponent, d'acord amb allò establert a l'article 24.3 del RPC.

El Gerent d'Ecologia Urbana

Jordi Campillo Gámez

Barcelona, 25 de juny de 2018

La Quarta Tinenta d'Alcaldia, *p.d D.A 01/03/18*

Dono la meva conformitat a la proposta i la converteixo en resolució, en data

Janet Sanz Cid



Cartell de convocatòria de la sessió informativa i de debat oberta a la ciutadania.

## Sessió informativa i de debat

# Vols conèixer les modificacions urbanístiques per a la promoció d'habitatge assequible?

- Dijous 19 de juliol de 2018, a les 18.30 h
- Auditori Calàbria 66  
c. Calàbria, 66

**Soc  
de  
barri.**

Per això m'agrada  
informar-me  
i opinar sobre tot  
el que hi passa.

Ajuntament de  
Barcelona



Butlleta de participació de la sessió informativa i debat oberta a la ciutadania.

## Sessió informativa i debat

# Modificacions urbanístiques per a la promoció d'habitatge assequible

· Dijous 19 de juliol de 2018. Auditori Calàbria 66

### BUTLLETA DE PARTICIPACIÓ

**Quins són els elements que més valoren en relació a la informació presentada a la sessió?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Quins són els elements que creus que cal seguir treballant o millorant en relació a la informació presentada a la sessió?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Amb l'objectiu d'avaluar i millorar els espais de participació de la ciutadania, et proposem valorar el desenvolupament de la sessió:

	Molt bé	Bé	Malament	Molt malament
Durada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Organització	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informació rebuda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Temps per participar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valoració global	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tornaries a participar en una experiència com aquesta?

Sí      No

Edat:

Menys de 20      20-29      30-39      40-49      50-59  
60-69      70 o més

Sexe:

Dona      Home

**Soc  
de  
barri.**

Per això m'agrada  
informar-me  
i opinar sobre tot  
el que hi passa.