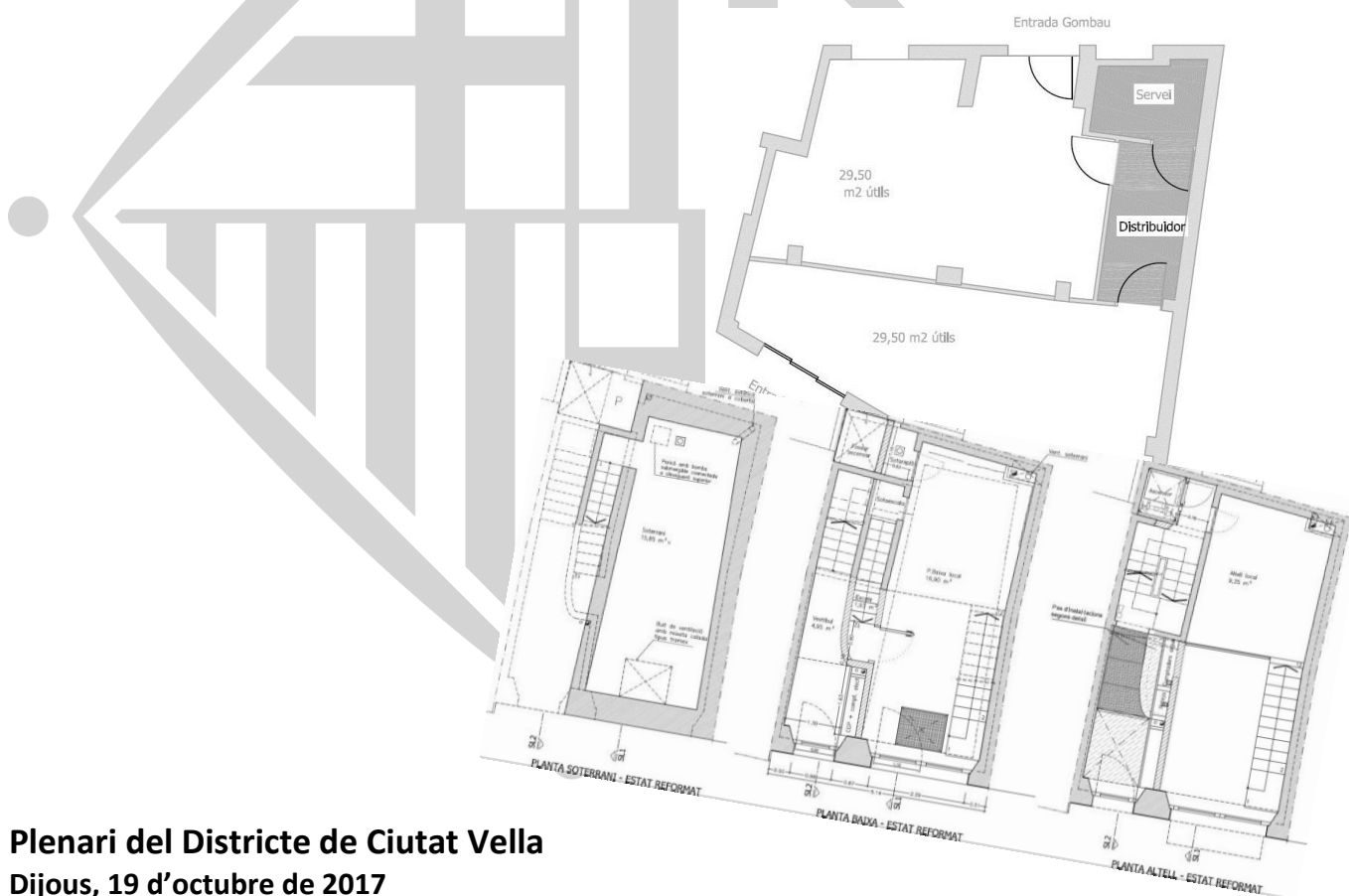




## MESURA DE GOVERN

# BAIXOS DE PROTECCIÓ OFICIAL



Plenari del Districte de Ciutat Vella  
Dijous, 19 d'octubre de 2017





## INTRODUCCIÓ

Els barris de Ciutat Vella estan patint un repunt sense precedents de la bombolla immobiliària que es va desactivar temporalment durant els anys més forts d'una crisi econòmica que, malgrat tot, segueix empobrint bona part de la població i generant més desigualtats. L'especulació immobiliària provoca l'expulsió de la població de Ciutat Vella cap a d'altres barris o cap a zones que no fan més que incrementar el seu estat de vulnerabilitat. Aquesta dinàmica empobreix les relacions veïnals i dificulta la creació de xarxes de suport i comunitàries que donen identitat als barris.

La falta de veïnats posa en perill el comerç i provoca la modificació del seu model de negoci, que cada vegada està més dirigit als visitants que no pas als veïns. Però el comerç de proximitat no només està en perill per la despoblació dels barris, sinó que també està patint una gran pressió per l'increment dels preus dels lloguers una vegada finalitzats els contactes vigents. Aquests increments fan que molts negocis tradicionals, o amb una llarga vida en els barris es vegin forçats a traslladar-se per poder mantenir la viabilitat econòmica que els fa possibles. Els comerciants també estan sent expulsats dels barris a favor d'aquells que poden pagar lloguers excessius. Es dona, doncs, d'una banda l'expulsió i de l'altra la substitució per una tipologia de negocis poc curosos amb les xarxes comunitàries preexistents donat que tenen per públic objectiu els visitants i la població flotant.

En aquest sentit, es donen diversos fenòmens que afronta aquesta Mesura de Govern:

### a) **Substitució d'usuàri/es**

- **Gentrificació dels comerciants:** Substitució de petits comerciants que no poden assumir els increments dels preus dels locals, per altres comerciants de major poder adquisitiu.
- **Gentrificació dels clients:** Substitució de clientela que no pot assumir l'increment dels preus dels productes per clientela de major poder adquisitiu.

### b) **Substitució d'usos**

- **Globalització:** Substitució de comerços locals arrelats al teixit social del barri per franquícies globals adreçades a població local, a tota la ciutat o a població flotant (cadena de supermercats, botigues de roba de marques globals...)
- **Turistificació:** Substitució de comerços locals arrelats al teixit social del barri per comerços adreçats a població flotant i sense cap funció social lligada a les necessitats reals del barri (suc de plàstic, botigues de souvenirs...)

### c) **Extinció d'usos**

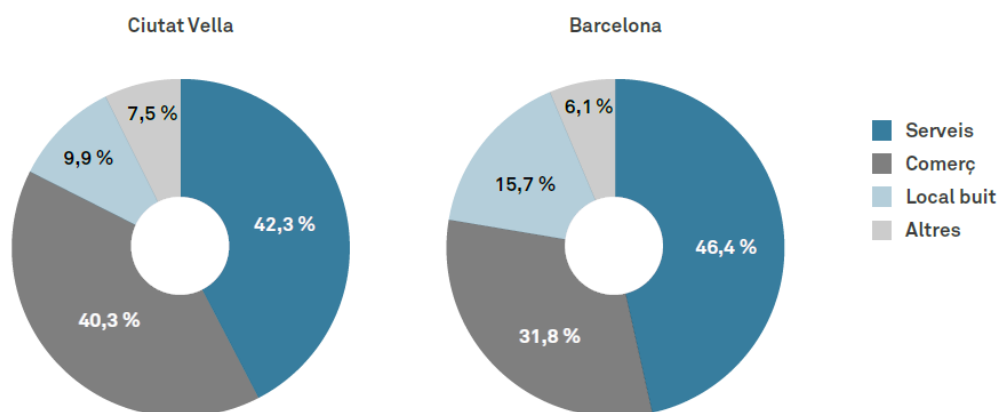
- **Desertització:** Proliferació de locals comercials tancats i sense cap ús (Competència de les grans superfícies perifèriques, venda online global...)



L'expulsió i substitució del teixit comercial tradicional està provocant un canvi radical en el paisatge comercial dels barris de Ciutat Vella

Les característiques pròpies de Ciutat Vella li atorguen un perfil singular i únic dins de l'estructura econòmica de la Ciutat, amb una clara especialització en activitats culturals, d'oci, comercial, d'hosteleria i restauració, que són les que ocupen les plantes baixes dels nostres barris. L'any 2014 els serveis (incloent-hi l'hosteleria i la restauració) representaven el 42.43% i era, per tant, la més present, mentre que el comerç suposa el 40.3% del total i els locals (suposadament) buits representen el 10%.

#### Establiments en planta baixa. 2014



En comparació amb Barcelona, destaquen el fort pes del comerç al Districte –superior en 8.5 punts percentuals a la mitjana de la ciutat- i el menor pes dels locals buits – inferior en 5.8 punts percentuals-, per la forta activitat que representa la localització central del Districte.

Quant als establiments en planta baixa per barris, destaca el pes predominant del comerç al Gòtic i a Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, mentre que al Raval i a la Barceloneta predominen els serveis, tal com succeeix al conjunt de Ciutat Vella i encara més clarament al conjunt de Barcelona.

Al mateix temps, la configuració urbana dels barris de Ciutat Vella provoquen que les activitats que es desenvolupen en els baixos tinguin una alta incidència en els usos i el dinàmiques dels carrers i les places. Ciutat Vella necessita disposar d'activitats al nivell de carrer que generin xarxa i comunitat, carrers que interlocutin amb les activitats que es desenvolupin en els interiors dels locals, que els puguin donar valors afegits sense necessitat d'un intercanvi comercial. Les activitats dels locals han de formar part de les xarxes comunitàries esdevenint-ne un actor més. Així mateix, les activitats han de trobar un equilibri entre l'atenció al visitant, i el reforç de les xarxes veïnals.

Segons s'ha demostrat en els estudis per a l'elaboració del Pla d'Usos de Ciutat Vella (en aprovació inicial) la saturació d'establiments de pública concurrència (restaurants,



bars musicals, supermercats, etc.) és acusada en molts àmbits del districte, agreujant els impactes negatius per la presència d'activitats d'una sola tipologia, fet que va en contra d'un model de ciutat basat en la positiva mixtura d'usos

També s'observa la situació contrària, és a dir, àmbits del districte on actualment no existeix cap establiment. Aquesta manca d'activitat pot ser considerada, en alguns casos, com a negativa ja que la presència d'establiments en alguns llocs degradats exerceix un control social de l'espai que és beneficiós per a la percepció de seguretat i confort urbà dels residents.

Plànol de saturació en radi 100m per epígrafs de nit en funció de la superfície. Font: elaboració pròpia



D'aquí la importància de la creació de la figura dels **BAIXOS DE PROTECCIÓ OFICIAL** (BPO a partir d'ara) com una forma de protecció i de promoció dels usos econòmics i comunitaris d'interès ciutadà en el Districte. Els BPO representen una nova figura de les polítiques públiques municipals que modifica el paradigma de la relació de l'administració amb el comerç i les activitats econòmiques i que supera les polítiques promocionals i d'ajuts, ja que proposa l'activitat econòmica com un element central en la política contra l'expulsió dels veïns..



La figura dels BPO entronca i respon directament a diversos programes municipals impulsats en aquest mandat, concretament amb el Pla de Desenvolupament Econòmic de Ciutat Vella i els Comuns Urbans, promoguts per la Regidoria de Participació i Territoris.

## **PLA DE DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC DE CIUTAT VELLA**

La Mesura 2.3. del Pla de Desenvolupament Econòmic, presentat en el plenari de juliol de 2016, recull el Programa d'Aixecament de Persianes vinculat a les necessitats de béns i serveis detectades als barris, i assenjala la diversificació econòmica que es vol promoure al Districte de Ciutat Vella com un objectiu principal. Identificant una sèrie de sectors o àmbits econòmics que en el marc del Pla es defineixen com a prioritaris i, en conseqüència, reben un especial suport, amb l'objectiu que esdevinguin espais dinàmics i viables de provisió de béns i serveis tot generant ocupació de qualitat. Aquests sectors són:

### **Comerç local de proximitat**

Aquest pla entén el comerç de proximitat com a aquell establiment particular (no cadenes ni franquícies) dedicat a atendre necessitats diverses de la població. Són les botigues de tota la vida, però també nous establiments d'emprenedors particulars o PIMEs que ofereixen béns i serveis necessaris per al veïnat del territori i la ciutat, així com per als treballadors i treballadores de Ciutat Vella. En un Districte amb tantes cadenes comercials i franquícies i tan adreçat a l'oferta de béns i serveis per al turisme, promoure aquest tipus d'establiments ens ajuda a preservar el model comercial tradicional, valuós perquè promou la particularitat per sobre de l'homogeneïtzació, el tracte personal i la implicació del comerç en la vida comunitària dels nostres barris. Aquest pla doncs busca preservar i promoure aquest comerç i posar en valor l'ofici de botiguer o botiguera; posant així mateix un especial èmfasi en la protecció del comerç històric i singular, pel seu alt valor cultural.

### **El treball de cures i els serveis a les persones**

Tot i que aquests treballs són imprescindibles per al benestar i la salut de les persones, en general no se'n cobreixen les necessitats existents. Moltes de les diagnosis existents assenyalen aquest sector com un àmbit d'activitat econòmica clau de futur. Constitueixen un àmbit clau a explorar pel que fa a la creació d'ocupació i a la provisió de nous serveis, alhora que són una innegable via d'inserció laboral per a molts col·lectius vulnerables, amb una gran potencialitat pel que fa a la millora de les condicions laborals i a la dignificació i professionalització d'aquests serveis.

### **Intervencions comunitàries**

Des d'un punt de vista més col·lectiu, les problemàtiques socials del territori a banda de ser ateses per part de l'Administració Pública també són abordades per iniciatives socials o particulars que posen en joc la seva creativitat i compromís per a promoure la cohesió i la millora social. Podríem englobar en aquest marc, per exemple, iniciatives



com ara els projectes d'intermediació comunitària, social i cultural, de promoció del territori, o d'investigació i innovació social, entre molts d'altres. Aquests projectes produeixen un retorn social molt significatiu i alhora generen un notable volum d'ocupació; acompanyar i promoure la sostenibilitat econòmica d'aquest tipus d'iniciatives forma part sens dubte de l'enfocament de desenvolupament econòmic de proximitat que es vol impulsar.

### **Consum responsable**

Paral·lelament al suport del comerç local de proximitat s'apostarà pel consum responsable, és a dir, el consum adreçat a resoldre les necessitats reals de les persones des d'una òptica d'apoderament d'aquestes en tant que consumidores i en tant que productores amb la voluntat de disminuir les desigualtats i generar sostenibilitat ambiental. El foment del consum responsable contribueix en gran mesura a reduir les externalitats ecològiques de la societat de consum. D'una banda, incentivar la compra a granel o amb envasos retornables és una estratègia de calat contra la generació de residus. De l'altra, la venda de productes de proximitat evita emissions de gasos contaminants amb efecte hivernacle. A més, la defensa d'aquesta mena de producció local reforça la sobirania alimentària i l'ús agrícola de perifèries metropolitanes com el Parc Agrari del Llobregat.

### **Projectes culturals**

Ciutat Vella acull el 33,6% de la superfície de la ciutat destinada a la cultura, entre grans equipaments culturals i un dinàmic sector de cultura de base i emergent. És un sector clau que genera no només ocupació sinó que també pot contribuir fortament al benestar, expressió i participació de la ciutadania, i alhora generar sinergies positives amb altres àmbits d'activitat i amb el sector educatiu, per fer front al repte del baix nivell educatiu de la joventut del districte.

### **Petita producció urbana**

En l'actual context econòmic en què, amb diferència, el sector amb més pes sobre l'economia és el sector serveis, s'apostarà també per la petita producció urbana per tal d'avançar cap a una economia plural i diversificada, on també es produeixen béns. Ja sigui a partir de l'artesania, molt arrelada al Districte, com de la petita indústria manufacturera i de la reparació, un ecosistema econòmic òptim és Districte de Ciutat Vella aquell on, a més de resoldre's necessitats mitjançant la prestació de serveis, també hi ha producció local compatible amb el teixit urbà i social de la zona.

### **Economia circular**

L'economia circular es basa en el concepte de la sostenibilitat, on l'objectiu és que el valor dels productes, els materials i els recursos -aigua, energia, matèries primeres- es mantingui en l'economia durant el temps més ampli possible i redueixi per tant al mínim la generació de residus. L'economia circular, en la que hi incloem la reparació,



és generadora d'ocupació en sectors com la gestió dels residus, creant llocs de treball al territori que no són deslocalitzables, i contribueix en gran mesura a reduir les externalitats negatives del model de producció actual. El 2014, l'economia verda va ocupar entre 25.000 i 36.000 treballadors i treballadores a Barcelona i va representar entre un 2,6 i un 3,7% de l'ocupació de la ciutat. És sens dubte un sector econòmic emergent, fonamental en la transició ecològica que necessitem i que produeix un important retorn social.

### **Coneixement i innovació**

Un territori dinàmic econòmicament, i també culturalment, és aquell que investiga, estudia i promou la innovació, ja sigui de base tecnològica o social. L'economia del coneixement és un important actiu del Districte, i compta amb un notable dinamisme: durant el període 2001-2010, el Districte va experimentar un creixement del 28,8% de l'activitat en aquests sectors, superant en 5,3 punts percentuals l'augment mitjà de Barcelona. D'altra banda, Ciutat Vella destaca per la nodrida presència de centres universitaris, institucions de recerca i empreses innovadores en sectors com els serveis a les empreses, les TIC i la biosalut. El suport i promoció d'aquests actius, la creació de nous projectes i nodes d'innovació, i la promoció de l'enxarxament d'aquest sector amb el teixit social, comunitari i educatiu és per tant una línia clau de treball d'aquest Pla.

## **COMUNS URBANS. PATRIMONI CIUTADÀ**

El Govern de la Ciutat aposta per l'impuls d'un programa de desenvolupament dels comuns urbans, que passa per la promoció de l'ús i la gestió comunitària dels béns i serveis públics. Aquesta política pública permetrà a l'Ajuntament de Barcelona donar suport, impulsar i consolidar processos d'ús i gestió comunitària, a través de la construcció d'un marc institucional i normatiu, que permeti reconèixer, posar en valor i promoure aquestes experiències ciutadanes d'autogestió i ús comunitari i associatiu d'allò públic i comú.

Un dels objectes d'aquesta proposta és la creació de la Taula de Patrimoni Ciutadà d'Ús i Gestió Comunitària, a través de la qual s'adjudicarà la cessió de patrimoni de titularitat municipal sota criteris comuns i indicadors de seguiment de la gestió que posin en valor el bé comú. Aquests criteris i indicadors, construïts de forma col·lectiva amb la ciutadania, són compartits amb el programa de Baixos de Protecció Oficial, en tant que aquest promou també l'ús i la gestió ciutadana de locals de propietat municipal ("Local-Local").





## OBJECTIUS

Els objectius d'aquesta Mesura de Govern responen a diverses lògiques:

- **Mobilitzar locals buits:** Si bé Ciutat Vella no és el Districte amb major nombre de locals sense ús, una de les prioritats d'aquest govern és mobilitzar-los, responent d'aquesta manera a una demanda històrica de les associacions de comerciants dels barris. No hi ha cap dubte que un carrer amb activitat en els baixos genera un àmbit de confiança per al veïnat i una dinamització imprescindible.
- **Equilibrar els usos de l'espai públic:** La concentració en un carrer de baixos tancats pot provocar poca circulació de vianants i l'aparició d'usos excloents a l'espai públic. Així mateix, l'especialització econòmica i el monocultiu de certes activitats genera una mobilitat i uns usos excloents per a la vida quotidiana, amb horaris poc adaptats a el quefer veïnal. Cal, doncs, obrir locals tancats per a les activitats que més s'acomodin al dia a dia veïnal.
- **Revertir el monocultiu econòmic:** El turisme i totes les activitats relacionades i que donen servei als visitants és el principal sector econòmic de Ciutat Vella. El 22,8% de la població resident al Districte declara treballar o haver treballat en els darrers dos anys en alguna activitat econòmica relacionada amb el turisme, un 9,7% per sobre de la mitjana de la ciutat i, tanmateix, l'especialització econòmica ha comportat una pèrdua de diversitat tant comercial com empresarial que porta a una major vulnerabilitat del model econòmic. Es tracta, a més, d'un alt grau d'especialització dirigit a cobrir les necessitats de la població flotant i no pas dels residents del barri.
- **Garantir articles de primera necessitat al veïnat:** L'homogeneització econòmica al voltant dels negocis que tenen els visitants com públic objectiu provoca la desaparició de negocis que atenguin a les necessitats bàsiques dels veïns i les veïnes de Ciutat Vella. Des de la proximitat s'aporta el coneixement dels barris, la vida comunitària i uns preus assequibles. Aquesta mesura de govern proposa accions per garantir la diversitat comercial, especialment l'adreçada als veïns i veïnes.
- **Promoció econòmica a escala local:** La vitalitat dels nostres barris i de la xarxa comunitària es deu també, en bona part, a l'existència d'un comerç local que treballa en lògica veïnal. Per aquest motiu és imprescindible fer-li costat i mitjançant mesures que prioritzin la l'economia a escala local.
- **Ajut a noves iniciatives:** Una de les dificultats per a les persones que volen iniciar els seus projectes comercials és fer front als preus dels lloguers. Amb aquesta mesura de govern es proposen diverses alternatives per encarar aquesta situació.



- **Segones oportunitats front les polítiques de lloguers abusius:** Tant els programes per a locals municipals com per aquells de titularitat privada no només estan pensats per noves activitats, sinó com un mitjà que recepcioni els negocis que han estat expulsats dels seus llocs habituals per l'increment dels lloguers. La voluntat és no perdre la riquesa i la diversificació comercial local.

## ACCIONS

Les accions que es duen a terme en aquesta Mesura de Govern mobilitzen el parc de locals de propietat municipal i concreten les fórmules per atraure també les propietats privades cap a les activitats econòmiques abans explicades. Així doncs hi ha diverses línies d'actuació en funció de la propietat dels locals, amb una prioritització dels locals que siguin de propietat municipal, de siguin de nova incorporació en el parc públic o bé del seu parc històric.

### 1. DINAMITZACIÓ DE LOCALS PÚBLICS

Aquesta Mesura de Govern contempla convertir els locals de propietat de l'Ajuntament de Barcelona en Baixos de Protecció Oficial. El Districte de Ciutat Vella posarà a disposició 14 baixos en dues fases.

La primera d'aquestes fases començarà en el darrer trimestre de 2017. Per tal de mobilitzar aquests locals d'acord amb els objectius prèviament exposats es publicaran les bases del nou programa municipal de pública concurrència, "Local - Local", per a la dinamització de baixos comercials, partint de la cessió temporal d'aquests espais a noves iniciatives i a projectes que ja estan en funcionament, impulsats per entitats o per empreses.

Amb aquest calendari, i tenint presents els períodes de selecció de projectes i assignació de locals, aquests ja estaran ocupats en el primer semestre de 2018.

En una primera fase es començarà amb 8 locals:

- Francesc Cambó 1-36, local 2, 29,50 metres quadrats
- Sant Pere Mitjà 65, 75,56 metres quadrats
- Sant Ramon 1, 38,65 metres quadrats
- Comerç 38, 78,93 metres quadrats
- Robador 35-37, 59,84 metres quadrats
- Sant Ramon 6, local 1, 52 metres quadrats
- Sant Ramon 6, local 2, 53,40 metres quadrats
- Carretes 29, 75,49 metres quadrats



Si bé en aquesta primera fase no s'inclouen locals del barri Gòtic i de la Barceloneta un dels objectius prioritaris d'aquesta mesura de govern és fer una prospecció per tal de cercar-ne i poder-los incloure en el programa "Local-Local".

La convocatòria serà pública, amb processos transparents i comptarà amb una comissió d'adjudicació amb participació veïnal i comercial. A més no hi haurà una convocatòria única i puntual, sinó que restarà oberta per poder cobrir les baixes que s'esdevinguin.

Pel que fa a les bases, destaquem:

- Distinció entre activitats necessàries de proximitat que ofereixen productes i serveis necessaris als barris i activitats d'interès econòmic, que dinamitzen l'economia i comporten un impacte positiu en el desenvolupament (econòmic i comunitari) dels barris.
- Terminis d'instal·lació amplis per tal de facilitar el desenvolupament del projecte econòmic:
  - Activitats necessàries de proximitat: 5 anys
  - Activitats d'interès econòmic: 2 anys prorrogables a 3



- El programa preveu un preu de la cessió del local proporcional a la seva superfície, variable al llarg del període de la cessió i sempre per sota del preu de mercat.

Tal com hem indicat més amunt i d'acord amb els sectors d'activitat prioritaris es valoraran especialment les propostes d'activitats que formin part dels següents sectors:

- Comerç local de proximitat
- Treball de cures i serveis a les persones
- Intervencions comunitàries
- Consum responsable
- Projectes culturals
- Petita producció urbana
- Economia circular
- Coneixement i innovació

De totes les propostes es valoraran especialment aquelles que siguin resultat d'un projecte compartit entre diverses persones o empreses, és a dir, aquelles que proposen compartir el local entre diferents persones o empreses.

Es prioritzaran els projectes promoguts per persones dels següents col·lectius:

- Dones
- Joves sense estudis superiors
- Persones en atur de llarga durada
- Persones de més de 45 anys i en situació d'atur
- Persones en altres situacions de vulnerabilitat social

No s'admetran activitats vinculades a la restauració. Totes les activitats s'han d'ajustar als criteris establerts en el vigent pla d'usos del Districte de Ciutat Vella. S'adoptaran a més criteris d'adjudicació en la línia dels criteris definits en el marc de la Taula de Patrimoni Ciutadà d'ús i gestió comunitària

La maquinària que hagin d'utilitzar per a l'exercici de l'activitat no podrà ser d'alt consum. L'adequació dels espais no ha d'afectar l'estructura d'aquests i els aparadors de l'activitat hauran de ser oberts al barri.

Es valoraran positivament les activitats que a més a més d'ajustar-se als anteriors criteris s'adeqüin a aquells àmbits d'activitat on es percep que hi ha majors mancances en relació a l'oferta de béns i serveis per a la qualitat de vida del veïnat.

Altres elements que es valoraran positivament són:

- L'arrelament al territori i la seva vinculació amb el teixit social i comunitari
- El fet que les persones promotores siguin veïnes de Ciutat Vella
- Activitats relacionades amb l'economia social i solidària
- Projectes promoguts per emprenedores i empresàries



## **2. DINAMITZACIÓ DE LOCALS PRIVATS**

S'ha treballat en la definició d'un model d'intermediació per part de l'Administració, buscant acords amb les propietàries dels locals per tal d'aconseguir condicions favorables per a la consolidació de l'activitat econòmica que s'hi ubiqui.

Les accions emmarcades en aquesta mesura es realitzaran majoritàriament en directa coordinació amb les actuacions del Pla de Barris Raval Sud – Gòtic Sud, però no només, i va més enllà en les propostes que han vingut a denominar-se tradicionalment com "aixecament de persianes", proposant diverses solucions tècniques i identificant també solucions legals del marc en el que es formularà la cessió dels locals privats per a un ús d'interès públic.

En aquest sentit es presenten diversos escenaris basats sempre en la intermediació entre els propietaris dels locals tancats i les persones que volen iniciar un projecte econòmic a Ciutat Vella.

Per començar es crearà un equip que treballi la intermediació entre els propietaris dels locals tancats i els actors econòmics que s'hi vulguin instal·lar per tal d'arribar a acords en bones condicions per a ambdues parts que permetin l'obertura del local per a activitats d'interès local. Les solucions podran passar per acords entre privats, assessorats per un equip d'advocades, administratius i arquitectes.

En aquesta intermediació es buscarà la cessió del local a l'Ajuntament durant un termini de temps no inferior als 7 anys per a que el Districte de Ciutat Vella l'adeqüi i el posi en el parc de Baixos de Protecció Oficial, de manera que formarien part de l'oferta de "Local – Local"



## **GESTIÓ**

L'Ajuntament de Barcelona té una llarga experiència en la gestió de propietats de diversa naturalesa i amb diversos models, ja sigui de locals comercials com d'habitatges amb característiques diferenciades.

Fruit d'aquest bagatge es proposa un model de gestió transversal en el que hi intervenen Barcelona Activa, Patrimoni i el Districte de Ciutat Vella, acompanyats pel Patronat Municipal de l'Habitatge i l'Institut de Mercats, mitjançant una Oficina de Gestió Integral del programa de Baixos de Protecció Oficial que comptarà amb professional de diverses formacions, com arquitectes que valorin l'estat dels locals i proposin reformes, advocades que puguin fer intermediació i personal per a la gestió més purament administrativa.

## **PRESSUPOST**

El Districte de Ciutat Vella compta amb 1.300.000 euros per a la compra de locals, rehabilitació i adequació a les necessitats comercials, tot i que és imprecís poder desenvolupar una valoració completa de les necessitats econòmiques per incorporar locals en el programa de Baixos de Protecció Oficial. Es tracta d'un programa obert i es gestionarà en funció de l'oferta de locals i la disponibilitat per accedir-hi.