



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

## Que permetrà?

- **Crear nou habitatge de protecció pública** en sòl urbà consolidat on es facin projectes **d'obra nova o de gran rehabilitació**.
- **Distribuir l'habitatge amb protecció pública al conjunt de la ciutat** per tal d'evitar la seva concentració i donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri. L'objectiu és una ciutat més equilibrada i cohesionada socialment



**A la ciutat consolidada és molt difícil la creació d'habitatge en règim de protecció.**

Els nous habitatges protegits es situen allà on hi hagut sectors de transformació urbanística, i NO en el SÒL URBÀ CONSOLIDAT (al centre de la ciutat)



## Com ho fem?

---

- **Establir un 30 % obligatori d'Habitatge de protecció** (regim general) en totes les noves construccions, ampliacions, i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges.
- **Aplicació a tota la ciutat en edificis plurifamiliars, en promocions destinades a habitatge de més de 600 m2 de sostre** amb les següents excepcions:
  - Edificacions amb grau de protecció del Patrimoni Arquitectònic (A, B i C q mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges)
  - Àmbits d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP.
- **Establir per aquests habitatges resultants el dret d'opció i retracte, per dedicar-lo a lloguer.**
- **Es podrà re-situar** els HPP en una altra parcel·la **dins el mateix barri**, mitjançant un PMU que **justifiqui l'interès públic**

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



## Com ho fem?

---

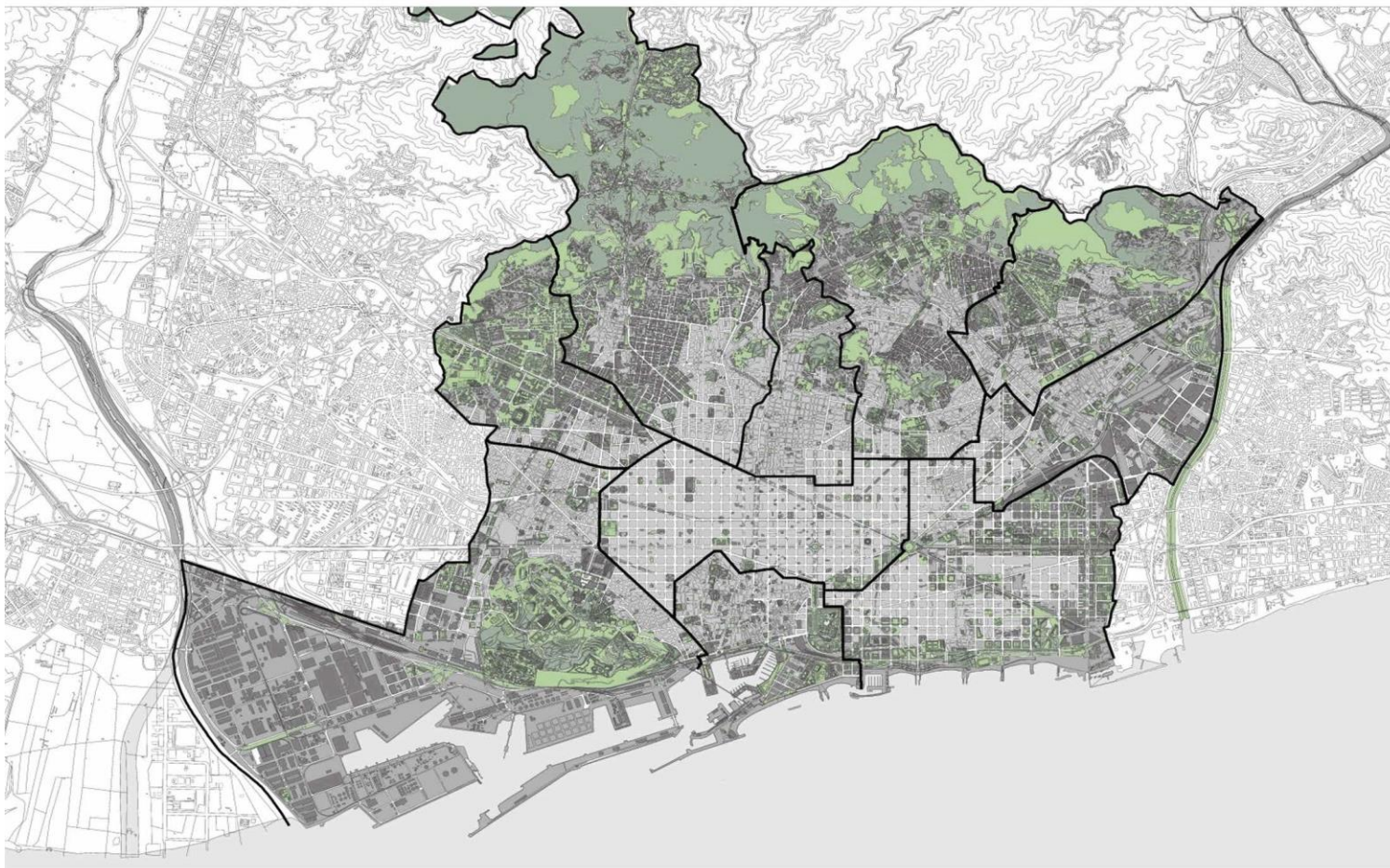
**Aquesta previsió del destí parcial d'un 30% de HPO en una edificació amb ús d'habitatge, s'inclou en la regulació dels usos de les zones:**

- 12 (nucli antic),
- 13 (densificació urbana, eixample),
- 15 (conservació edificatòria),
- 18 (ordenació volumètrica amb ús d'habitatge) i
- 20 (plurifamiliars aïllades)
- les subzones amb ús d'habitatge que el planejament posterior derivat ha desenvolupat a partir de les zones esmentades i les zones 11 (centre direccionals), 14 (remodelació), 16 (renovació urbana).



## Com ho fem?

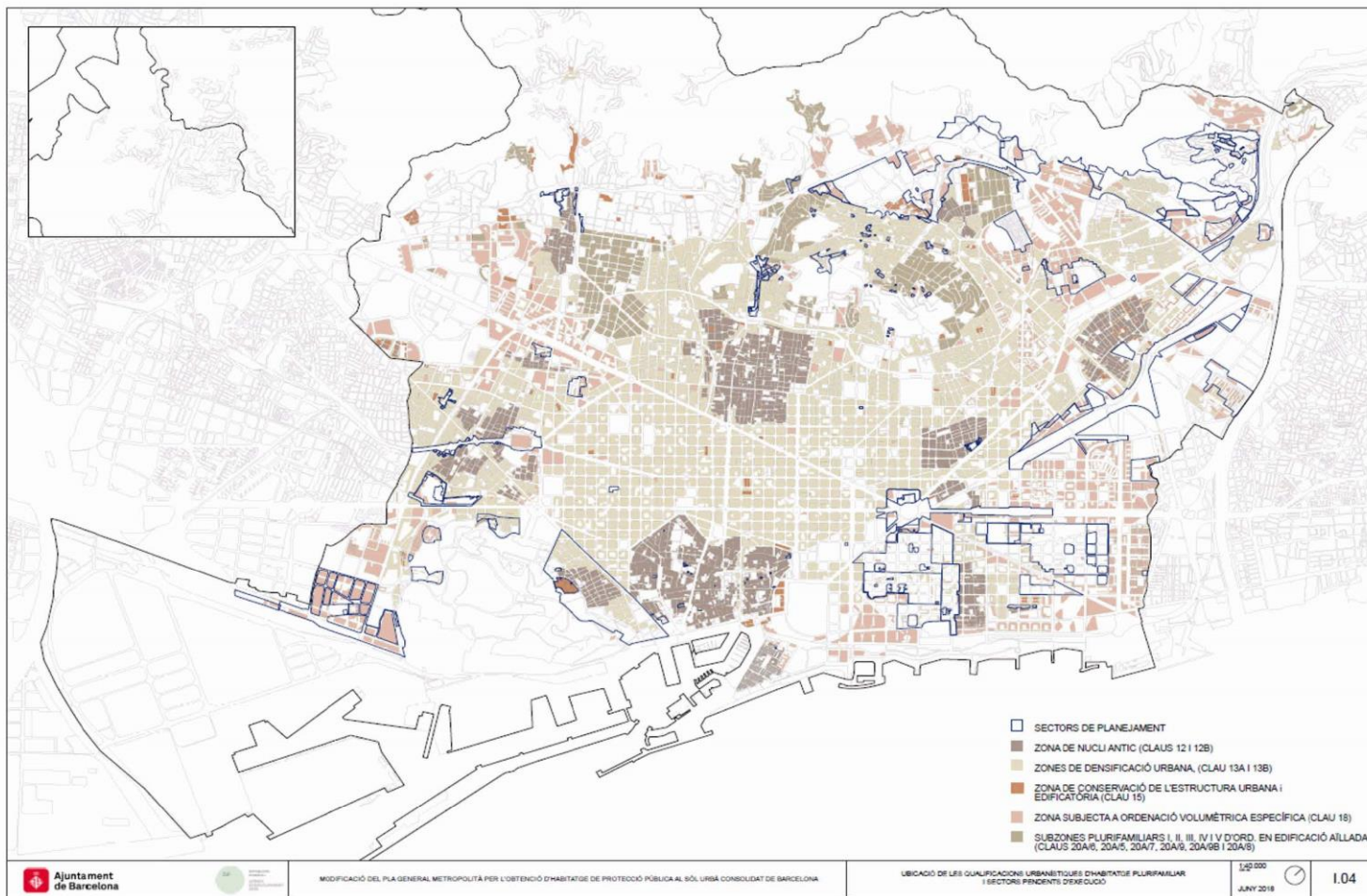
---







## Com ho fem?





## Com ho fem?

---

### **Es garanteix la viabilitat econòmica de totes les operacions.**

Per garantir la viabilitat econòmica de totes les operacions i no perjudicar econòmicament les promocions d'habitatge iniciades, no els hi serà d'aplicació la norma durant dos anys a:

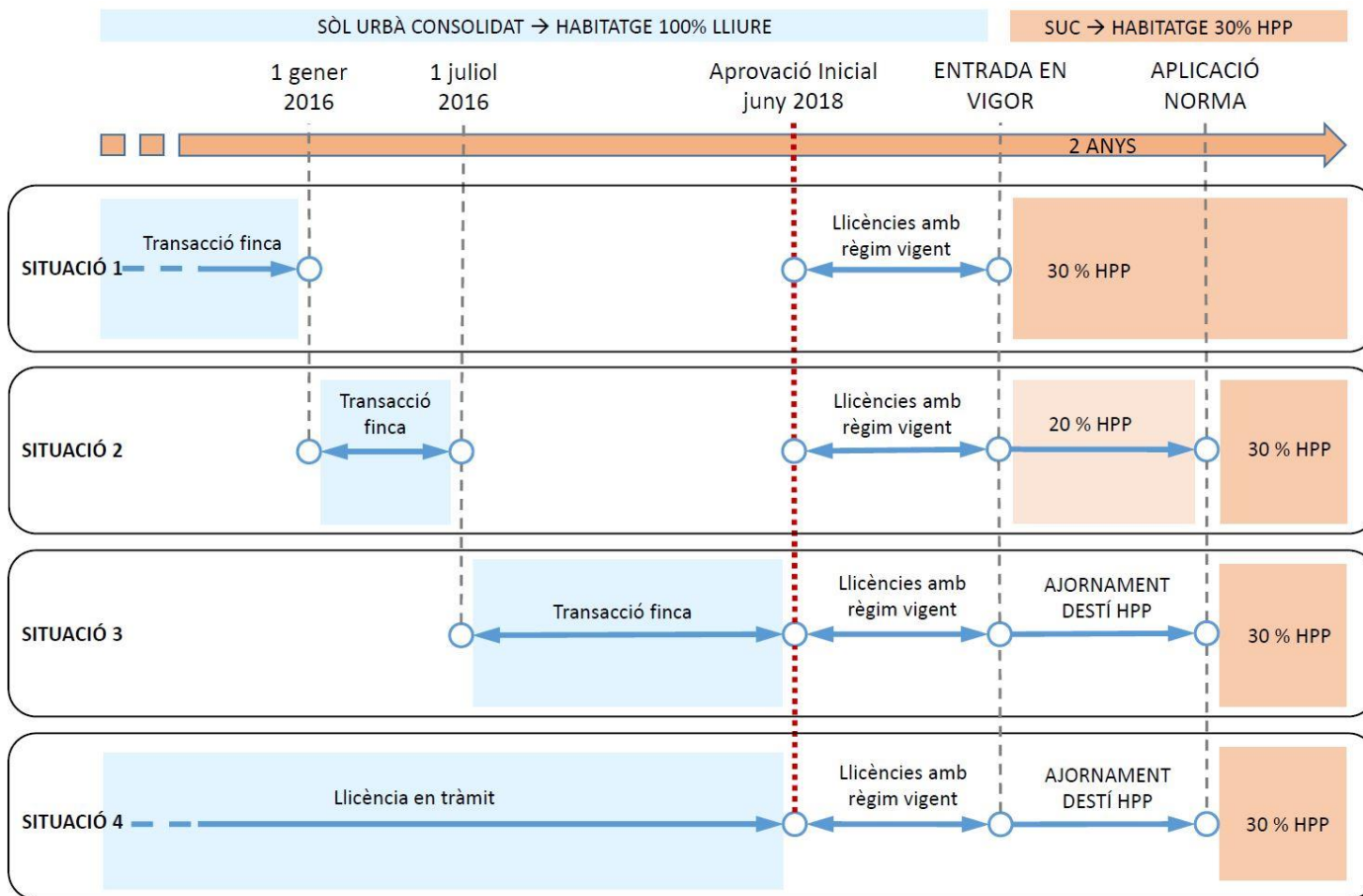
- Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
- Hagin fet la compravenda entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.
- S'aplicarà el 20%, i no el 30%, per les transaccions entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016.

**En tot moment es seguiran CONCEDINT llicències.**

---



## Com ho fem?



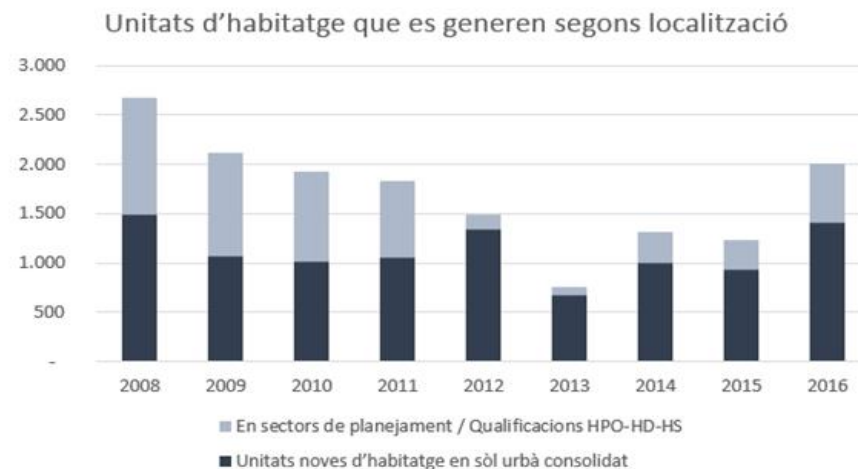




## Potencial de la mesura

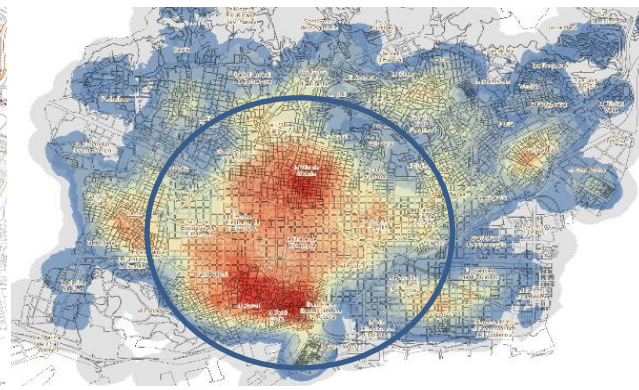
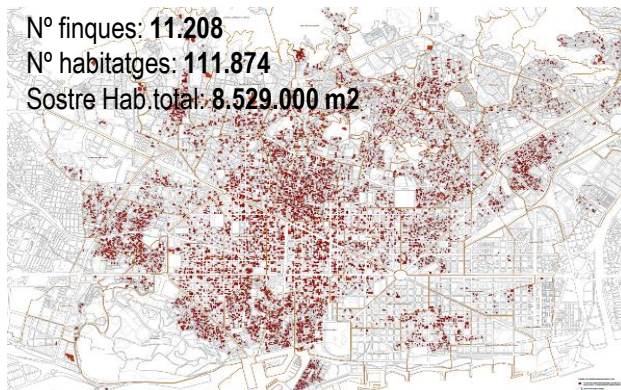
En el període 2008-2016 s'han creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any.  
**El potencial de la mesura es de 334 habitatges protegits cada any.**

ANY	En sectors de planejament / Qualificacions HPO-HD-HS	Unitats noves d'habitatge en sòl urbà consolidat	Habitatges de nova planta TOTAL
2008	1.184	1.494	2.678
2009	1.048	1.074	2.122
2010	908	1.021	1.929
2011	772	1.061	1.833
2012	143	1.348	1.491
2013	81	675	756
2014	305	1.006	1.311
2015	288	940	1.228
2016	597	1.411	2.008
<b>TOTAL</b>	<b>5.326</b>	<b>10.030</b>	<b>15.356</b>

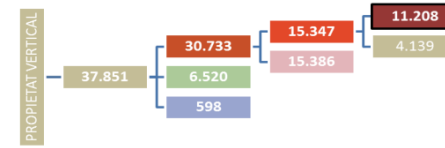
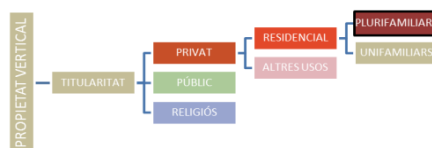


## Evita la gentrificació

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



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



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



Barris	casos	n° Habit	Sostre_Habit_m2	Antiguitat
01 el Raval	503	6.176	422.709	1.891
02 el Barri Gòtic	368	3.489	300.691	1.889
04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	431	4.099	308.680	1.891
05 el Fort Pienc	128	2.641	211.884	1.935
06 la Sagrada Família	283	4.214	280.883	1.932
07 la Dreta de l'Eixample	610	7.273	902.597	1.916
08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample	438	5.794	553.684	1.916
09 la Nova Esquerra de l'Eixample	262	4.760	357.000	1.929
10 Sant Antoni	277	4.102	326.772	1.915
15 Hostafrancs	184	1.511	93.690	1.920
18 Sants	507	4.014	262.499	1.925
19 les Corts	160	2.092	158.222	1.947
26 Sant Gervasi - Galvany	362	4.523	494.662	1.941
27 el Poblet i el Farró	279	2.760	222.982	1.947
31 la Vila de Gràcia	1009	8.774	621.761	1.923
32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	211	2.375	162.687	1.941
33 el Baix Guinardó	90	1.192	80.408	1.951
<b>Total</b>	<b>6.102</b>	<b>69.789</b>	<b>5.761.811</b>	



## Ho fem seguint l'exemple de Paris

---

Paris estableix la següent regulació:

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



# **Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació**

---



## Que permetrà?

- **Control dels preus** reals de venda.
- **Evitar l'especulació** i el mercat negre
- Garantir el compliment de les **limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges de protecció**.
- Contribuir a **minimitzar les conductes abusives** en matèria d'habitatge
- Facilitar la **conservació i la rehabilitació dels edificis**.
- **Evitar l'expulsió** dels ocupants.
- **Incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials** (Incrementar el patrimoni municipal de sòl).

→ **Dret de compra preferent**





## Com ho fem?

---

- **Declarant el dret de tanteig i retracte**
- **Àmbit: Tota la ciutat**
  - Tipologia – Plurifamiliar sencer, Terrenys sense edificar, Edificacions en mal estat, Habitatges sotmesos a l'impost d'Habitatges Buits. Propietat vertical.
- **Via Planejament derivat es poden afegir àmbits concrets per altres supòsits**
- Es determinen **Criteris d'aplicació:**
  - Edificis amb ordres d'execució per mal estat de conservació
  - Edificis amb ocupants de lloguers amb pròrroga forçosa Edificis en àmbits de vulnerabilitat econòmica social
  - Edificis en àmbits en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.
- **Condicionants:**
  - Durada màxima 6 + 6 anys des de la seva aplicació



## Com ho fem?

Immobles susceptibles de ser subjectes al Dret de Tanteig i Retracte	Edificis Plurifamiliar sencer amb ús d'habitatge	<b>Sotmesos a Tanteig i Retracte directament per la MPGM</b>  (no és necessària la identificació ni notificació en la MPGM) La declaració d'edificacions ruïnoses o desocupades requereix expedient individual
	Terrenys sense edificar	
	Edificacions Ruïnoses o desocupades	
	Habitatges inscrits al registre d'habitatges buits	
	Habitatges en determinades àrees	<b>Via planejament derivat / polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat</b>  (es necessària notificació individual)
	Habitatges en construcció adquirits directament d'un promotor el primer any	
	Habitatges inclosos en àrees de rehabilitació i conservació	
	Habitatges de lloguer en règim de prorroga forçosa	
	Habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecaries	Generalitat



## Definició dels terminis per emprendre l'edificació

---

- **Termini de dos anys per emprendre l'edificació de les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació zonal prevegi el seu destí a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar.**

Aquest termini és també d'aplicació a les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret que reuneixin les condicions del paràgraf anterior.

- **Un termini de tres anys per emprendre l'edificació de les parcel·les situades en polígons d'actuació urbanística que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, i que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús, des que tinguin la condició de solar.**

Així mateix, aquest termini de tres anys és d'aplicació a les parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, destinades als usos esmentats al paràgraf anterior que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar, en el seu cas, prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

**En la mesura que no es compleixin els terminis establerts per emprendre l'edificació de parcel·les en determinades situacions, permet a l'administració la seva inclusió al Registre de solars**

---



**Ajuntament  
de Barcelona**

N

**Moltes gràcies**

B

C