



Aprovada la modificació de planejament a Barcelona per destinar el 30% de les noves promocions o rehabilitacions a habitatge protegit

- La Subcomissió d'urbanisme del municipi de Barcelona ha aprovat definitivament el pla, incorporant una sèrie de prescripcions i esmenant una disposició addicional per a cobrir el període transitori del primer semestre de 2016
- Per assegurar que els pisos que s'obtinguin satisfacin les necessitats socials, oferint diverses tipologies i superfícies, la Subcomissió indica a l'Ajuntament la necessitat de modificar els índexs de densitat dels habitatges amb protecció oficial
- També s'ha aprovat declarar tota la ciutat àrea de tanteig i retracte, establint les condicions que han de complir els immobles subjectes a aquest dret d'adquisició preferent per part de l'Ajuntament
- El conseller ha anunciat que a principis de 2019 s'elevàrà al Consell Executiu el Projecte de decret perquè la qualificació dels pisos amb protecció oficial sigui indefinida





La Subcomissió d'urbanisme del municipi de Barcelona, presidida pel conseller de Territori i Sostenibilitat, **Damià Calvet**, ha aprovat definitivament avui la modificació del Pla General Metropolità (PGM) que impulsa l'Ajuntament de Barcelona per destinar el 30% del sostre de les noves promocions residencials o de grans rehabilitacions a habitatge amb protecció oficial. No obstant, la Subcomissió, dependent del Departament de TES, ha incorporat una sèrie de prescripcions de caràcter tècnic al document i ha esmenat una disposició addicional que detalla el període de transició en l'aplicació de la nova obligació.

Concretament, l'Ajuntament proposa destinar el 30% del sostre de tota promoció residencial d'obra nova o gran rehabilitació situada en sòl urbà en parcel·les de més de 600 m² de sostre màxim residencial a habitatge amb protecció oficial. L'obligació s'aplicarà a totes les llicències que se sol·licitin per a aquestes finalitats a partir de la publicació de la modificació del PGM al DOGC.

El conseller de Territori i Sostenibilitat, Damià Calvet, ha explicat que aquesta mesura, **“que s'adopta per primer cop, emana de la Llei del dret a l'habitatge aprovada l'any 2007, que recull la possibilitat de fer reserves per a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat, dins de la trama urbana”**.

L'objectiu, ha afegit el conseller, és **“incrementar el parc d'habitatges assequibles”** i, per això, **“hem treballat a nivell tècnic i jurídic per aprovar definitivament avui aquesta mesura”**. La reserva de sostre per a habitatge amb protecció **“s'aplicarà quan l'operació sigui viable econòmicament”**, ha detallat Calvet.

Règim transitori i exempcions

Així, les finques o solars que hagin estat objecte de transmissió abans del 2016 estaran subjectes a l'obligació de reservar el 30% del sostre, mentre que si aquesta transmissió s'ha produït **“entre juliol de 2016 i l'aprovació definitiva de la mesura no hauran de fer aquesta reserva perquè els estudis determinen que no és viable econòmicament”**, ha explicat el conseller.

La Subcomissió ha acordat que, en el cas dels solars adquirits durant el primer semestre del 2016, s'estudiarà individualment si l'operació és viable per al promotor. Si ho és, haurà de reservar igualment el 30% de sostre per a habitatges amb protecció oficial. Si es demostra que l'operació no seria viable, el percentatge de reserva s'ajustarà fins a garantir-la. **“Si és detecta certa inviabilitat, estudiarem cas per cas per assegurar-la”** fixant percentatges de reserva variables, ha explicat el conseller.



Una vegada aprovada aquesta mesura, **“durant dos anys conviuran la reserva del 30% amb aquests altres percentatges que es decideixin cas a cas”**, ha detallat Calvet.

La modificació del PGM preveu també algunes excepcions a aquesta obligació de reserva. Així, no estaran subjectes les grans rehabilitacions en edificis que estiguin catalogats pel seu valor arquitectònic, sempre que mantinguin el nombre de pisos originals, ni tampoc les obres de reparació i manteniment.

La proposta municipal preveu que l'Ajuntament tingui el dret d'adquisició preferent dels habitatges que resultin de l'aplicació de la mesura, si decideix aplicar-lo.

Concrecions tècniques

L'Ajuntament argumenta l'impuls d'aquesta iniciativa en la necessitat de posar a disposició dels ciutadans habitatge assequible, tenint en compte que Barcelona gairebé ha exhaurit el sòl on es pot construir. Per tant, cal habilitar habitatge accessible en el teixit urbà consolidat.

La Subcomissió d'urbanisme, que és un òrgan col·legiat paritari entre l'Ajuntament i la Generalitat, veu justificada l'oportunitat i l'interès públic de la proposta. No obstant això, fa una sèrie de prescripcions de caràcter tècnic per millorar la norma.

Així, clarifica el concepte de gran rehabilitació i concreta tècnicament l'obligació de la reserva del 30% en els supòsits d'ampliació d'edificis. Igualment, especifica que la mesura no afectarà les llicències presentades abans que entri en vigor.

Diversificar la tipologia dels pisos amb protecció

Finalment, la Subcomissió recorda la conveniència que els pisos amb protecció oficial tinguin superfícies i tipologies variables, per satisfer les necessitats diverses de la població. Si la nova obligació s'aplica amb la normativa actual, els pisos amb protecció que en resultin tindran, molt probablement, una superfície aproximada de 90 m², la màxima permesa.

És per això que s'indica a l'Ajuntament la necessitat de tramitar un nou planejament per revisar l'índex de densitat dels pisos amb protecció oficial, perquè es puguin construir amb tipologies i superfícies diverses.

La modificació del PGM aprovada avui entrarà en vigor una vegada es publiqui al DOGC, previsiblement **“al llarg de la setmana vinent”**, segons el conseller Calvet.

Barcelona, àrea de tanteig i retracte

A banda, la Subcomissió d'urbanisme també ha aprovat una altra modificació del PGM que declara tota la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte.

D'aquesta manera s'estableixen les condicions que han de complir els immobles per ser susceptibles de l'aplicació d'aquest dret per part de l'Ajuntament i els criteris per prioritzar la seva compra.

Finalment, el conseller ha anunciat que a principis de 2019 s'elevàrà al Consell Executiu el Projecte de decret perquè la qualificació dels pisos amb protecció oficial sigui indefinida.

5 de desembre de 2018