



# Modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat i per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte, i definició dels terminis d'edificació, a Barcelona

APCE Aula immobiliària  
20 de febrer de 2019

Aurora López Corduente

Sònia Cobos Lucas

Gerència Adjunta d'Urbanisme  
Ajuntament de Barcelona



## Urbanisme i Habitatge: la D.A. 3<sup>a</sup> del TRLUC

- Llei del Dret a l'Habitatge complementa normativa urbanística
- Disposició Addicional Tercera del Decret legislatiu 1/2010 (TRLUC):

“Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte els habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat”



## Urbanisme i Habitatge: la generació d'habitatge de protecció

- **Reserves d'habitatge** de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010 (TRLUC): sòl corresponent al **30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**. Limitat a actuacions de transformació en el marc del desenvolupament de polígons d'actuació urbanística o sectors de planejament derivat
- **Abans de l'obligació legal** de les reserves d'habitatge de protecció amb la Llei 2/2002 a Barcelona ja es determinava el destí d'habitatge de protecció:
  - En Modificacions de planejament general (pe. MPGM 22@)
  - En Plans especials de reforma interior (pe. PERI del Sector Oriental)
  - Planejament derivat (pe. PMU sector Drassanes)
- El 1995 la Comissió de Medi Ambient i Serveis Urbans adopta una proposició que insta a aprovar un Pla especial d'habitatge per generar sòl per a habitatge públic i proposa destinar a aquest tipus d'habitatge com a mínim el **25%** de l'edificabilitat prevista en el conjunt del Pla
- Problema principal: **divergència** entre la normativa urbanística, que qualifica els sòls indefinidament mentre el planejament sigui vigent, i la normativa sectorial d'habitatge, que qualifica els habitatges resultants i limita el termini de protecció, en funció de factors diversos



## **Instruments urbanístics al servei de les polítiques d'habitatge**

En aquest context es tramiten tres iniciatives per part de l'Ajuntament de Barcelona:

- **Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat (AD SUB 5/12/2018)**
- **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 (AD SUB 5/12/2018)**
- **Registre de Solars sense Edificar (decret de creació i Instrucció)**



## MPGM Habitatge de protecció en sòl urbà consolidat: fonament jurídic

- Qualificació directa del sòl amb destí a habitatge de protecció en sòl urbà consolidat
- **Article 57.7 del TRLUC** regula que es pot qualificar sòl d'habitatge protegit en sòl urbà, que no se situï en un sector de planejament o formi part o no d'un polígon d'actuació urbanística
- **Article 66.4 del RLUC** complementa el contingut de l'article 57.7 del TRLUC, i regula la possibilitat que en una mateixa unitat d'edificació puguin haver-hi habitatges lliures i de protecció oficial, i aquesta condició consolidar-se en el tràmit de la llicència urbanística
- **Article 17 de la LDH**, tracta els mateixos preceptes de l'article 66.4 del RLUC i afegeix temàtiques pròpies sectorials de l'habitatge, com el real·lotjament de possibles afectats i la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat



## **MPGM d'HPO en SUC: definició de l'habitatge assequible**

**Habitatge assequible** vinculat a la qualificació urbanística d'un sistema o una zona determinada. La qualificació es manté al llarg de tota la vigència del planejament

- **Sistema d'habitatges dotacionals públics:** d'acord amb l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la Modificació de PGM per a la creació del sistema d'habitatge dotacional
- **Zones que incorporen habitatge de protecció pública**
  - ❑ **En sectors de planejament derivat o polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat**, i en sòl urbanitzable, qualificat en aplicació dels percentatges legals establerts
  - ❑ **En sòl urbà consolidat**, qualificat pel planejament:
    - Parcel·les destinades totalment a habitatge de protecció pública. Susceptibles d'expropiació. Identificades amb la subclau "hp"
    - Parcel·les destinades parcialment a habitatge de protecció pública en compatibilitat amb altra qualificació de sòl com a sistema o zona. S'identificarà com a subclau "hp" en el nou planejament
    - Parcel·les subjectes a regulació en el règim d'usos propi de la zona que admet l'ús d'habitatge, d'un percentatge d'edificabilitat de la parcel·la amb destí a habitatge de protecció pública



## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (I)

- Regulació de l'ús d'habitatge en les zones de sòl urbà que admeten habitatge plurifamiliar, **destinant un 30% del sostre urbanístic d'habitatge a habitatge de protecció pública.**
- Definició de les condicions de les parcel·les que hauran de complir amb l'esmentat destí a HPP: més de **600 m<sup>2</sup> de sostre urbanístic potencial que admeti l'ús d'habitatge plurifamiliar**; aplicació en actuacions edificatòries de **nova construcció i gran rehabilitació** que incloguin aquest ús
- **Nova construcció** s'entén la construcció i **edificació de nova planta** i també l'**ampliació** (remunta) amb sostre potencial d'habitatge plurifamiliar superior a 600 m<sup>2</sup> que doni lloc a nous habitatges
- **Gran rehabilitació** són:
  - ❑ les obres que constitueixin una **actuació global en l'edifici** que comporti, a més, increment de sostre o volum edificat, increment del nombre d'habitatges, modificació del conjunt estructural, canvi de l'ús principal de l'edifici o redistribució general d'espais dels habitatges. No és actuació global les obres de reparació i manteniment.
  - ❑ La **substitució** de l'edifici
  - ❑ **Execució simultània o successiva** en l'edifici en un termini de cinc anys d'altres obres de reforma o rehabilitació amb un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta



## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (II)

- S'entén per **sostre urbanístic potencial** per a ús d'habitatge la superfície de sostre que el planejament urbanístic possibilita per aquest ús, o la superfície construïda en el cas de gran rehabilitació, que s'utilitza per al càlcul del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a cada zona
- Criteris de la destinació parcial:
  - ❑ Els **HPO resultants s'ubicaran en la mateixa edificació** objecte d'actuació
  - ❑ Mitjançant un **planejament derivat d'àmbits discontinus**, la totalitat dels habitatges de protecció pública corresponents al conjunt de parcel·les del sector es pugui concentrar en un sol àmbit, sempre que es garanteixi la construcció simultània de cada un d'ells





## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (III)

- La **concreció dels habitatges** amb protecció oficial s'efectuarà en el **tràmit de la llicència**. L'atorgament de la llicència urbanística restarà condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial.
- La Memòria del projecte constructiu contindrà un apartat específic on justifiqui la concreció proposada:
  - ❑ Inclourà un **esquema per plantes** que computi la superfície de sostre edificable o construïda. Per al compliment de la norma caldrà que assenyalin el 30% d'HPO de la superfície total, excloent la part proporcional d'elements comuns.
  - ❑ **Identificarà en els plànols** del projecte les unitats d'habitatge destinades a HPO, amb la seva superfície construïda i útil
- Primera ocupació condicionada a la **qualificació definitiva** dels habitatges i a la inscripció al Registre de la Propietat del destí de les entitats concretes a HPO.
- Els habitatges amb protecció oficial resultants d'aquesta mesura seran de **règim general** i queden subjectes al dret d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona



## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (IV)

Es concreten les **excepcions** d'aplicació de la norma (art. 285ter 4)

- La **primera edificació** de les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística si el planejament feia previsions sobre HPO. En el cas de parcel·les en polígons d'actuació urbanística executats si el planejament no havia previst HPO, s'exceptua la primera edificació només si s'està en termini d'execució del pla
- Parcel·les amb un grau de **protecció A i B**; i les parcel·les amb un grau de **protecció C** quan la gran rehabilitació de l'edificació comporti el manteniment o recuperació de la tipologia, i que no incrementi el nombre d'habitatges



## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (V)

- Modificació de la *secció 5a. Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà*, en tant que la proposta afecta la **regulació de l'ús d'habitatge en zones d'habitatge plurifamiliar**, als articles 302B, 303, 305, 306, 308 i 309. **Zona de nucli antic**, de substitució de l'edificació antiga (clau 12) i de conservació del Centre històric (clau 12b); **zones de densificació urbana**, intensiva (clau 13a) i semiintensiva (clau 13b); **zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria** (clau 15); **zona subjecta a ordenació volumètrica específica** (clau 18); **subzones plurifamiliars I, II, III, IV i V d'ordenació en edificació aïllada** (claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b i 20a/8)

### **Article 3 . Destinació parcial a habitatge de protecció pública en les zones d'habitatge plurifamiliar**

S'addiciona als articles 302.1r, 303.1r, 305.1r, 306.1.1r, 308.1r i 309.1r de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, pel que fa al municipi de Barcelona, el paràgraf següent:

“En aquesta zona i totes les subzones desenvolupades amb base a la clau d'aquesta zona, s'aplica la destinació parcial mínim del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285 ter i concordants”.

Per tant, els articles esmentats, d'aplicació al municipi de Barcelona, queden redactats tal com segueix:



## Concreció normativa de l'MPGM d'HPO en SUC (VI)

**Disposició Final Segona:** L'aplicació d'aquesta nova normativa s'ajorna dos anys en operacions amb llicència sol·licitada o concedida prèviament a l'executivitat de l'MPGM (article 17.3 de la LDH) i per garantir la viabilitat econòmica de les operacions, en aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i fins l'aprovació inicial. Període 1 de gener a 30 de juny de 2016: s'admet un percentatge inferior al 30% previ estudi econòmic

### **Disposició final segona. Ajornament en l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública**

1. La destinació parcial a habitatge de protecció pública regulada a l'article 285 ter de les normes urbanístiques del Pla general metropolità i concordants no és d'aplicació a les actuacions edificatòries a què fa referència aquest article resultants de les operacions concretades prèviament a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM següents:

- a) Les llicències d'obres presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Modificació de Pla.
- b) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en el cas que els interessats acreditin que s'ha concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial de la present Modificació de PGM.
- c) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en el cas que els interessats acreditin que s'havia concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de gener de 2016 i el 30 de juny de 2016 i justifiquin mitjançant un estudi econòmic, validat per l'Ajuntament, que l'aplicació d'una part dels habitatges a protecció pública comporta la inviabilitat econòmica de l'actuació. En el cas que de l'esmentat estudi resulti que l'aplicació d'un percentatge inferior al 30% permet garantir la viabilitat de l'operació, és d'aplicació l'esmentat percentatge llevat que doni lloc a una superfície destinada a habitatge de protecció pública inferior a la mínima d'acord amb la legislació aplicable, supòsit en el qual no és d'aplicació la destinació parcial a habitatge de protecció pública.

2. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la present MPGMM, qualsevol actuació de nova construcció o gran rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes en la present Modificació.



## Modificació de PGM tanteig i retracte i terminis d'edificació (I)

### Objectius de l'MPGM

- La declaració d'àrea de tanteig i retracte en **tota la ciutat**
- Definició dels **terminis d'edificació**, d'aplicació supletòria al que determini el planejament



## Modificació de PGM tanteig i retracte i terminis d'edificació (II)

- **Objectius** de la declaració d'àrea de tanteig i retracte al tot el terme municipal de Barcelona:
  - Complir els objectius del Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025 i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007
  - Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i l'adquisició de dotacions públiques
  - Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable
  - Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis
  - Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la incidència dels processos de gentrificació a la ciutat
  - Fer front, en general, als processos especulatius
- Se sotmeten a l'exercici d'aquest dret les **transmissions oneroses** següents:
  - Edificis sencers que admetin l'ús urbanístic d'habitatge de tipologia plurifamiliar
  - Terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl
  - Terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades
  - Habitatges en determinades àrees, com les àrees de rehabilitació i conservació, o dins les previsions d'un programa de rehabilitació
  - Finques edificades incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins les previsions d'un programa de rehabilitació.
  - Habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.



## Modificació de PGM tanteig i retracte i terminis d'edificació (III)

- L'objectiu d'aquesta mesura no és el d'aplicar de manera extensiva per part de l'administració el dret de tanteig i retracte sobre les transmissions susceptibles que es produeixin a la ciutat, sinó que s'aplicarà sota els criteris concrets que s'ajustaran periòdicament
- Aquestes mesures s'aplicaran als edificis següents (**criteris d'intervenció**):
  - Edificis o habitatges en situació d'utilització anòmala, segons la Llei 18/2007, que en l'article 41 defineix en casos de desocupació permanent, sobre ocupació i infrahabitatge
  - Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment
  - Edificis o habitatges amb ocupants, en especial considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa
  - Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social
  - Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents



## Modificació de PGM tanteig i retracte i terminis d'edificació (IV)

- Durada de la mesura és de **6 anys**, prorrogable per altres 6
- La present figura de planejament és una eina per intervenir en el mercat immobiliari des de l'administració, la qual tindrà uns efectes sobre la gestió municipal i també, en conseqüència, sobre els pressupostos.
- L'ordre de magnitud se situa al voltant de les **300 transmissions anuals**
- L'Ajuntament destina a l'adquisició d'immobles en concepte d'expropiació i a l'empara de l'exercici de tanteig i retracte aproximadament **80 milions d'euros anuals**





## Modificació de PGM tanteig i retracte i terminis d'edificació (V)

**Terminis d'edificació:** els defineix el planejament i, en defecte:

- Per a parcel·les que tinguin condició de solar:
  - ❑ **2 anys** per a 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.
  - ❑ **2 anys** per a les parcel·les que compleixin les condicions anteriors, però que es trobin ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralizades o inadequades a l'indret.
  - ❑ **2 anys** per a parcel·les qualificades d'habitatge de protecció pública, i de **3 anys** per a la seva finalització, als efectes del que preveu l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010 i els articles 83 i 90 del Decret 305/2006.
  - ❑ **3 anys** per a 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.
- Per parcel·les que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar (prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística):
  - ❑ **3 anys** per a parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralizades o inadequades a l'indret, destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús.



## Registre de solars sense edificar (I)

- El Registre Municipal de Solars sense edificar és un instrument previst a la normativa urbanística per a assolir l'**edificació**, **conservació** i **rehabilitació** de solars i immobles, davant la inactivitat dels seus titulars, en els supòsits previstos a la pròpia norma urbanística
- Requeriments:
  - Que el termini per a edificar es prevegi en el planejament
  - Que s'hagi incomplert aquet termini
  - Que s'hagi incomplert ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació requerides per a la seguretat de les persones o la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural
- En tràmit el **Decret** de constitució del Registre de Solars sense edificar i la **Instrucció reguladora** d'aquest Registre, per orientar l'actuació dels diferents òrgans gestors
- El registre municipal de solars sense edificar de l'Ajuntament de Barcelona, té caràcter administratiu i té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar o l'incompliment de les ordres d'execució o rehabilitació, en el termini fixat, referides a solars concrets, i pot incloure tant solars com edificis
- **Procediment:** incoació d'ofici per l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU); notificació a propietaris, arrendataris, ocupants i titulars de drets reals; nota marginal a la inscripció de la finca; posada de manifest prèvia a la proposta de resolució i presentació d'al·legacions; resolució de l'expedient i notificació; inclusió de la finca al Registre de solars per decret d'Alcaldia; nota marginal al Registre de la Propietat



## Registre de solars sense edificar (II)

### Efectes

- La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa mitjançant venda o expropiació o de substitució forçosa
- La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:
  - ❑ L'ajuntament pot **expropiar el solar d'ofici**, per a edificar-lo.
  - ❑ L'ajuntament pot **expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials**, si són beneficiàries de l'expropiació.
  - ❑ L'ajuntament pot sotmetre la finca o el solar a **alienació forçosa** mitjançant la subhasta corresponent
  - ❑ L'ajuntament pot acordar sotmetre la finca o el solar a **substitució forçosa**, que consisteix en l'adjudicació d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic
- Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca o sí, després de quedar deserta, per segona vegada, la licitació pública, el solar no és adquirit per l'ajuntament en els sis mesos següents, queda en suspens el règim d'alienació forçosa o substitució forçosa durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha garantit el compliment de l'obligació d'edificar, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud



**Gràcies per l'atenció**

[ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana](http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana)