

PROPOSTA DEL GRUP PROMOTOR (SLL, ABTS, FAVB, PAH-BCN i ODESC) PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MOCIÓ MUNICIPAL PER AMPLIAR EL PARC DE LLOGUER PÚBLIC A BARCELONA.

Moció municipal per a l'ampliació del parc públic d'habitatges, presentada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Barcelona (PAH), el Sindicat de Llogateres (SLL), la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB), l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS) i l'Observatori de Drets Econòmics Socials i Culturals (ODESC), i aprovada pel Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona el 23 de febrer de 2018 amb els vots a favor dels grups municipals de Barcelona en Comú, Grup Municipal Demòcrata, Ciutadans, Esquerra Republicana de Catalunya, Partit dels Socialistes de Catalunya, CUP Capgirem Barcelona, Regidor no adscrit; i amb els vots en contra del Partit Popular de Catalunya.

Text original de la moció i consideracions per a la seva implementació:

Preàmbul: dret a la ciutat

La ciutat de Barcelona ha patit en els últims 3 anys 12.322 desnonaments. L'11% s'han produït a causa de la crisi hipotecària i d'una legislació injusta i anòmala dins del marc europeu. Per l'altre cantó, el 84% dels desnonaments de 2016, dades del CGPJ, estan directament relacionats amb el règim de lloguer, tant per la precarització de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) com per la legislació que facilita l'especulació amb l'habitatge convertint un dret bàsic en un actiu per a rendibilitzar la inversió, obviant la funció social de l'habitatge consagrada en la legislació vigent.

Les polítiques públiques d'habitatge han configurat un parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona que ha fet difícil garantir el realotjament a les persones o unitats de convivència desnonades. Barcelona compta amb un parc públic de lloguer que ronda l'1,5% (segons el Pla Local d'Habitatge de Barcelona), lluny del 15% o 20% que acumulen altres ciutats europees.

La ciutat compta amb 811.106 habitatges familiars, dels quals el 84% són habitatges principals (només un 25% en lloguer), un 5% secundaris i a manca de les dades del cens total d'habitatge de pisos buits de Barcelona, segons el Cens de Població i Habitatge de l'Institut nacional d'estadística (INE) de 2011 l'11% es troben buits. Aquestes dades constaten la necessitat d'ampliar el parc públic de lloguer en 100.000 habitatges.

En l'actualitat, estem vivint una bombolla especulativa sobre els preus del lloguer. Només en els últims tres anys, el preu mitjà del lloguer a la ciutat ha augmentat un 24%, arribant aquest increment en alguns barris fins al 66%. Pujada de preus, fixats en funció d'un altre tipus d'usuaris: els de temporada, els turístics o els pisos de luxe; significa l'expulsió diària de més de 9 famílies dels nostres barris, obligades a exiliar-se fora de la ciutat o a ocupar habitatges buits.

A tot això hem de sumar la compra frenètica d'edificis sencers, amb veïnes que seran expulsades, per part de fons d'inversió nacionals i estrangers. És a dir, patim diàriament la mercantilització del dret a l'habitatge i el dret a la ciutat a Barcelona i al conjunt del país. És evident que a Barcelona vivim una situació d'excepció que requereix d'un pacte de ciutat que assegurï el dret a l'habitatge de totes, que garanteixi el dret a la ciutat, posant al centre d'atenció la funció social de l'habitatge. En definitiva, la ciutadania ha de recuperar la ciutat.

En aquest sentit, Henri Lefebvre, va teoritzar en 1968 sobre el dret a la ciutat a partir de l'estudi de l'impacte negatiu patit per les ciutats de països d'economia capitalista en els quals la ciutat s'havia convertit en una mercaderia al servei exclusiu dels interessos d'acumulació de capital. Lefebvre proposa que la ciutadania torni a ser la propietària de la ciutat. Tanmateix, la realitat actual tendeix a crear ciutats sense ciutadanes. Per canviar aquest model és necessari començar a realitzar canvis estructurals pel que fa a la forma d'abordar el

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

tema de l'habitatge de protecció pública. Considerem com a prioritat fonamental la recerca de solucions alternatives a l'actual manca d'habitatge assequible que s'està produint en la ciutat de Barcelona. La present proposta té com a finalitat última que la protagonista principal de la ciutat torni a ser la ciutadania que viu, gaudeix i sovint pateix la ciutat que ella mateixa ha creat i construït.

L'habitatge públic constitueix una de les principals garanties de l'Estat de Benestar, és per això que presentem aquesta proposta, alhora que seguim exigint l'aplicació de la moció que vam presentar per sancionar els pisos buits de manera permanent i injustificada en mans d'entitats financeres. Un mercat de l'habitatge regulat constitueix una de les principals garanties de l'Estat Social atès que estarà protegit de les fluctuacions del mercat immobiliari. La provisió d'habitatges no és una qüestió de mercat sinó que constitueix un tema cabdal en el qual les administracions han d'intervenir directament i de manera coordinada.

El dret a l'habitatge s'ha d'estructurar a partir de principis de diversitat social i habitacional; s'han d'utilitzar els mecanismes que tenim a l'abast per posar fi a la segregació que causa desigualtats socials. La diversificació de l'ocupació d'un barri o un immoble evitarà crear una ciutat habitada per una població flotant de turistes que fan perdre l'autenticitat de la vida de la ciutat, creant barris artificials assimilats a qualsevol parc temàtic.

Atès que una ciutat com Barcelona no té capacitat per cobrir la demanada d'habitatge dels seus habitants mitjançant el potencial creixement de nova construcció perquè l'existència de solars o noves zones d'edificació és limitada, seran necessaris nous processos de generació o reformulació del teixit urbà consolidat, per fer front a les necessitats d'habitatge assequible de la població. Això suposa aplicar en tota la seva extensió les eines i la legislació vigents.

Tenim les eines, l'oportunitat i exigim la voluntat política per buscar propostes diferents per crear una ciutat on totes puguem viure en condicions de benestar, accés a l'habitatge digne així com als subministraments bàsics inherents al mateix.

L'Ajuntament de Barcelona ha pres algunes mesures recentment en aquesta línia. El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 o la modificació de l'Ordenança Reguladora dels Processos d'Intervenció Municipal en les Obres en són un exemple, però és ben cert que es tracta d'eines que no donen una resposta completa a la greu emergència habitacional que vivim a la nostra ciutat.

Als països i ciutats més avançats en la matèria disposen un 15% o inclús 20% del parc d'habitatges és públic. Tenint en compte que el parc d'habitatges principals actual és de 684.078 habitatges, el 15% aplicat a Barcelona, equival a assolir 102.612 habitatges públics. Actualment n'hi ha 11.842, que són els que sumen el parc de lloguer protegit, els privats cedits al municipi i els d'inclusió; i que correspon al percentatge de l'1'5% al que ja s'ha fet referència. D'acord amb aquestes dades la ciutat necessita 90.770 habitatges per tal d'aconseguir que el 15% del parc sigui assequible de forma permanent, objectiu que han assolit els països i ciutats més avançades al respecte.

És urgent i necessari buscar noves fórmules i establir mecanismes per arribar al 15% en el termini de 10 anys a comptar des de la data de la present Moció. Objectiu que ha de ser marcat i implementat amb plans bianuals que assegurin l'assoliment dels habitatges que manquen per arribar al 15% l'any 2027, és a dir, uns 18.000 habitatges cada dos anys.

La forma més eficaç i estable d'aconseguir aquests habitatges que falten, és augmentar-los amb habitatge de protecció oficial permanent, que és el que proposa la present Moció.

El marc legal vigent però inaplicat a Catalunya, coincideix amb la tendència que marca l'anterior objectiu, a través del principi de solidaritat urbana recollit en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest principi, recollit a l'article 73 de la norma, estableix que els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca (és a dir, municipis com Barcelona) han de disposar en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del parc principal mitjançant nova construcció, rehabilitació o mobilització.

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

Per tal de retallar la distància amb la resta de ciutats de la Unió Europea pel que fa a temes d'habitatge protegit (Estocolm amb un 20% o Viena amb un 25%), tenint en compte les esmentades peculiaritats de la ciutat de Barcelona, on la quasi totalitat del sòl està qualificat com a sòl urbà, la forma de destinar superfície per a habitatge s'ha de realitzar a través de les següents actuacions: establir reserves de sòl en actuacions de rehabilitació integral d'edificis o de noves construccions, així com destinar part del sostre dels establiments i habitatges turístics a habitatge públic (malgrat que ens posicionem totalment en contra de la seva ampliació a la ciutat) i ampliar les àrees de conservació i rehabilitació, així com la declaració d'àrees de tanteig i retracte.

Per dur a termes les actuacions proposades, l'Ajuntament de Barcelona té les eines com a administració competent en matèria de planejament urbanístic així com atorgant de les llicències d'obres necessàries per a executar-les. Aquestes estan recollides en el títol VI, capítol II de les competències municipals en matèria urbanística.

Per tant, només depèn de la voluntat d'aquesta Administració local, implementar la proposta que presentem a través d'aquest document.

Per tot l'anterior, mitjançant el present escrit, proposem s'acordi en el Ple municipal les següents actuacions i el seu desenvolupament:

Primera.- Destinació del 30% del sostre dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges de protecció oficial

Amb la finalitat d'arribar a assolir el 15% de parc públic en 10 anys cal activar la co-responsabilitat del sector privat en l'assoliment d'aquesta fita dins la ciutat construïda. Per aquest motiu, proposem que tot nou edifici d'immobles residencials construït en sòl urbà consolidat hagi de realitzar una reserva del 30% del seu sostre per habitatge amb protecció oficial, el qual es destinarà prioritàriament a lloguer social. A més, caldrà establir les vies necessàries perquè l'Administració municipal pugui participar de la seva gestió, així com les entitats del Tercer Sector.

Per altra banda, i atenent a les especificitats d'aquesta ciutat estimem necessari ampliar aquesta mesura a aquells immobles en sòl urbà consolidat que siguin objecte de rehabilitació integral o gran rehabilitació, pels quals caldrà preveure igual percentatge i destinació mitjançant la qualificació urbanística d'habitatges amb protecció oficial. També s'articularen els mecanismes necessaris perquè la seva gestió sigui pública o per part d'entitats del tercer sector social. Aquesta és definida a l'article 119.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, com el conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici, la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural així com l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat; sens perjudici de les determinacions més específiques establertes per la normativa sectorial o local.

En relació a aquestes mesures, l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge estableix que:

"La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents".

La legislació catalana, concretament l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge preveuen que el mecanisme per a dur a terme aquesta regulació són els plans urbanístics, i ja contemplan l'obligació de destinar el 20% com a mínim del sostre qualificat per a l'ús residencial de nova implantació a

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

habitatge amb protecció oficial. Alhora caldrà considerar els canvis legals necessaris per realitzar un pas més enllà i aconseguir augmentar l'habitatge amb protecció oficial de propietat pública al sòl urbà.

Per a implementar les mesures caldrà endegar les modificacions pertinents en l'àmbit de planejament i les altres que siguin necessàries per tal d'establir l'obligació de destinar el 30% del sostre dels edificis sotmesos a rehabilitació integral i de nova construcció a la ciutat de Barcelona a habitatges amb protecció oficial.

Tenint en compte les casuístiques concretes que requereixin admetre excepcions, caldrà establir criteris objectius i justificats que possibilitin exempcions d'aquesta obligació per a aquelles actuacions sobre edificis d'immobles que siguin propietat de persones físiques que acreditin la necessitat d'ús propi d'habitatge. A tal efecte, es podran definir límits i topalls de sostre o de nombre d'habitatges per sota dels quals no operaria l'anomenada obligació.

CONSIDERACIONS PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MESURA:

De l'anàlisi i les consultes tècniques que ha realitzat el Grup Promotor, se'n deriva la constatació que aquesta mesura requereix ser vehiculada a través del planejament urbanístic, en concret mitjançant el Pla General Metropolità, el qual hauria d'incorporar-la, tal i com preveu i determina la normativa de referència (article 17.3 LDHC). Cal doncs agilitzar el procés corresponent per assegurar la implementació de la mesura dins del termini d'un any, de manera que aquest nou mecanisme per generar habitatge assequible a la ciutat consolidada s'activi amb la màxima celeritat.

Es considera que fora adequat aplicar-la sobre els edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral amb un sostre superior als 400 m², de manera que permetria activar habitatge amb protecció oficial a la ciutat consolidada (sòl urbà consolidat), on hi ha un dèficit molt major d'aquest tipus de recurs habitacional i acomplint de forma proactiva i diligent amb els principis de cohesió social urbana i sostenibilitat de la normativa d'urbanisme i d'habitatge.

Tal i com vam analitzar de forma prèvia i després de les consultes posteriors a l'aprovació de la moció, es considera que el percentatge del 30% és l'adequat per aconseguir un bon equilibri entre la funció social de la propietat i de l'habitatge i l'activitat econòmica vinculada.

És necessari cercar mecanismes que assegurin que el nou habitatge de protecció oficial que es generi mitjançant aquesta mesura es destini a lloguer i a poder ésser gestionat per l'administració pública o el tercer sector i/o entitats sense ànim de lucre. Tenint en compte que la normativa de referència permet la destinació parcial o total de la qualificació d'habitatge protegit, caldria explorar fórmules com establir percentatges diferenciats vinculats a la cessió d'aquests habitatges als gestors anomenats anteriorment. Si es cedeixen a gestió pública o social s'aplicaria el 30% i sinó un percentatge major.

Així mateix per promoure que els actors privats cedeixin la gestió dels habitatges a mans públiques o del tercer sector social, així com per promoure que la modalitat de protecció es tradueixi en una tinença de lloguer i no de propietat, cal establir també incentius en l'àmbit fiscal, ponderacions del cost de les despeses de sol·licitud de llicències, així com altres facilitats relacionades amb l'agilització del procés administratiu de cara a oferir un estalvi de temps als promotors que s'avinguin a facilitar una gestió pública o social i en règim de lloguer dels habitatges de protecció oficial que s'incorporin a la ciutat.

* Consulteu el cronograma d'implementació que proposem (apartat final).

Segona.- Regulació de la implantació d'establiments d'allotjament turístic, d'albergs de joventut i d'habitatges d'ús turístic (HUT) i reserva de l'equivalent del 40% del seu sostre a habitatge públic

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), en vigor des del passat mes de març de 2017, estableix una regulació de les diferents tipologies d'allotjaments turístic i una sèrie de zones en algunes de les quals no es poden donar noves llicències i d'altres en què sí en certes condicions. Concretament, en el cas

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

dels habitatges d'ús turístic (HUTs) s'estableix un creixement zero a tota la ciutat amb la finalitat de garantir els drets fonamentals de les ciutadanes de Barcelona.

En relació als establiments d'allotjament turístic s'estableix que, per a la implantació d'aquests, s'haurà de destinar l'edifici sencer a les activitats regulades amb excepció de la planta baixa que es podrà destinar a altres usos sempre que no siguin el d'habitatge. Aquesta normativa inclou també els HUTs.

Reprenent la necessitat d'augmentar el parc d'habitatge públic de lloguer, el sector de l'allotjament turístic s'ha de corresponsabilitzar també en aquesta necessitat de tota la ciutat. Proposem, per tant, que els citats establiments, els nous albergs de joventut i els habitatges d'ús turístic apliquin de forma anàloga allò establert a la normativa urbanística i cedeixin l'equivalent al 40% del seu sostre a habitatge públic en un altre immoble del mateix districte. És important que el percentatge de sostre reservat no es trobi al mateix immoble, sinó a un altre situat al mateix districte, a fi d'evitar qualsevol possible conflicte de convivència. Posat que el mateix PEUAT estableix clàusules per ser revisat, seria suficient amb una modificació del seu articulat actualitzant-lo en aquest sentit.

És important indicar que aquesta proposta no persegueix fomentar ni dificultar nous projectes d'allotjament turístic a la ciutat, sinó que apunta a la necessitat que aquells que es puguin fer participin en l'esforç per augmentar el parc públic d'habitatge.

Tenint en compte que l'articulat del pla indica que tot nou allotjament ha de destinar un edifici sencer (excepte baixos) a la seva activitat, aquesta mesura presenta diferents opcions. Una és que la mateixa parcel·la aculli dos edificis: l'establiment turístic i el destinat a habitatge; una altra, adquirir l'equivalent a aquest 40% de sostre en un altre immoble dins del mateix districte i destinar-lo a habitatge públic, prioritzant en aquest sentit immobles destinats a oficines per tal de guanyar sostre residencial a la ciutat.

La mesura no és estranya a altres grans ciutats del nostre entorn. A París, per exemple, mitjançant la Llei ALUR, existeix l'obligació de cedir locals comercials o oficines i modificar el seu ús a habitatge si es vol modificar l'ús d'un habitatge perquè esdevingui un allotjament turístic.

Aquesta reserva de sostre ve justificada per la necessitat d'habitatges assequibles per a les ciutadanes de Barcelona, i la seva regulació es pot assimilar a les actuacions de remodelació integral i de nova implantació regulades a la normativa urbanística en tant que són noves edificacions que han de donar compliment a l'obligació de reserva de sòl destinat a habitatge públic.

CONSIDERACIONS PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MESURA:

Tot i que intuïtivament la implementació d'aquesta mesura ens remet al PEUAT, les consultes tècniques realitzades ens indiquen que els mecanismes legals disponibles actualment per incrementar l'habitatge protegit permeten actuar tan sols sobre l'ús residencial. A més, el Grup Promotor de la moció no pretén ni compartiria una modificació dels criteris de concessió de llicències d'allotjaments turístics, a menys que sigui per fer-los més restrictius.

No obstant això, segueix essent realment necessari explorar a fons la possibilitat de plasmar la corresponsabilització del sector turístic en el dret a l'habitatge, deute històric degut a la gran responsabilitat que al llarg del temps ha tingut en el seu minvament a la ciutat.

Si aquest punt de partida és vàlid i corroborat tècnicament, una opció possible seria la d'estudiar una modificació dels usos mitjançant l'instrument adequat, evaluant per exemple, la creació d'una clau urbanística específica per a ús turístic lligada directament a habitatge protegit, de manera que la concessió de cada llicència hagués de comportar també la creació d'habitatge protegit. Aquesta segona opció implicaria a més l'eliminació de tot altre ús turístic dins el règim d'usos de claus urbanístiques fins permetre exclusivament aquest.

Aquesta mesura és efectivament prioritària d'implementar però és necessari realitzar un treball tècnic per a

explorar les fórmules adequades que ho facilitin, complint en tot moment els objectiu de la moció i sense que els mecanismes d'implementació generin nous impactes indirectes negatius sobre el dret a l'habitatge i a la ciutat.

* Consulteu el cronograma d'implementació que proposem (apartat final).

Tercera.- Declaració de certes zones de la ciutat susceptibles de ser catalogades com a Àrees de Conservació i Rehabilitació a partir d'un informe previ en l'àmbit de tot el municipi

Amb l'objectiu de garantir un ús adequat de l'habitatge, de promoure la regeneració del teixit urbanístic i la conservació de l'habitatge en estat molt deficient, així com d'evitar processos d'especulació immobiliària o que comportin riscos per a la cohesió social, es proposa l'impuls de les àrees de conservació i rehabilitació (ACR), d'acord amb els articles 15, 36 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

En primer lloc, cal destacar el cas de Ciutat Vella com a paradigma dels efectes de la turistificació i la degradació de l'espai urbà. Amb una alta densitat de població i amb el 68% del parc immobiliari anterior al 1900, es tracta del districte que històricament ha suportat i patit més la pressió turística i especulativa. Per aquest motiu, és completament necessari que seguint les petjades de l'informe Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial es creï una llista d'espais al districte susceptibles de ser declarats com a Àrees de Conservació i Rehabilitació per a posteriorment estendre aquesta iniciativa a la resta del municipi.

La delimitació "porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys". Per altra banda, pot comportar mesures de foment com l'aprovació de normes i programes de rehabilitació i conservació, programes de detecció d'estat d'edificis i habitatge, l'adopció d'ordres d'execució d'obres per a garantir el compliment del deure de conservació o subscripció de convenis, i en cas de ser necessari l'execució subsidiària o l'expropiació, l'obligació d'incorporar al mercat els pisos desocupats amb la possibilitat de fer lloguer forçós, o declaracions d'infrahabitatge, o vetllar pel compliment del dret d'informació, reallotjament i retorn dels ocupants legals, o la imposició de les multes coercitives i sancions corresponents en cas d'incompliment.

També s'incorporarà la delimitació d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Barcelona, és a dir, que les finques subjectes a aquesta figura estiguin obligades a comunicar a l'Ajuntament qualsevol oferta de compra-venda perquè el Consistori pugui igualar l'oferta i adquirir preferentment l'immoble, o en cas que s'hagi produït sense la pertinent comunicació, es podrà retreure-la i adquirir la finca pel preu estipulat. Alhora, aquest instrument podrà servir per a detectar les infraccions, d'acord amb la normativa vigent, en les transmissions patrimonials garantint els drets de les veïnes en processos de gentrificació impulsant mesures de cohesió social.

Aquesta figura ha de facilitar a l'administració la promoció de mesures de foment en relació a la conservació i rehabilitació dels immobles però també resoldre situacions d'ús anòmal dels habitatges, en relació als articles 42, 43 i 44 de la Llei 18/2007 i millorar l'ús dels habitatges ja existents per tal de posar fre als processos mercantilistes en relació al dret a l'habitatge.

CONSIDERACIONS PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MESURA:

La declaració d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) permet, d'acord amb la normativa actual, activar plans de foment del deure de conservació del parc, alhora que actuacions de resposta al seu incompliment, el qual impacta directament sobre la funció social de la propietat i el dret a l'habitatge de les veïnes que l'habiten. Fins al moment aquesta línia d'acció s'ha aplicat a Barcelona i a tot Catalunya amb un enfocament de caire puntual i des d'una perspectiva d'acupuntura urbana, la qual no resulta suficient ni coherent amb l'escala i la intensitat dels fenòmens d'especulació i finançament del parc d'habitatges, de gentrificació

dels barris i d'expulsió de veïnes existents a Barcelona, no únicament als barris amb un parc més degradat. A més, es tracta d'una front d'actuació amb un potencial molt destacable, que ha estat clarament infrautilitzat i per tant, desaprofitat per a protegir el dret a l'habitatge i a la ciutat.

Per tot això es proposa posar en marxa de forma urgent una acció sistematitzada, estructurada i integral a escala de barri, que combini actuacions de foment i accions correctives, en funció del sentit de la resposta de la propietat als requeriments que la normativa vigent i les Àrees de Conservació i Rehabilitació estableixin en matèria de qualitat del parc d'habitatges i de la seva funció social. La implementació de la moció ha d'orientar-se a augmentar l'escala de la política de rehabilitació i conservació a nivell de barris sencers, de manera que sigui possible actuar sobre la forma d'operar dels operadors del mercat, amb una visió de barri que permeti assegurar l'aturada de l'expulsió de veïnes i la conservació del parc a l'anomenada escala, la qual permet de realitzar-ho, sense generar desplaçaments dels fenòmens de degradació del parc o de gentrificació.

Els barris sotmesos actualment a processos de degradació del parc i a dinàmiques que comporten riscos per a la cohesió social o de degradació forta del parc, i que per tant, necessiten de la cobertura d'una Àrea de Conservació i Rehabilitació, són: Raval, Barceloneta, Gòtic, La Ribera, Poble Sec, Vila de Gràcia, Hostafrancs, Poblenou, Sants, La Bordeta, Sants-Badal, Sant Antoni, Carmel, Horta, Teixonera, Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Vallbona i Torre Baró. Aquesta enumeració és de mínims i no esgota la possible llista inicial o posterior on s'hagin d'activar aquestes eines. El criteri de selecció dels barris que s'inclourien a les àrees ha de ser, a banda de la degradació del parc i les amenaces a la cohesió social presents ja en el moment de la delimitació de les ACR, els indicis clars de l'aparició d'aquests riscos en un futur proper, per exemple quan es prevegi que una intervenció urbana (com ara la construcció d'una infraestructura o un equipament) tindrà un efecte tensionador sobre el mercat de l'habitatge de la zona, amb una pressió cap a l'expulsió de les veïnes amb menys poder adquisitiu com a conseqüència d'un encariment dels lloguers. En aquests casos, es podria preveure la delimitació d'ACRs més acotades a l'entorn immediat del focus de revalorització. Recentment s'ha fet públic un mapa de vulnerabilitat residencial de la ciutat, el qual és una bona base per a identificar els barris d'actuació prioritària, que caldria complementar amb d'altres criteris com els referits anteriorment.

El plantejament i desplegament de les anomenades Àrees ha de partir d'una concepció vinculada dels dos sentits possibles de les polítiques de rehabilitació i conservació, el foment de la rehabilitació del parc i l'actuació contra l'acció o omisió de l'acció amb resultats negatius per la qualitat del parc i dels seus habitants. Per una banda, les actuacions de foment han d'incloure necessàriament clàusules anti-gentrificació: de contenció dels preus, compromisos de renovació i d'augment de la durada dels contractes, reallotjament i posterior retorn a l'habitatge original en cas d'obres que dificulten la permanència a l'immoble, etc. Per altra banda cal desplegar de forma planificada i no residual, és a dir amb recursos, els mecanismes d'obligació de la execució d'actuacions de conservació i rehabilitació, execució forçosa i subsidiària, de multes coercitives (article 113 Llei del dret a l'habitatge) i sancions (article 117 a 129 de l'anterior norma), dret de tempteig i retracte en totes les transmissions que es realitzin, així com l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb el que estableixi la mateixa declaració dels operadors que no compleixin amb les seves obligacions pel que fa a la conservació dels immobles, és a dir, totes les possibilitats habilitades legalment per la normativa. La bateria de mesures que cal aplicar segons la normativa sectorial d'habitatge està continguda bàsicament als articles 37 i 109 de la Llei del dret a l'habitatge, així com a la normativa d'urbanisme.

Altra eina continguda a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i plenament útil per actuar amb les ACR és la detecció i declaració com a infrahabitatges (article 3.f) de tots aquell immoble o edifici d'immobles que és troba per sota de les condicions d'habitabilitat que estableix la normativa vigent (Llei del dret a l'habitatge i Decret 241/2012, sobre les condicions d'habitabilitat i la cèdul·la d'habitabilitat). La Llei del dret a l'habitatge ho considera una utilització anòmala de l'habitatge (article 41) i per tant la declaració d'infrahabitatge permet tota una bateria d'actuacions (article 44), entre les quals protegir les persones que els habitin, però també evitar que els immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts o llogats (article 44 i 132), així com impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions d'infrahabitatge les quals, segons la norma, es poden activar i incloure en les ACR en zones alta concentració d'infrahabitatges (article 44.2). Evitar que es puguin vendre cedir o llogar edificis d'habitatges en mal estat de conservació, ordenar la conservació dels habitatges i impedir que es puguin atorgar llicències de rehabilitació sense haver garantit prèviament el reallotjament

temporals i retorn dels seus ocupants, i fer-ho amb una visió i a una escala de barri, coadjuvarà a reduir les operacions especulatives, les quals busquen la màxima rendibilitat, comprant barat (mal estat de conservació) per comercialitzar-los cars (edificis que s'han buidat de veïnes).

La vinculació del doble sentit amb la qual la Llei del dret a l'habitatge i la normativa d'urbanisme entenen les polítiques públiques de conservació i de rehabilitació, porta necessàriament a desplegar-les de forma integrada i de manera que l'acció correctiva alimenti l'acció de foment, ja que els recursos que s'obtinguin de les multes i sancions cal dedicar-la a les actuacions en habitatges els quals la propietat mostra disposició a acollir-se als plans de rehabilitació amb clàusules socials. En el cas de les sancions i com a exemple, incomplir el deure de conservació i rehabilitació constitueix una infracció molt greu en matèria de qualitat del parc si comporta un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçós, també si es vulneren les normes d'habitabilitat de la Generalitat o la normativa tècnica de compliment obligat, si la vulneració afecta la seguretat dels edificis o els habitatges (article 123.1 de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya), per tant la sanció associada seria de 250.000 a 499.000 euros (sense perjudici de les sancions en matèria de qualitat del parc immobiliari que estableixen els articles 124.1 i 125.1, infraccions greus i lleus, respectivament). Si les accions correctives tenen com a resultat un canvi del sentit de la resposta de la propietat, la situació seria lògicament redirigida al pla del foment.

Cal tenir en compte que aquesta eina no requereix de cap Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) i que es podria tirar-la endavant a través de plans especials, la qual cosa suggereix que aquesta tercera mesura es podria agilitzar en el temps.

** Consulteu el cronograma d'implementació que proposem (apartat final).*

Quarta.- Conversió d'edificis de titularitat pública destinats a usos no residencials en edificis d'ús residencial

Amb l'objectiu d'estendre el parc públic d'habitatge, cal prioritzar l'ús residencial de certs edificis de titularitat pública, sense que això vagi en detriment de la provisió necessària d'equipaments públics que són garantia del dret a la ciutat. Prenent com a punt de partida l'exemple de l'antic Edifici de Tabacs (Via Laietana, 8-10), que havia de tenir ús econòmic i finalment serà destinat a 160 habitatges públics en règim de lloguer gràcies a la campanya ciutadana #VidaLaietana, és necessari que l'Ajuntament estudiï en profunditat l'opció de traslladar aquesta iniciativa a altres immobles de la seva titularitat i de totes les administracions públiques presents a la ciutat, ja que prendre mesures per fer efectiu el dret a l'habitatge és una responsabilitat de totes les administracions.

CONSIDERACIONS PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MESURA:

Considerem que la resposta d'aquest punt, hauria d'explorar la possibilitat de modificació de les qualificacions del sòl, d'edificis de titularitat pública qualificats com equipament per habitatge, garantint òbviament les necessitats d'equipaments a la ciutat.

Això passaria per fer un cens de la qualificació urbanística dels edificis de titularitat pública que tenen ús d'equipaments o d'activitats econòmiques i estan qualificats com habitatge, i permetria fer permutes en la qualificació amb altres sols qualificats com a equipaments (això és una mesura que s'ha fet en projectes d'iniciativa privada com l'antic edifici de la Telefònica de l'Av. Roma o en el projecte de la Myrurgia al barri de la Sagrada Família, en què per compensar els canvis de qualificació, es va canviar la mateixa en dues escoles (una privada i altra pública) d'habitatge per equipaments).

També fer un cens dels edificis de titularitat pública ja sigui d'equipaments o altres d'activitats econòmiques no estigui esgotat el seu sostre d'edificabilitat i permeti la construcció d'habitatges dotacionals, així com reconsiderar projectes per la construcció de serveis i oficines municipals per fer-los parcialment o en la seva

totalitat habitatge com el solar de 30,000 m2 de l'antic edifici del sol de les Glòries.

Per últim, seria imprescindible fer extensiva aquest mesura a altres immobles de titularitat pública d'altres administracions, a partir de l'estudi de la possibilitat de realitzar convenis de col·laboració o permutes de la qualificació del sòl.

** Consulteu el cronograma d'implementació que proposem (apartat final).*

Cinquè.- Creació d'un grup de treball de seguiment de la implementació de la moció

Amb l'objectiu d'avaluar el compliment efectiu de totes les mesures incorporades al present text, proposem la creació d'un grup de treball de seguiment de la moció. Entenem que és necessària la revisió i fiscalització de totes aquelles iniciatives que tinguin un impacte directe en la ciutadania, per tant, el citat grup de treball no només hauria d'estar integrat per les entitats promotores de la proposta, sinó també per tots aquells actors socials de la ciutat que centrin la seva activitat en l'àmbit del dret a l'habitatge i puguin aportar la seva experiència en la matèria, així com els diferents grups polítics amb representació al consistori.

CONSIDERACIONS PER A LA IMPLEMENTACIÓ DE LA MESURA:

Les consideracions al respecte d'aquest punt de la moció són les que es van exposar exposat a la trobada del 11 de maig.

** Consulteu el cronograma d'implementació que proposem (apartat final).*

Propers passos per a la implementació de la moció:

Procés general d'activació del Grup de Treball Moció per a l'ampliació del Parc Públic d'habitatge (Procés Modificació PGM)	F	M	A	M	J	J L	A	S	O	N	D	G
Aprovació de la Moció al Ple Municipal (23 de febrer)												
Convocatòria del Grup de Treball d'implementació de la moció (25/04 al 03/05)												
Enviament primeres consideracions dels grups municipals (fins el 7 de maig)												
Primera Reunió del Grup de Treball (11 de maig)												
Període segones consideracions grups municipals (12 al 18 de maig)												
Segona i darrera Reunió del Grup de Treball per concretar implementació (24 de maig)												
Activació dels tràmits per a implementar la mesura 1												
Elaboració d'informes per a implementar les mesures 2 i 4 i enviament (15 de juliol) als membres del Grup												
Elaboració del Pla especial per implementar mesura 3												
Trobada específica per a avaluar implementació de les mesures 2 i 4 (proposta de data: 21 de juliol)												
Activació dels tràmits per a implementar les mesures 2 i 4												
Trobada específica per a avaluar implementació de la mesura 3												
Activació dels tràmits per a implementar la mesura 3												

Mesura 1- Destinació del 30% del sostre dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges de protecció oficial (Modificació del PGM)	F	M	A	M	J	J L	A	S	O	N	D	G
Aprovació de la Moció al Ple Municipal (23 de febrer)												
Convocatòria del Grup de Treball d'implementació de la moció (25/04 al 03/05)												
Enviament primeres consideracions dels grups municipals (fins el 7 de maig)												
Primera Reunió del Grup de Treball (11 de maig)												
Període segones consideracions grups municipals (12 al 18 de maig)												
Segona i darrera Reunió del Grup de Treball (24 de maig)												
Aprovació a la Comissió de Govern (14 de juny)												
Aprovació a la Comissió d'ecologia, urbanisme i mobilitat (20 de juny)												
Període d'al·legacions i resposta al·legacions (juliol-agost)												
Aprovació provisional Comissió Ecologia, urbanisme i mobilitat (setembre)												
Aprovació provisional al Plenari (setembre)												
Aprovació definitiva subcomissió urbanisme (octubre)												

Mesura 2.- Regulació de la implantació d'establiments d'allotjament turístic, d'albergs de joventut i d'habitatges d'ús turístic (HUT) i reserva de l'equivalent del 40% del seu sostre a habitatge públic	F	M	A	M	J	J L	A	S	O	N	D	G
Aprovació de la Moció al Ple Municipal (23 de febrer)												
Convocatòria del Grup de Treball d'implementació de la moció (25/04 al 03/05)												
Enviament primeres consideracions dels grups municipals (fins el 7 de maig)												
1a Reunió del Grup de Treball (11 de maig)												
Període segones consideracions grups municipals (12 al 18 de maig)												
2a reunió del G.T. (24 de maig) – Proposta de realització estudi tècnic												
Realització de l'Informe tècnic sobre possible clau urbanística i/o altres propostes tècniques												
Enviament als membres del Grup: 15 de juliol												
Trobada específica per a avaluar implementació de les mesures 2: proposta de data el 21 de juliol												
Activació dels tràmits per a implementar la mesura 2												

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

Mesura 3.- Declaració de certes zones de la ciutat susceptibles de ser catalogades com a Àrees de Conservació i Rehabilitació a partir d'un informe previ en l'àmbit de tot el municipi	F	M	A	M	J	J L	A	S	O	N	D	G
Aprovació de la Moció al Ple Municipal (23 de febrer)												
Convocatòria del Grup de Treball d'implementació de la moció (25/04 al 03/05)												
Enviament primeres consideracions dels grups municipals (fins el 7 de maig)												
1a Reunió del Grup de Treball (11 de maig)												
Període segones consideracions grups municipals (12 al 18 de maig)												
2a reunió del G.T. (24 de maig) – Proposta de pilot de 5 barris on implementar la mesura. Encàrrec d'elaboració d'un Pla Especial												
Elaboració del Pla especial												
Enviament documentació als membres del Grup de: principis setembre												
3a reunió del Grup de Treball – Presentació i activació del Pla Especial												
Aprovació a la Comissió de Govern												
Aprovació a la Comissió d'Ecologia, urbanisme i mobilitat												
Aprovació al Plenari (Octubre)												

Proposta base del Grup Promotor. 21 Maig 2018.

Mesura 4.- Conversió d'edificis de titularitat pública destinats a usos no residencials en edificis d'ús residencial.	F	M	A	M	J	J L	A	S	O	N	D	G
Aprovació de la Moció al Ple Municipal (23 de febrer)												
Convocatòria del Grup de Treball d'implementació de la moció (25/04 al 03/05)												
Enviament primeres consideracions dels grups municipals (Fins al 7 de maig)												
1ª Reunió del Grup de Treball (11 de maig)												
Període segones consideracions grups municipals (12 al 18 de maig)												
2a reunió del G.T. (24 de maig) – Demanda de realització d'estudi dels edificis de titularitat pública												
Realització de l'Informe tècnic d'estudi dels edificis de titularitat pública: sòl i edificis de propietat pública, municipal, catalana o estatal qualificats d'equipament i que podrien passar a ser habitatge dotacional o qualificats amb altres usos i que podrien passar a ser habitatge protegit de lloguer												
Enviament als membres del Grup: 15 de juliol												
Trobada específica per a avaluar implementació de les mesures 2: proposta de data el 21 de juliol												
Activació dels tràmits per a implementar la mesura 4												