

MESURA DE GOVERN
PER A LA PROMOCIO DE L'HABITATGE DE LLOGUER

DIAGNOSI

Les polítiques d'habitatge dels Governes espanyol i català presenten una sèrie d'inconsistències i mancances que fan especialment greu la situació que vivim a l'actualitat: els plans d'habitatge no han estat efectius a les zones urbanes, com Barcelona i la seva àrea metropolitana, i la política de liberalització del sòl que han impulsat ha resultat un fracàs. Amb això no s'ha assolit l'objectiu de baixar els preus dels habitatges, sinó un resultat totalment contrari, que ha situat a l'entorn d'un 25% - 30% de la població que demanda habitatge, fonamentalment població jove i persones amb pocs recursos, exclosos de l'accés a un habitatge digne.

De l'informe sobre "L'Habitatge a la Ciutat de Barcelona" presentat al Plenari Municipal en destaca:

- La necessitat d'un canvi de model en les polítiques d'habitatge de l'Estat i de la Generalitat, per que donin respostes urgents als diferents problemes relacionats a l'informe, essent una de les qüestions principals garantir l'accés a un primer habitatge a molts joves i a altres col·lectius de persones amb pocs recursos econòmics.
- Les deficientes polítiques de sòl, impulsades pel Govern de l'Estat i el de la Generalitat han provocat un elevat augment del preu de l'habitatge i, els incompliments reiterats dels objectius dels plans d'habitatge, afavorint bàsicament la compra d'habitatge de nova construcció mostrant una preocupant manca de sensibilitat i d'encert vers els sectors socials més desfavorits.
- El caràcter continuista als Plans d'habitatge actuals de l'Estat i de la Generalitat (2002 – 2005) i el Pla Català de l'Habitatge (2002 – 2007), que no incorporen respostes efectives a les noves necessitats de la població.
- La important actuació de l'Ajuntament de Barcelona, que sense competències ni finançament específic en matèria d'habitatge, impulsa la construcció d'un gran nombre d'habitatges de protecció amb una gran proporció destinat al lloguer pels joves i per la gent gran.

Per redreçar la situació que s'ha generat cal reformular les polítiques d'habitatge dels Govern central i autonòmic per tal que obeeixin als objectius següents:

1. Facilitar l'accés a l'habitatge al conjunt de la població, especialment als joves, tot afavorint la moderació dels preus.
2. Implantar un model de creixement urbanístic més sostenible, basat en les ciutats existents, combinant la transformació d'usos obsolets, la remodelació de barris i la rehabilitació d'habitatges.
3. Incrementar les dotacions per construir habitatges en tot tipus d'actuacions i règims, donant la prioritat a la rehabilitació i al lloguer.
4. Fomentar i configurar un mercat ampli i estable d'habitatge de lloguer.
5. Diversificar l'oferta de tipologies, pel que fa a les seves característiques i dimensions, adequant-les a les noves necessitats de les famílies i als requeriments tecnològics i mediambientals.
6. Estendre els programes dotacionals en règim de lloguer adreçats als joves i a la gent gran.
7. Estendre els ajuts, per part de la Generalitat, a les famílies amb rendes més baixes i amb situacions marginals.

LES RESPONSABILITATS EN L'HABITATGE

El dret a un habitatge digne i adequat és un dret que proclama l'art. 47 de la Constitució, configurant-se aquest dret, juntament amb d'altres, com un principi rector de la política social i econòmica. El propi article determina que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret. Per altra banda, la pròpia Constitució estableix que el reconeixement, el respecte i la protecció dels principis rectors on s'insereix el dret a tenir un habitatge digne, informaran l'actuació dels poders públics.

En la mateixa línia, l'art. 9. 2 de la pròpia Norma Fonamental, estableix que correspon als poders públics promoure les condicions per tal que la llibertat i la igualtat de l'individu i dels grups en els quals s'integra siguin reals i efectives, així com remoure els obstacles que n'impedeixin o en dificultin la plenitud i facilitar la participació de tots els ciutadans en la vida política, econòmica, cultural i social.

El model d'organització territorial de l'Estat establert en el Títol VIII de la Constitució comporta una distribució de competències entre l'Estat, les Comunitats Autònomes i els Municipis.

En matèria d'habitatge, l'Estat té competència en quan a l'establiment de les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (art. 149.13 de la Constitució). La Comunitat Autònoma de Catalunya, té com a competència exclusiva la corresponent a habitatge (art. 9.9. Estatut d'Autonomia) . Pel que fa als municipis, l'art. 25.2 d) de la Llei 7/1985, reguladora de las bases del Règim Local estableix que el municipi exercirà competències, en els termes de la legislació de l'Estat i les Comunitats Autònomes, en promoció i gestió d'habitatges.

A Barcelona, l'art. 85 Carta Municipal de Barcelona, determina que la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic en règim de propietat i lloguer en el terme municipal de Barcelona corresponen exclusivament al Consorci de l'Habitatge en el marc de les disposicions generals de la Generalitat en aquest àmbit.

És un fet constatat que el mercat lliure exclou a gran part dels ciutadans, fent-se necessari donar resposta a la cada vegada major demanda dels col·lectius de ciutadans, quines especials condicions i circumstàncies socioeconòmiques dificulten l'accés un habitatge lliure, com ara, joves, persones de la tercera edat, ciutadans en situació de risc social,

L'abast del problema d'accés a l'habitatge d'aquests col·lectius, fa que s'hagin de cercar i instrumentar formules d'intervenció mitjançant col·laboració amb d'altres Administracions Públiques que tenen competència sobre la matèria, amb operadors públics i amb agents socials, establint sinèrgies per tal de donar una resposta unitària a la demanda existent, aconseguint, així, una òptima i més racional utilització dels recursos existents.

La demanda d'habitatges a la ciutat és un fet constant, així com l'esforç que han de realitzar molts ciutadans per tal d'accedir a un allotjament digne. Avui, és requereix una intervenció clara per part de les administracions tant en l'aplicació de nous instruments com en noves polítiques més actives en aquesta matèria.

L'HABITATGE DE LLOGUER

El regim de tenència de l'habitatge no es correspon amb la riquesa dels ciutadans. A Europa, els països on el PIB/capita és més alt el nombre d'habitatges de lloguer esta per sobre de la mitjana, per contra els països amb renda menor tenen els percentatges més alts de propietat.

A tot Europa, des de 1960, hi ha hagut una reducció progressiva del parc d'habitatges de lloguer en benefici dels habitatges de venda. Encara avui hi ha alts percentatges de lloguer a molts països: Alemanya 57%, França 46%, Regne Unit 31%...

Aquesta tendència, a la reducció, esta accentuada a l'Estat espanyol, on des de diversos àmbits, polítics i econòmics, s'ha impulsat la comprar de l'habitatge com a sistema d'inversió per les famílies. Sols disposem d'un 14% habitatges de lloguer.

Una de les greus mancances de la política d'habitatge públic dels últims anys a l'Estat és l'escàs foment que ha tingut l'habitatge de lloguer, tant públic com privat, el que contrasta de manera ostensible amb la realitat de la majoria de països europeus.

Parcs d'habitatges europeus, en funció del seu règim de tinença (%) 1999

PAÍS	Propietat	Total lloguer	Lloguer social	Lloguer privat
Holanda	52	48	36	12
Gran Bretanya	69	31	20	11
Suècia (1990)	39	44	22	22
Àustria	56	41	-	-
Dinamarca	51	45	19	26
França	54	46	18	28
Finlàndia	60	30	14	16
Alemanya	43	57	16	41
Irlanda	79	18	9	9
Bèlgica	74	23	7	16
Itàlia (1990)	68	25	6	19
Portugal	64	28	3	25
Espanya	81	14	2	12

Com podem veure a la taula anterior, el parc de lloguer a l'Estat espanyol representa només el 14% del total del parc, el nivell més baix de tota Europa, molt lluny de la mitjana de la UE (39%) i de països com Alemanya (57%) o Holanda (48%). Barcelona i el seu entorn metropolità és el territori urbà de l'Estat on hi ha més habitatges de lloguer. Aquesta característica ha estat un fet habitual en la tinença de l'habitatge. No obstant això, el percentatge ha anat disminuint progressivament en els darrers anys, des d'un 40% a principis dels anys 80 fins situar-se per sota del 20% avui.

Per altra banda, el lloguer social és pràcticament inexistent a l'Estat, mentre que a la majoria de països de la UE té un pes força important, en molts casos per sobre del 15% del parc.

Aquest fet, segurament és degut a la poca rendibilitat de la majoria del parc existent, per una banda, i a la manca de legislació adequada que promou aquests habitatges, fent-los totalment no competitius en front als habitatges de compra. L'escassetat de noves promocions i els preus, massa sovint, poc assequibles fan que aquest mercat no sigui una veritable alternativa al de compra.

Durant molt de temps, la tipologia i el perfil majoritari d'habitatges a la ciutat ha estat el de finca de propietat vertical amb propietari únic, i que sovint disposa d'alguns edificis més. Aquests petits propietaris, representen un model avui en desús, i són cada dia més escassos. Actualment, els nous habitatges no entren en aquest sistema de tinença ja que els promotors cerquen un benefici més immediat, a través de prioritzar la venda dels habitatges per sobre del manteniment d'un patrimoni immobiliari al llarg del temps.

El parc d'habitatges de lloguer existent és, doncs, força antiquat i majoritàriament privat, i està fora de l'actual dinàmica immobiliària de la ciutat, si solament es tenen en compte les noves edificacions.

Seria desitjable cercar un equilibri òptim entre el nombre d'habitatges en venda i el de lloguer com a mesura per mantenir la diversitat del parc i la seva capacitat per allotjar de manera efectiva als ciutadans.

Cal diferenciar dos tipus d'habitatges de lloguer: el lloguer privat i el lloguer públic/social

□ El lloguer privat

Molt habitual durant l'història urbana de les nostres ciutats avui està en retrocés en tota Europa i representa un 25% del total d'habitatges. Sols és manté estable en àrees on hi ha una forta tradició cultural en aquest tema.

Els motius principals d'aquesta davallada són:

- La pèrdua de rendibilitat de les finques i l'alt cost de manteniment d'aquestes.
- L'equiparació de preus de la quota mensual a l'hora de pagar una hipoteca o un lloguer, degut al baix tipus d'interès del diner, fa que sigui igualment assequible comprar que llogar.
- La no equiparació fiscal del lloguer amb la compra.

Els usuaris dels habitatges de lloguer privat són gent gran que ha mantingut contractes de lloguer durant tota la seva vida, joves que comparteixen pis, persones que no disposen de capacitat econòmica per comprar habitatge i gent que cerca habitatges transitoris. La possible demanda és central en famílies en formació i persones amb incapacitats econòmiques.

□ El lloguer públic / social

És sempre un lloguer assequible que està per sota del de mercat. És destinat a persones amb baixos ingressos i té diversos ajuts de les administracions. És molt important a diversos països d'Europa (Holanda 36%, França, Suècia o Regne Unit a l'entorn del 20%) i pràcticament inexistent a Espanya, on hi ha tant sols un 2%.

Els seus promotors i gestors són les administracions, les cooperatives, les associacions sense ànim de lucre i en menor mesures els operadors privats.

El finançament és produït mitjançant els pressupostos públics, préstecs amb interessos baixos, ajuts a la promoció de la construcció i/o a la adquisició del sòl, i polítiques actives de gestió on l'administració es fa càrrec de les pèrdues.

Els problemes principals dels parcs de lloguer públic són derivats de la gestió, la conservació i possible concentració de sectors socials amb problemes de segregació.

A Barcelona, el percentatge d'habitatges de lloguer públic està a l'entorn de l'1% ja que habitualment els habitatges de protecció construïts per les administracions es destinen a la venda. Els Plans d'Habitatge enfoquen la promoció de l'habitatge cap a la venda, fet que provoca la no existència d'un parc estable sinó una rotació en el nombre total dels habitatges de protecció.

El lloguer municipal a Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona impulsa, a través de diferents iniciatives, habitatges dotacionals que podem considerar com a nous equipaments de la ciutat, i que responen a la nova demanda. La promoció d'habitatges amb serveis per a la gent gran en solars destinats a equipament i el pla urbanístic que programa la construcció de nous apartaments per a joves en règim de lloguer i d'ús temporal són una realitat en marxa, com també les dotacions de residències assistides per gent gran o les residències d'estudiants.

Cada dia és més evident que el mercat d'habitatge lliure exclou a gran part dels ciutadans, per tant s'han de cercar fórmules que estimulin la promoció d'habitatge protegit i a ser possible de caràcter públic i en règim de lloguer. La situació actual canviarà i el nombre d'habitatges de lloguer públics creixerà a curt termini a través de l'aplicació de noves polítiques.

A Barcelona, per exemple, està previst que dels 4.000 habitatges actuals es passi als més de 7.000, mitjançant la construcció, ja endegada, de les noves promocions d'apartaments per a joves i gent gran.

Així, en el període 2000-2003 l'Ajuntament de Barcelona promou un 40% dels habitatges en règim de lloguer, això implicarà un important augment del parc públic municipal a Barcelon, però assumint-ne els costos des de l'Ajuntament de forma totalment desproporcionada a la disponibilitat dels recursos d'habitatge.

Nous:

El programa d'habitatges per a joves preveu la construcció d'apartaments en règim de lloguer (2000-2003).	1.700
El programa d'apartaments en serveis per la gent gran preveu la construcció d'apartament en règim de lloguer (2000-2003).	635
Altres en promocions de real·lotjament, remodelació o nou habitatge (2000 - 2003).	700

Disponibles:

Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona gestiona habitatges en règim de lloguer o vitalici	3.380
Foment de Ciutat Vella gestiona habitatges en règim de lloguer * (dels que 291 son obres noves i 500 habitatges son de segona mà)	*791

Des de l'àmbit local es pot col·laborar en la promoció del mercat de lloguer amb un clar objectiu social, utilitzant sistemes alternatius als actualment existents.

Des dels Ajuntaments es fa molt difícil, quasi bé impossible, incidir directament en les promocions d'habitatge lliure i aconseguir que algunes d'aquestes es destinin a lloguer assequible, ja, que per una banda, no es disposa de suficients competències, i per altra, tampoc hi ha una capacitat real per fer-ho.

Cal, doncs, un lloguer protegit per un cert tipus d'habitatge. Tanmateix, en els propers anys l'administració pública ha de ser capaç de promoure un augment del parc d'habitatges de lloguer públic. Això es podria instrumentalitzar a través d'aplicar combinadament diverses línies d'actuació com són:

- Impulsar la rehabilitació.
- Promoure convenis amb els propietaris privats per fer reserves d'habitatges que serien rehabilitats i cedits per a l'ús públic de manera temporal.
- Executar programes de construcció de nous habitatges protecció en règim de lloguer.

- Fer més assequible el preu del lloguer privat i proposar noves mesures fiscals positives tant pel propietari com pel arrendatari.
- Augmentar les garanties per incentivar als propietaris d'habitatges a llogar, caldria en molts casos un mitjancer.
- Augmentar el parc d'habitatges de lloguer públics.

CONCLUSIÓ

La principal conclusió que es desprén de tot l'exposat anteriorment és que s'ha de destinar més recursos a les polítiques d'ajut directe a l'habitatge, amb instruments adequats destinats tant a la compra, com al lloguer i la rehabilitació, adreçades al segment de població amb dificultats d'accés a l'habitatge. També s'ha de millorar el tractament fiscal del lloguer i la rehabilitació, equiparant-lo al de la compra i l'obra nova per tal de mobilitzar l'oferta. Aquestes mesures son vàlides en general, però especialment a les grans ciutats metropolitanes com Barcelona i Madrid, on els preus assolits fan més difícil l'accés i els "Plans d'Habitatge" han estat menys efectius, i on l'oferta de lloguer es clarament insuficient en relació a la demanda.

En tot cas, primer de tot cal modificar les polítiques macroeconòmiques del govern central i els Plans d'Habitatge, estatal i autonòmics, amb l'objectiu d'orientar els ajuts, les subvencions i les desgravacions fiscals cap al lloguer i no exclusivament a la propietat. L'escassetat de les promocions en règim de lloguer i els preus elevats dels habitatges en règim lliure, deixen fora de l'abast a segments de població com ara els joves, la gent gran o els grups amb menys recursos.

PROPOSTES DE L'EQUIP DE GOVERN

Per redreçar la situació que s'ha generat cal reformular les polítiques d'habitatge dels Governos central i autonòmic per tal que tinguin com objectius la creació de més parc d'habitatge protegit, i especialment nou habitatge protegit en regim de lloguer i fomentar el lloguer de nous habitatges privats de tal manera que aquest regim de tinència pugui ser de veritat alternatiu al de compra.

Aquests objectius requereixen de l'aplicació de mesures que corresponent a les administracions central i autonòmica i que s'han de poder estendre en l'àmbit de la ciutat de Barcelona i el seu entorn metropolità.

En aquest sentit, la moció que el Plenari de l'Ajuntament de Barcelona ja va aprovar el passat mes de març contemplava, d'entre d'altres punts, el següent:

“Requerir als Governos de l'Estat i de la Generalitat per tal que modifiquin els respectius Plans d'Habitatge 2002 – 2005 i el Pla Català de l'Habitatge 2002 – 2007, així com les lleis i decrets que correspongui amb l'objectiu de permetre:

- Incentivar fiscalment tant l'oferta com la demanda de lloguer, igualant o superant en tots els aspectes el tractament fiscal del lloguer respecte a la compra.
- Afavorir la rehabilitació d'habitatges ampliant els ajuts públics i millorant els incentius fiscals, especialment en els casos de destinació a lloguer.
- Millorar del parc d'habitatges existents, dotant-los de tots els serveis que incrementin les condicions d'habitabilitat, afavorint l'accessibilitat, en especial a la instal·lació d'ascensors, i eliminant dipòsits d'aigua als edificis vells.
- Fomentar els habitatges de protecció pública, accentuant el pes relatiu del lloguer i garantint la transparència i control de les adjudicacions tant dels promotors públics com dels privats.
- Fomentar l'accés a l'habitatge existent (segona mà).
- Establir un sistema d'ajuts universal i permanent per a totes les persones que tenen dificultats greus de pagament dels seus habitatges (tant de compra com de lloguer).”

Al seu torn, l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya per donar compliment al que determina l'article 25 de la Carta Municipal, han constituït el Consorci de l'Habitatge (Decret 420/2000, de 27 de desembre).

Per altra banda, l'Ajuntament de Barcelona forma part, com a membre fundador, de la Fundació Privada Habitatge Lloguer, constituïda per el Consell Comarcal del Barcelonès i els cinc Ajuntaments que el conformen, amb la finalitat de promoure habitatge públic de lloguer.

Així mateix l'Ajuntament de Barcelona ha actuat impulsant convenis de col·laboració amb altres administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge i amb operadors públics i entitats sense afany de lucre, posant a la seva disposició terrenys per tal d'edificar habitatges de protecció, apartaments per a gent gran i apartaments per a joves, donant resposta, així, a les demandes dels col·lectius menys afavorits.

* * * *

En conseqüència amb el manifestat anteriorment, l'equip de Govern de l'Ajuntament de Barcelona endega les següents mesures:

1. Proposar l'adopció de les següents accions en matèria de fiscalitat i d'altres per a la promoció de l'habitatge de lloguer, als governs de la Generalitat i de l'Estat
2. Proposar l'aprovació al plenari del Consell Municipal, del conveni de cessió a l'Institut Català del Sòl de cinc solars per a la construcció d'habitatges per a joves (10hj) en règim de lloguer. Per un total de 270 nous habitatges.
3. Proposar nous convenis amb operadors públics i agents socials, a través d'entitats sense afany de lucre, per a la construcció d'habitatge protegit. Per un total de 572 nous habitatges de protecció i 189 habitatges de real·lotjament.
4. Proposar l'aprovació, per l'òrgan municipal competent, de la Modificació del Pla General Metropolità per a la creació de noves dotacions d'habitatges per a joves. Per un total de 990 nous habitatges
5. Determinar els emplaçaments per nous habitatges tutelats per a la gent gran i d'altres equipaments, compatibles amb l'ús d'apartaments per a joves. Per un total de 365 nous habitatges
6. Incloure a les Ordenances Municipals per a l'exercici 2004, un increment del 50% en l'IBI dels habitatges no ocupats
7. Simultàniament a l'aprovació del Pla Municipal d'Actuació es formularà el Pla de l'Habitatge de Barcelona, en el marc del Pla Metropolità de l'Habitatge. El Pla contemplarà especialment les repercussions que el Consorci de l'Habitatge de Barcelona ha de garantir en relació als recursos econòmics i desenvoluparà de manera concreta el tractament dels solars desocupats o les construccions abandonades o ruïnoses

1.- Proposta d'adopció de les següents accions en matèria de fiscalitat i d'altres per a la promoció de l'habitatge de lloguer, als governs de la Generalitat i de l'Estat:

L'equip de govern de l'Ajuntament de Barcelona considera necessari, seguint les polítiques socials en matèria d'habitatge protegit, ja iniciades en mandats anteriors, i per tal de coadjuvar a posar al mercat un major nombre d'habitatges de protecció destinats als col·lectius més desfavorits i dins els acords de govern subscrits, impulsar les següents accions:

Sol·licitem la incorporació de les següents mesures a la "Ley de medidas fiscales, administrativas y de orden social" que acompanya la "Ley de Presupuestos generales del Estado" per al 2004:

1. Actualment el govern de l'Estat destina un 0,4 del PIB al Plan de la Vivienda. Sol·licitem incrementar aquest percentatge, com a mínim, fins a l'1% del PIB així com l'increment de les quotes per a la promoció de nou habitatge protegit (en règim de venda i lloguer), per promoure la rehabilitació d'habitatge per ús en regim de lloguer protegit i per la subvenció als municipis en l'adquisició de sòl destinat a vivenda protegida.
2. Amb l'objectiu de poder adquirir, mitjançant expropiació, sòl destinat a construir habitatge protegit, cal modificar la "Ley sobre régimen del suelo y valoraciones" (Ley 6/98) i la "Ley de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes" (Ley10/2003), per tal que l'apreujament del sòl es determini mitjançant valors objectius i generals, eliminant qualsevol referència als valors de mercat en tant que especulatiu, tenint en compte la classificació i qualificació urbanística vigent en el moment d'expropiar, evitant, així, els greus efectes que la legislació vigent ha tingut sobre els preus de l'habitatge a tot l'Estat i especialment a les grans ciutats i àrees metropolitanes.
3. Introduir una modificació de l'impost sobre la renda de les persones físiques que possibiliti una deducció pel lloguer de l'habitatge, al tram estatal de la quota de l'impost, consistent en un 20% dels imports anuals pagats per aquest concepte, els quals tindran un límit de 9.015 €. Aquesta mesura serà compatible amb els ajuts autonòmics.
4. Els costos de la rehabilitació en habitatges de lloguer destinats a vivenda protegida seran considerats, a efectes de l'IRPF, com despeses deduïbles de l'ingrés per lloguer. Sempre que el propietari no repercuteixi la despesa de rehabilitació als llogaters.

5. Qualsevol actuació de rehabilitació tindrà un IVA reduït, i si l'ús posterior és de lloguer protegit l'IVA de la rehabilitació serà superreduït.
6. Establir la promoció d'habitatge de lloguer com una operació subjecta i exempta d'IVA, la qual cosa permetrà que l'IVA suportat sigui deduïble i no més cost de la inversió.

Sol·licitem la incorporació de les següents mesures a la Llei de mesures fiscals i administratives que acompanya la Llei de Pressupostos generals de la Generalitat de Catalunya per al 2004:

7. Introduir una deducció fixa de 600 € anuals en el tram autonòmic de la quota de l'impost sobre la renda de les persones físiques en concepte de despesa de lloguer de l'habitatge principal, al qual podran acollir-se totes les famílies amb ingressos inferiors a 21.035 € (3,5 vegades el salari mínim).
8. Dotar un fons econòmic suficient en el Pla de l'Habitatge amb l'objecte d'establir una subvenció directa de 90 € per metre quadrat construït en promocions de lloguer, sempre que és mantingui aquest regim en un mínim de 12 anys i la quota del lloguer sigui la que determini el Pla de l'Habitatge durant el mateix període.

Altres mesures:

9. Sol·licitar a la Generalitat, per a casos d'interès social, la creació d'una Entitat de Garantia pel lloguer de l'habitatge protegit, per tal d'intermediar entre els llogaters i els arrendataris, i avalar als llogaters per tal de garantir la possible morositat i les reparacions no ordinàries que s'hagin de realitzar a l'habitatge.
10. La recent modificació parcial de l'IRPF (Ley 46/2002 de 19 de desembre) preveu la reducció d'un 50% del rendiment net provinent de l'arrendament d'habitatges. Aquesta mesura adreçada a la promoció de l'oferta de lloguer no contempla cap tipus de progressivitat i, per tant, caldria introduir correccions que permetin establir un tractament progressiu d'aquesta reforma per afavorir aquelles situacions d'ingressos més baixos.
11. Per tal de promoure la immediata construcció de més habitatge protegit de lloguer, és sol·licita al Govern de l'Estat i al Govern de la Generalitat perquè s'autoritzi mitjançant els instruments jurídics o legislatius en cada cas adients la cessió gratuïta de sòls propis, per vivenda de lloguer protegit, per formar part del Patrimoni Municipal de sòl i habitatge .

12. Sol·licitar al Govern de l'Estat la introducció a la "Ley de Enjuiciamiento Civil" i a la "Ley de Arrendamientos Urbanos" d'una regulació específica que contempli un procediment abreujat per a les demandes de desnonament per falta de pagament dels lloguers

Barcelona, octubre de 2003

2.- APROVACIÓ PER PART DEL PLENARI DEL CONSELL MUNICIPAL, DEL CONVENI DE CESSIÓ A L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL DE CINQ SOLARS PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES PER A JOVES (10HJ) EN RÈGIM DE LLOGUER.

CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA I EL DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I PER A JOVES A LA CIUTAT DE BARCELONA

REUNITS:

D'una part, el senyor Damià Calvet i Valera, director general d'Arquitectura i Habitatge, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i membre del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl.

D'una altra part, el senyor Xavier Casas i Masjoan, primer tinent d'alcalde i president de la Comissió d'Urbanisme, Infraestructures i Habitatge de Barcelona.

Ambdues parts, es reconeixen mútuament amb la capacitat legal necessària per a la formalització d'aquest Conveni, i als esmentats efectes,

EXPOSEN

1. Que, d'acord amb les competències que té atribuïdes la Generalitat de Catalunya, a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, el foment públic de l'habitatge constitueix un dels eixos fonamentals de la seva política d'habitatge, destinada a facilitar l'accés a aquest bé a les persones amb baixos nivells d'ingressos.

2. Que, d'altra banda, la Llei de l'habitatge regula, en el seu article 37, l'obligació a càrrec de la Generalitat, els ens locals i altres entitats públiques, d'establir les mesures de foment necessàries per facilitar als ciutadans l'exercici del dret constitucional a un habitatge digne, i, en aquest mateix sentit, preveu el seu article 46 que la promoció pública d'habitatges de la Generalitat de Catalunya s'efectuarà per mitjà de l'Institut Català del Sòl, empresa pública adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, establint convenis amb ens públics territorials i segons li encomani la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

3. Que, per tal d'atendre a aquestes finalitats, s'estableix aquest Conveni de col·laboració entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, a través de l'Institut Català del Sòl, i l'Ajuntament de Barcelona, segons les següents

CLÀUSULES

PRIMERA. És objecte d'aquest Conveni establir un marc de cooperació per a la construcció, per part de l'Institut Català del Sòl, d'habitatges protegits de lloguer per a joves en el municipi de Barcelona. Com a continuació de la línia de col·laboració ja concretada en el conveni signat el 23 de gener de 2003.

SEGONA. L'Ajuntament de Barcelona cedirà gratuïtament a l'Institut Català del Sòl els solars on es duran a terme aquestes promocions.

La relació dels solars aprovats per la comissió de govern de l'Ajuntament de Barcelona són els següents:

1. Eixample (Sant Antoni Maria Claret, 138-146): amb un sostre edificable de 4.650 m2 i uns 70 habitatges.
2. Horta - Guinardó (Encarnació, 181-189): amb un sostre edificable de 3.300 m2 i uns 50 habitatges.
3. Nou Barris (Via Favència, 294-312/Viladrosa, 147-157): amb un sostre edificable de 5.175 m2 i uns 70 habitatges.
4. Les Corts (Ardena,34 / Joaquim Albarran, 1-11): amb un sostre edificable de 3.500 m2 i uns 60 habitatges.
5. Sarrià - Sant Gervasi (Carles Riba, 17-25): amb un sostre edificable de 1.100 m2 i uns 20 habitatges.

TERCERA. L'Ajuntament de Barcelona, per tal de facilitar aquestes obres es compromet a:

- a. Promoure els instruments de planejament i de gestió que siguin necessaris per a dur a terme les promocions d'habitatges de lloguer per a joves, amb caràcter previ a la cessió dels solars a l'Institut Català del Sòl.
- b. Haver cedit a l'Institut Català del Sòl els solars corresponents abans d'iniciar les obres programades, a mesura que s'obtingui l'efectiva disponibilitat jurídica i material dels terrenys.

QUARTA. El sòl necessari per a dur a terme aquestes actuacions serà cedit per l'Ajuntament de Barcelona, lliure de càrregues gravàmens, llogaters i ocupants.

CINQUENA. L'Ajuntament de Barcelona es compromet a adquirir a preu de cost tots aquells equipaments que s'hagin de construir conjuntament amb la promoció dels habitatges, la qual cosa es farà constar en les escriptures de cessió de cada solar.

SISENA. L'Institut Català del Sòl durà a terme les promocions descrites a la clàusula segona, que seran qualificades com a habitatges amb protecció oficial

SETENA. Aquest habitatges seran adjudicats com a habitatges amb protecció oficial de lloguer i seran destinats per a joves.

En la definició dels criteris d'adjudicació hi participarà la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona.

VUITENA. L'Ajuntament de Barcelona assumirà el pagament de tots els impostos o taxes que puguin gravar la transmissió dels solars a l'Institut Català del Sòl, la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com qualsevol altre tribut local que pogués generar-se fins a la plena disponibilitat dels habitatges per part dels seus usuaris, i no s'exigirà a l'Institut Català del Sòl cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que poguessin resultar afectats per la construcció dels habitatges.

NOVENA. Aquest Conveni ha estat autoritzat pel Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl del dia 11 de març de 2003 i haurà d'ésser ratificat pel Consell Plenari de l'Ajuntament en un termini no superior als dos mesos després de la seva signatura.

I, de conformitat, signem aquest Conveni.

Barcelona, d'octubre de 2003

Damià Calvet i Valera
DIRECTOR GENERAL
D'ARQUITECTURA I HABITATGE

Xavier Casas i Masjoan
PRIMER TINENT
DE BARCELONA

ALCALDE

DADES GENERALS DE L'EMPLAÇAMENT

Illa-parcel·la: 25730-002
 Situació: Sant Antoni Maria Claret, 138-146
 Propietat: Ajuntament de Barcelona
 Superfície actuació: 664,24 m²

PLANÈJAMENT VIGENT

Estudi de Detall de l'illa delimitada per el carrer Marina, S. Antoni Maria Claret, Lepant i Indústria.

Qualificacions urbanístiques 7a: 664,24 m²

ORDENACIÓ PROPOSADA

Qualificacions urbanístiques 10h: 664,24 m²

Sostre: 4.650 m² (sostre resultant de les condicions d'edificació)

Nombre d'habitacles estimat: 70

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: alineació de vial
 -Fondària edific: 21,80 m -segons edificis confrontants-
 -Nº de plantes: PB+6P
 -Alçada màxima: 23,80 m

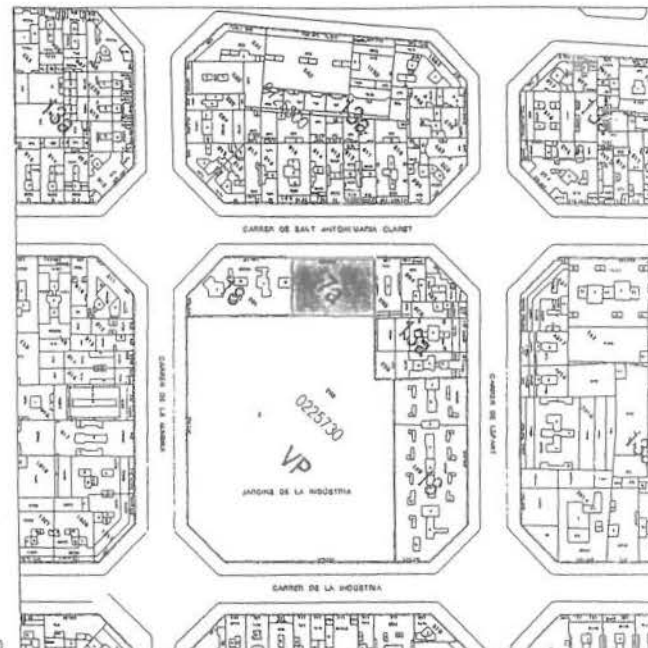
Per tot allò no expressament definit, s'aplicarà el que estableixen les N.U. del PGM per a la zona 13a, llevat del que disposa l'article 235.

CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

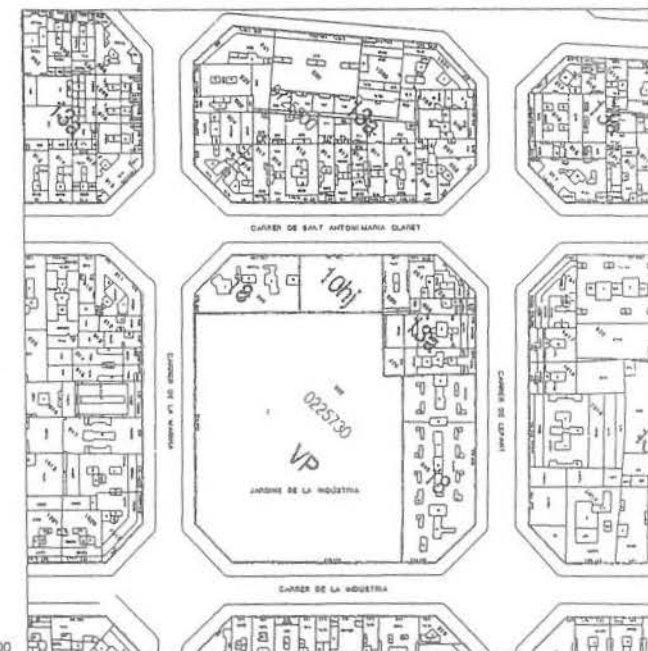
- Sòl municipal.
- Projecte d'obres.
- Desenvolupament d'acord amb l'article 308.2.1.
- Gestió prèvia de la reubicació de l'actual guarderia i pistes esportives, en el seu cas, en el propi edifici.



MODIFICACIÓ PLANEJAMENT E:1/2.000



PLANEJAMENT VIGENT E:1/2.000



DADES GENERALS DE L'EMPLAÇAMENT

Il·la-parcel·la: 35344/ 006
 Situació: Ardena 34, Joaquim Albarran 1-11 i Ronda de Dalt
 Propietat: Ajuntament de Barcelona (pendent de formalització)
 Superfície actuació: 1.865 m²

PLANEJAMENT VIGENT

Pla Especial d'ajust dels límits de zones i alineacions i rasants de la zona delimitada per la prolongació del carrer d'Ardena, Castell d'Olorde, Torrent de les Roses i Ronda de Dalt.

Qualificacions urbanístiques: 7b: 1.865 m²

ORDENACIÓ PROPOSADA

Qualificacions urbanístiques: 10hj: 1.865 m²

Sostre màxim: 3.500 m²

Nombre d'habitats estimat: 60

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Les condicions d'ordenació es definiran mitjançant un Pla Especial. L'alçada de l'edificació definida pel Pla Especial, no superarà la de PB+3 en relació a la rasant del carrer Ardena.

CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

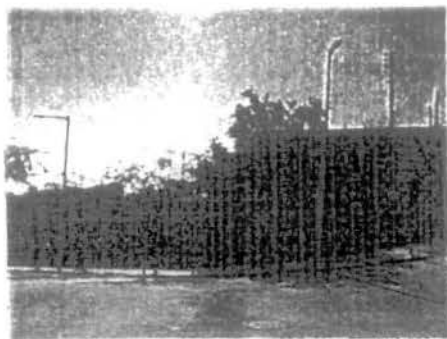
- Sol·licitat a l'Ajuntament d'acord amb el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació, aprovat definitivament. Pendent de formalització.
- Concreció volumètrica mitjançant Pla Especial.
- Desenvolupament d'acord amb l'article 388.2.1.



PLANEJAMENT VIGENT E:1/2.000



MODIFICACIÓ PLANEJAMENT E:1/2.000



DADES GENERALS DE L'EMPLAÇAMENT

Illa-parcel·la: 30593-086
 Situació: Carles Riba 17-25
 Propietat: Ajuntament de Barcelona
 Superfície d'actuació: 1.697,80 m²

PLANEJAMENT VIGENT

Modificació del Pla General Metropolità per a la Reordenació de l'Entorn de la Ronda de Dalt, entre el Parc de l'Oroneta i la Plaça d'Alfons Comín.

Qualificacions urbanístiques: 7a: 1.697,80 m²

ORDENACIÓ PROPOSADA

Qualificacions urbanístiques: 10hj: 1.697,80 m²

Sostre màxim: 1.100 m²

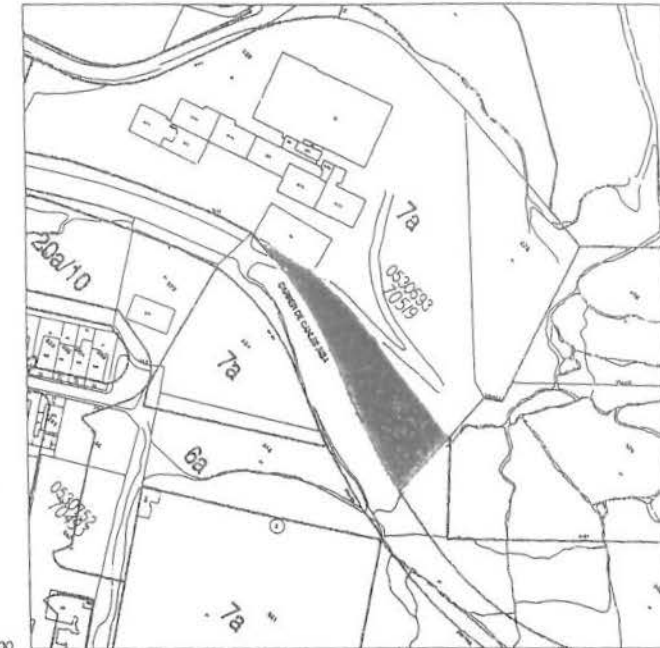
Nombre d'habitatges estimat: 20

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

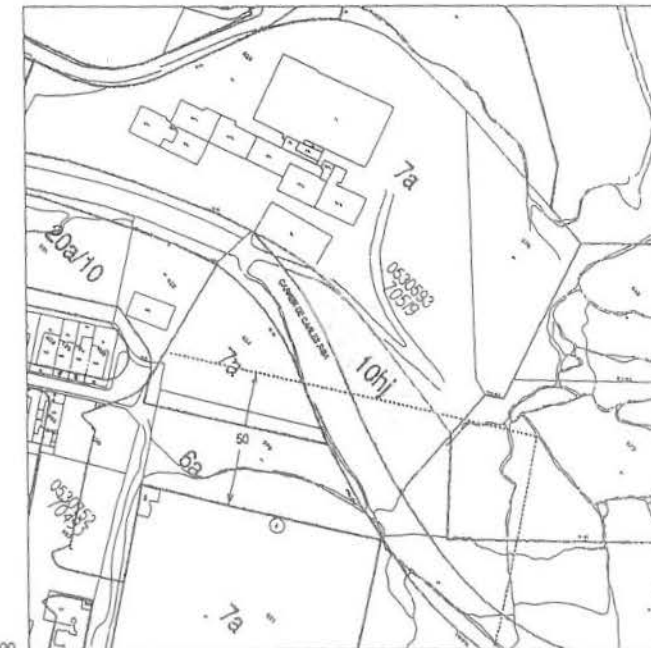
Les condicions d'ordenació es definiran mitjançant un Pla Especial

CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

- Sòl municipal.
- Concreció volumètrica mitjançant Pla Especial.
- Desenvolupament d'acord amb l'article 388.2.1.



PLANEJAMENT VIGENT E:1/2.000



MODIFICACIÓ PLANEJAMENT E:1/2.000



DADES GENERALS DE L'EMPLAÇAMENT

Il·la-parcel·la: 26012-006-010-011
 Situació: L'Encarnació, 181-189
 Propietat: Ajuntament de Barcelona parcel·les 006-010. La 011 és privada
 Superfície actuació: 776,80 m²

PLANEJAMENT VIGENT

Modificació del Pla General Metropolità d'àmbit discontinu en els entorns dels carrers de Lepant i Lisboa.
 Qualificacions urbanístiques: 177: 706,85 m²
 13b: 69,95 m²

ORDENACIÓ PROPOSADA

Qualificacions urbanístiques: 10hj: 776,80 m²
 Sostre màxim: 3.300 m²
 Nombre d'habitacles estimat: 50

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: volumetria específica de configuració flexible
 -Perímetre regulador: ve definit pels límits de la zona 10hj. Ocupació en planta del 100%
 -Perfil regulador: ve definit per un pla horitzontal a una alçada de 16,70 m corresponent a PB+4
 -Cota referència PB: la mesurada en el punt mig de la façana del carrer Encarnació

CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

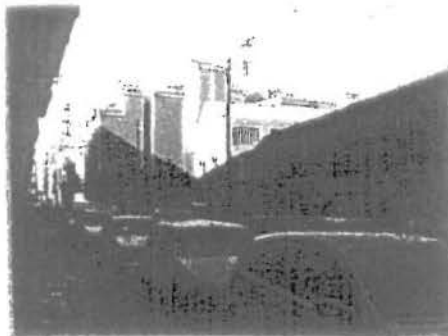
- Pendent expropiació la parcel·la 011 (qualificada pel PGM com a 177, 5 i 13b).
- Projecte d'obres.
- Desenvolupament d'acord amb l'article 388.2.1.



PLANEJAMENT VIGENT E:1/2.000



MODIFICACIÓ PLANEJAMENT E:1/2.000



DADES GENERALS DE L'EMPLAÇAMENT

Illa-parcel·la: 96093-003/ 004/ 005/ 006/ 007/ 008/
 Situació: Via Favència, 294-312- Viladrosa, 147-157
 Propietat: Parcel·les privades, excepte 003 municipal
 Superfície d'actuació: 1.312,57 m²

PLANEJAMENT VIGENT

PGM-76

Qualificacions urbanístiques: 7a: 1.312,57 m²

ORDENACIÓ PROPOSADA

Qualificacions urbanístiques: 10hj: 1.312,57 m²

Sostre màxim: 5.175 m²(sostre resultant de les condicions d'edificacions)

Nombre d'habitatges estimat: 70

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació: alineació de vial
 -Fondària edific: 11,00 m. Interior d'illa edificable en PB.
 -Nº de plantes: Via Favència PB+4
 Viladrosa PB+3
 -Alçada màxima: Via Favència 16,70 m
 Viladrosa 13,65 m

Per tot allò no expressament definit, s'aplicarà el que estableixen les N.U. del PGM per a la zona 13b, llevat del que disposa l'article 235.

CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

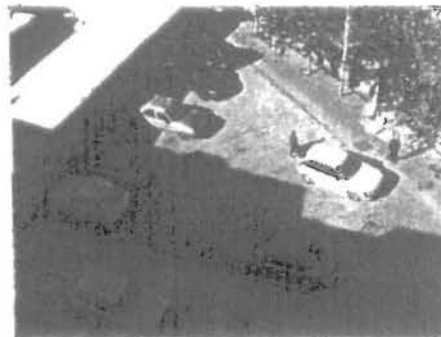
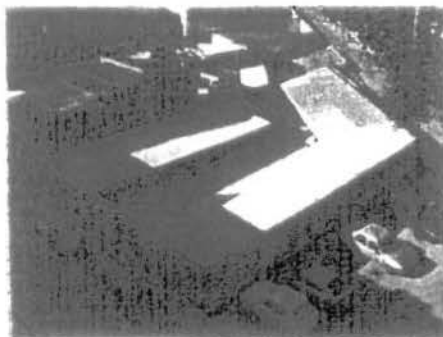
- Cal completar l'expropiació.
- Projecte d'obres.
- Desenvolupament d'acord amb l'article 388.2.1.



PLANEJAMENT VIGENT E:1/2.000



MODIFICACIÓ PLANEJAMENT E:1/2.000



3.- PROMOCIO DE CONVENIS AMB OPERADORS PÚBLICS I AGENTS SOCIALS, A TRAVÈS D'ENTITATS SENSE AFANY DE LUCRE, PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

Nou Habitatge de Protecció

EMPLAÇAMENT	M2 SOSTRE	HAB.	ÚS
Fòrum – C2	7.135	65	Habitatge de Protecció
Fòrum – C2 C/ Llull	7.135	65	Habitatge de Protecció
Fòrum – C2 C/ Llull	7.135	65	Habitatge de Protecció
Pl. Alfons Comín	5.000 (+ 623 escola bressol)	50	Habitatge de Protecció (100% en de lloguer)
22@ Campus Audiovisual	16.445	154	Habitatges de Protecció (mínim 25% de lloguer)
22@-Campus Audiovisual c/ Sancho d'Avila	5.510	48	Habitatges de Protecció (mínim 25% de lloguer)
Can Bacardí	3.440	34	Habitatges de Protecció
Garcilaso - Coello	2.125	16	Habitatges de Protecció
Can Portabella	7.478	75	Habitatges de Protecció (mínim 40% de lloguer)
TOTAL	61.403	572	

Habitatge destinat al reallotjament

EMPLAÇAMENT	M2 SOSTRE	HABITATGES	ÚS
C/ Concòrdia, 61	837	8	reallotjament
Av. Rep. Argentina, 106-108 i Av. Rep. Argentina – Jardins Manuel Blancafort	5.000	45	reallotjament
22@ Campus Audiovisual	2.986	28	reallotjament
22@ - Eix Llacuna c/ Pujades	3.433	34	reallotjament
Garcilaso	8.750	74	reallotjament
TOTAL	21.006	189	

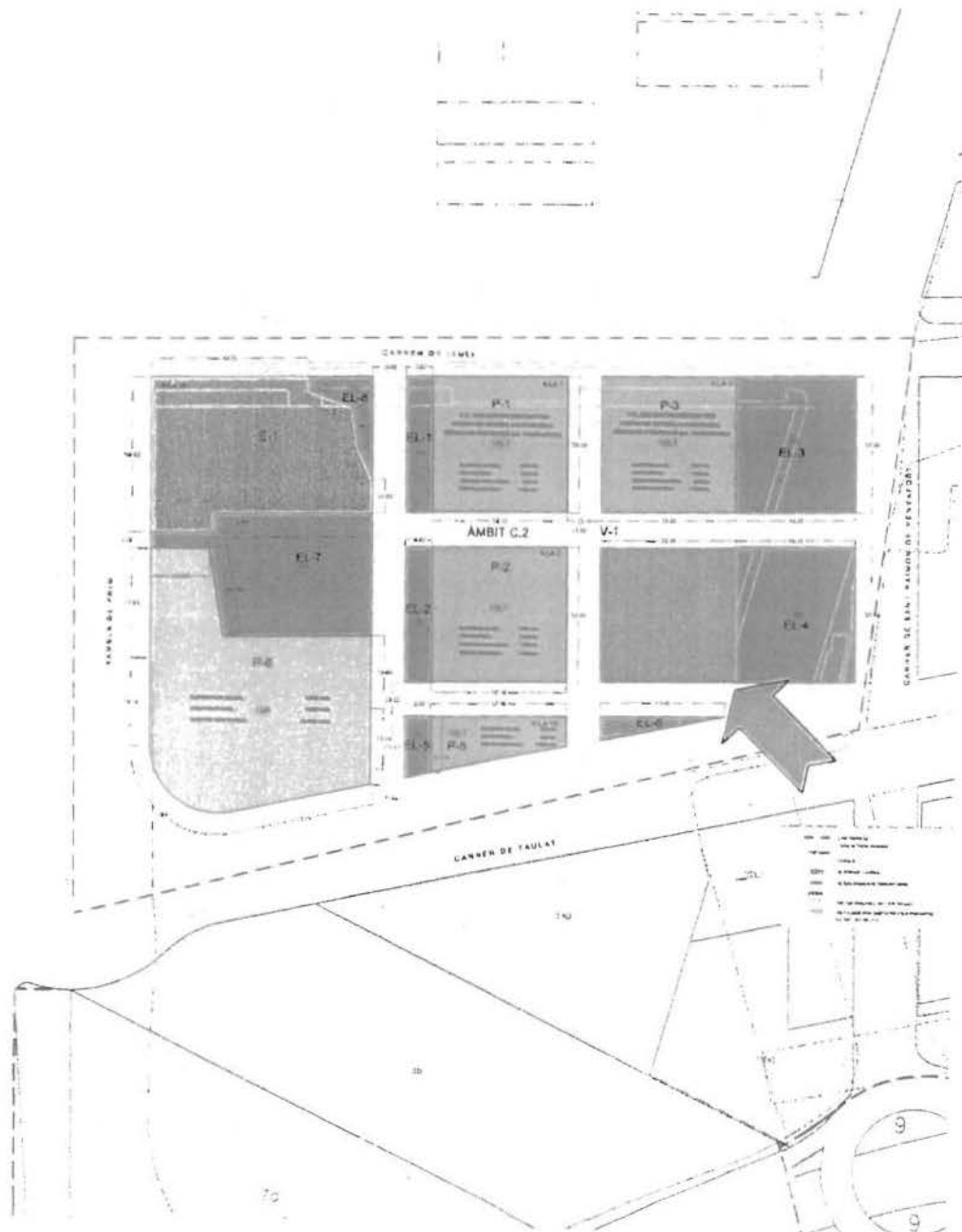
► **Emplaçament:**

Fòrum. Àmbit C2

► **Superfícies:**

► **Propietat del sòl:** TMB

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
2.704	7.135	65



► **Emplaçament:**

Fòrum. Àmbit C2. Carrer Llull

► **Superfícies:**

► **Propietat del sòl:**

TMB

Sòl (m2)

Sostre (m2st)

Habitatges:

2.704

7.135

65



► **Emplaçament:**

Fòrum. Àmbit C2. Carrer Lluç

► **Superfícies:**

► **Propietat del sòl:**

TMB

Sòl (m²)

Sostre (m²st)

Habitatges:

2.704

7.135

65



► **Emplaçament:**

Plaça Alfons Comín. Torre Vilana U.Z.2

► **Superfícies:**

Sòl (m2)

Sostre (m2st)

Habitatges:

1.326

5.000

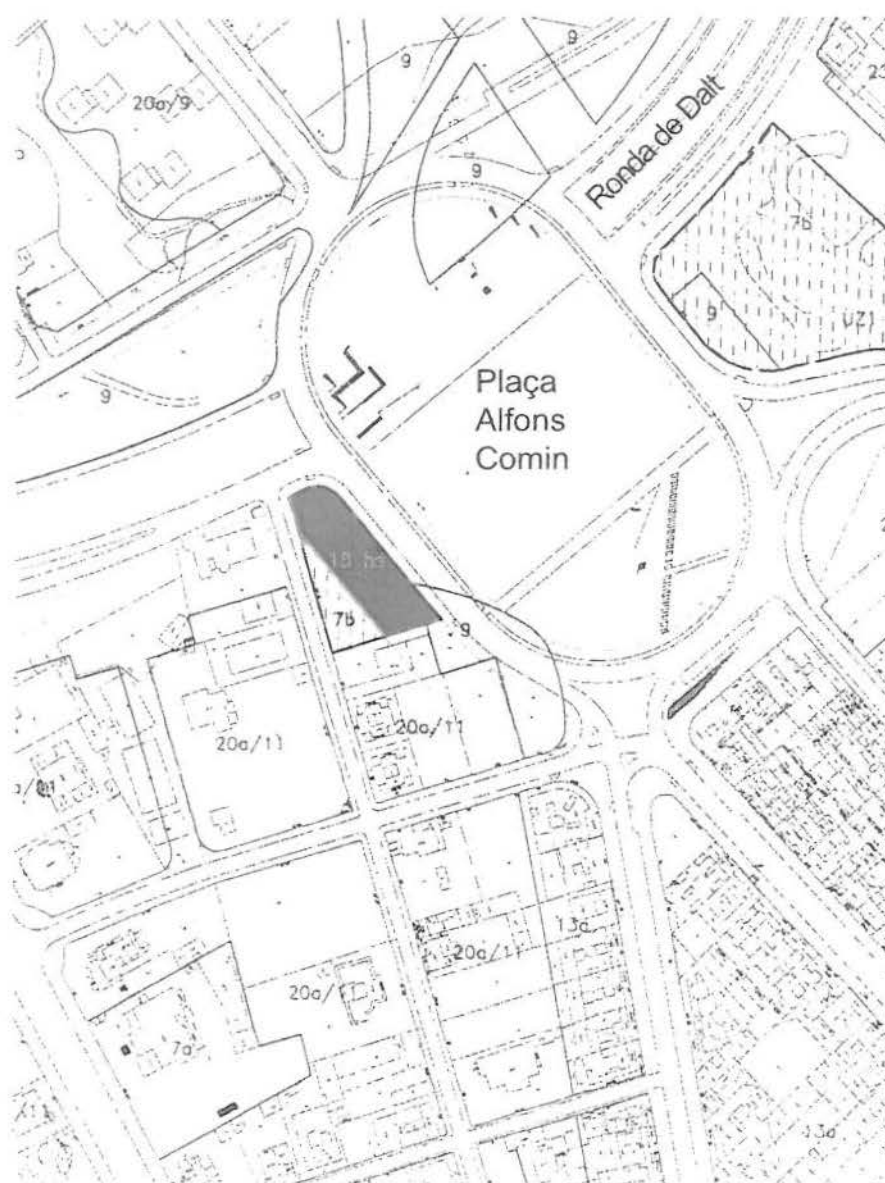
50

+623

guarderia

► **Propietat del sòl:**

Municipal



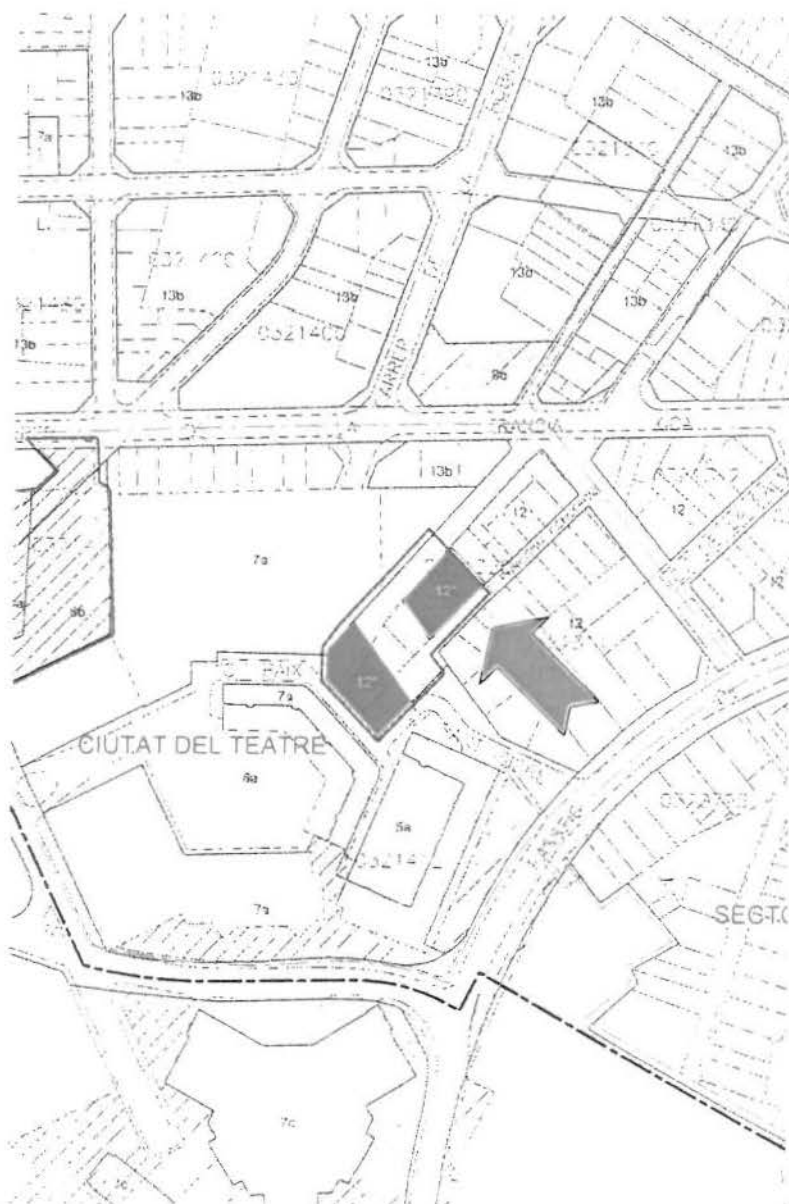
► **Emplaçament:**

Carrer Concordia, 61
U.A.10 – PE Poble Sec. Fase 1

► **Superfícies:**

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
191,2	837	8

► **Propietat del sòl:** privat



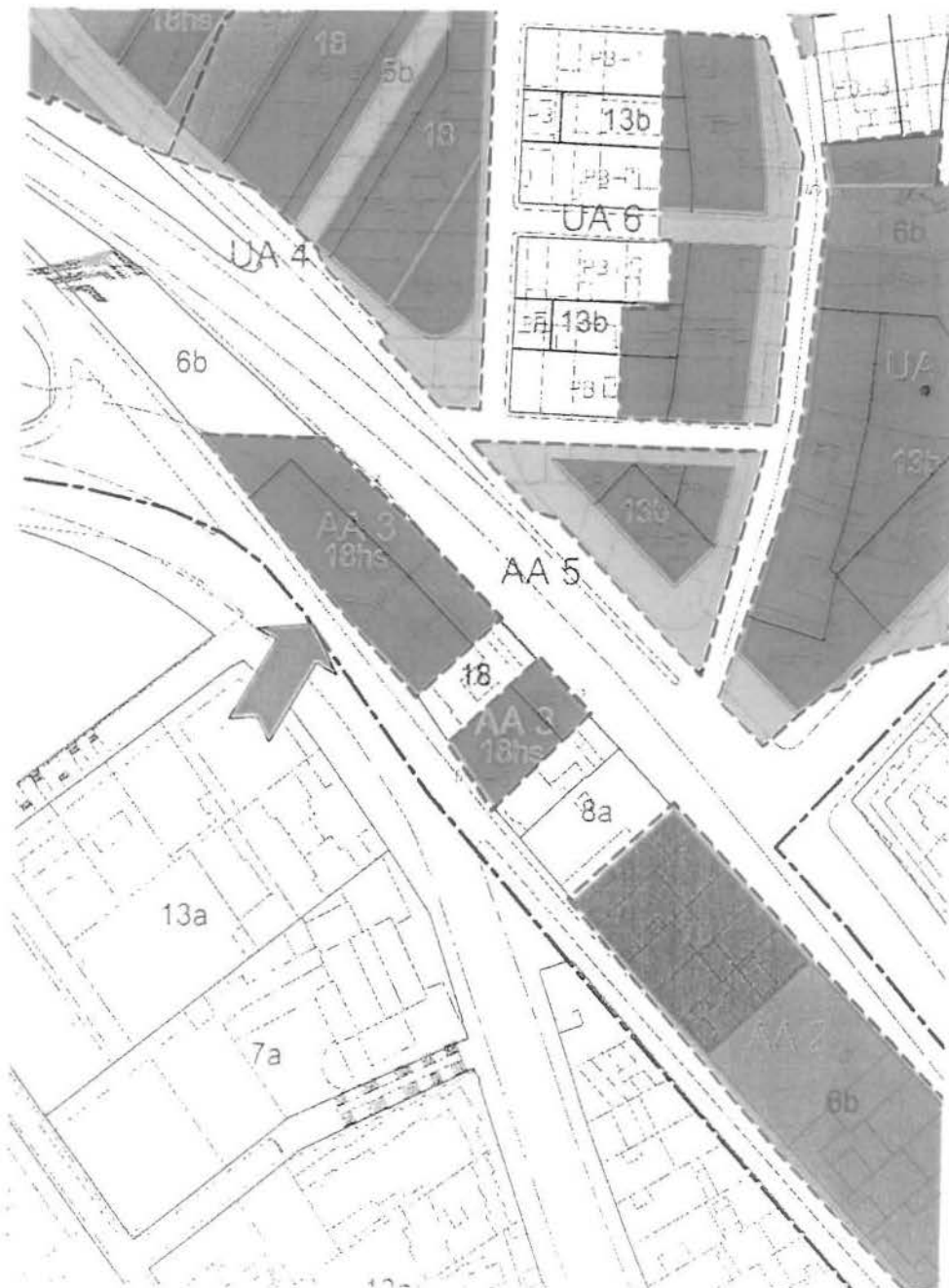
► **Emplaçament:**

Av. República Argentina, 106-108.
 Jardins Manuel Blancafort. AA.3.
 MPMG Av. Hospital Militar-Farigola. Fase 1

► **Superfícies:**

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
1.100	5.000	44/47

► **Propietat del sòl:** Municipal / Privat

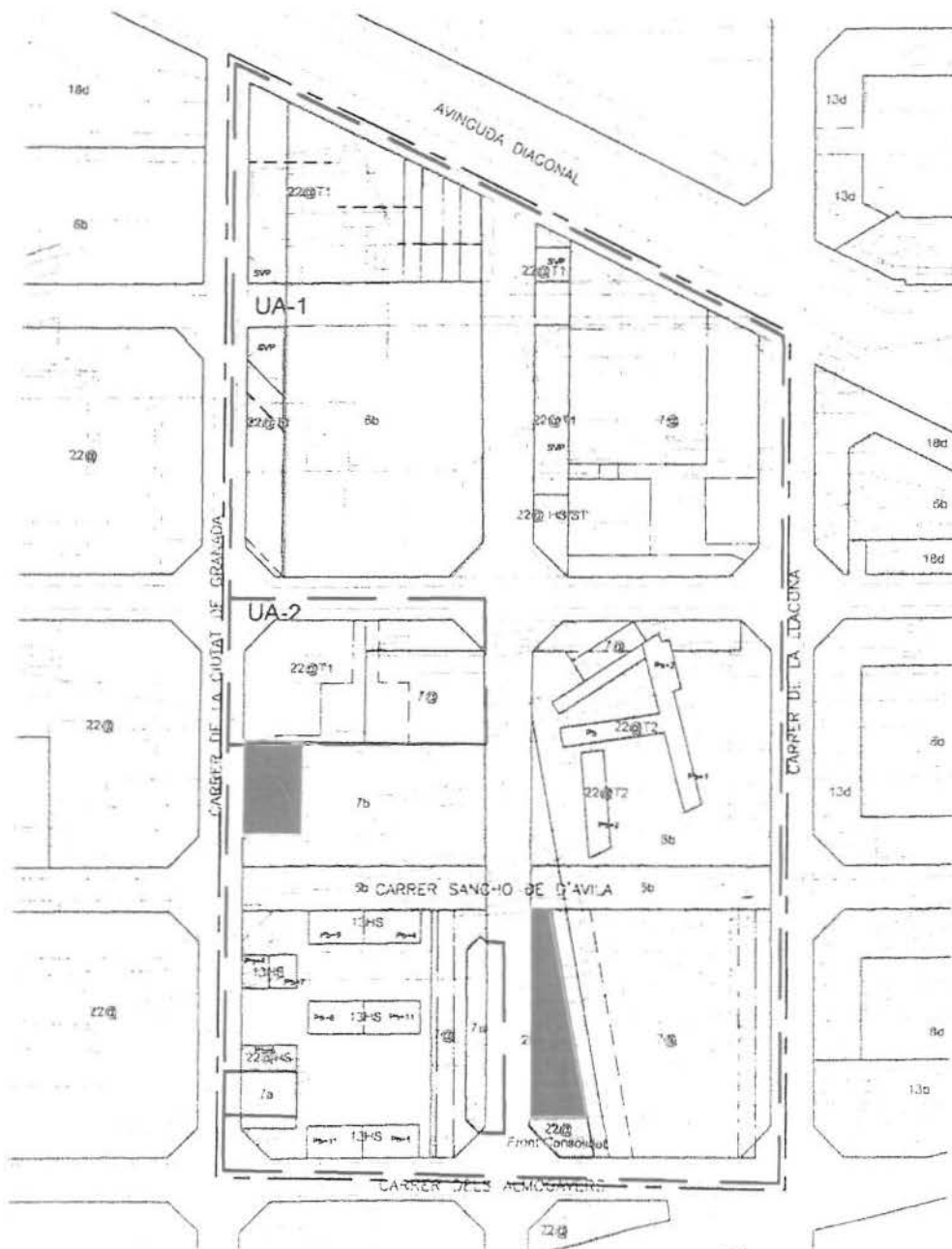


► **Emplaçament:**
22@ Campus Audiovisual
Pr 1-Pr 2-Pr 3

► **Superfícies:**

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
2.941,7	19.431	182

► **Propietat del sòl:** -

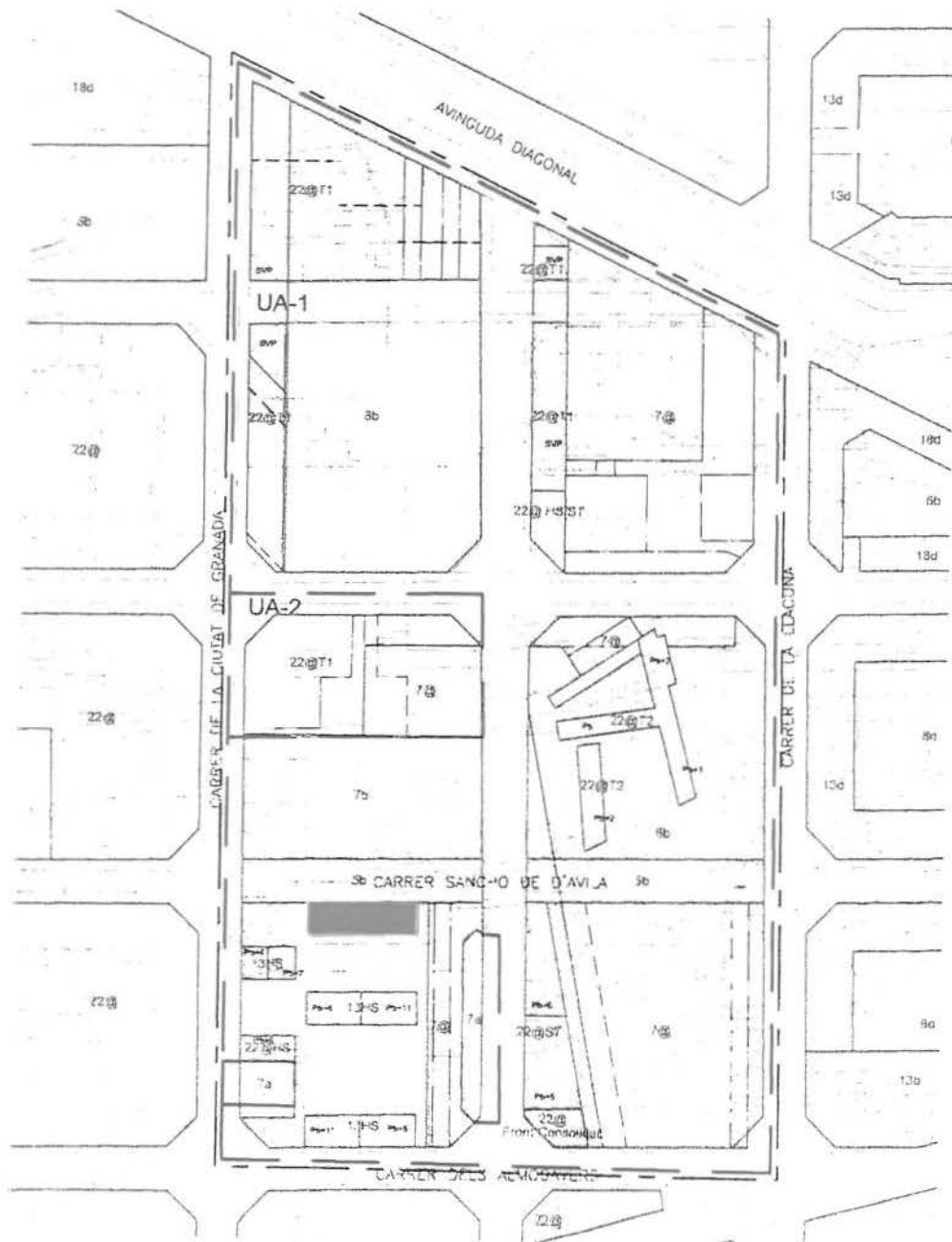


►Emplaçament:
22@ Campus Audiovisual
13 hs-1. Carrer Sancho d'Avila

►Superfícies:

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
735	5.510	48

►Propietat del sòl: TMB



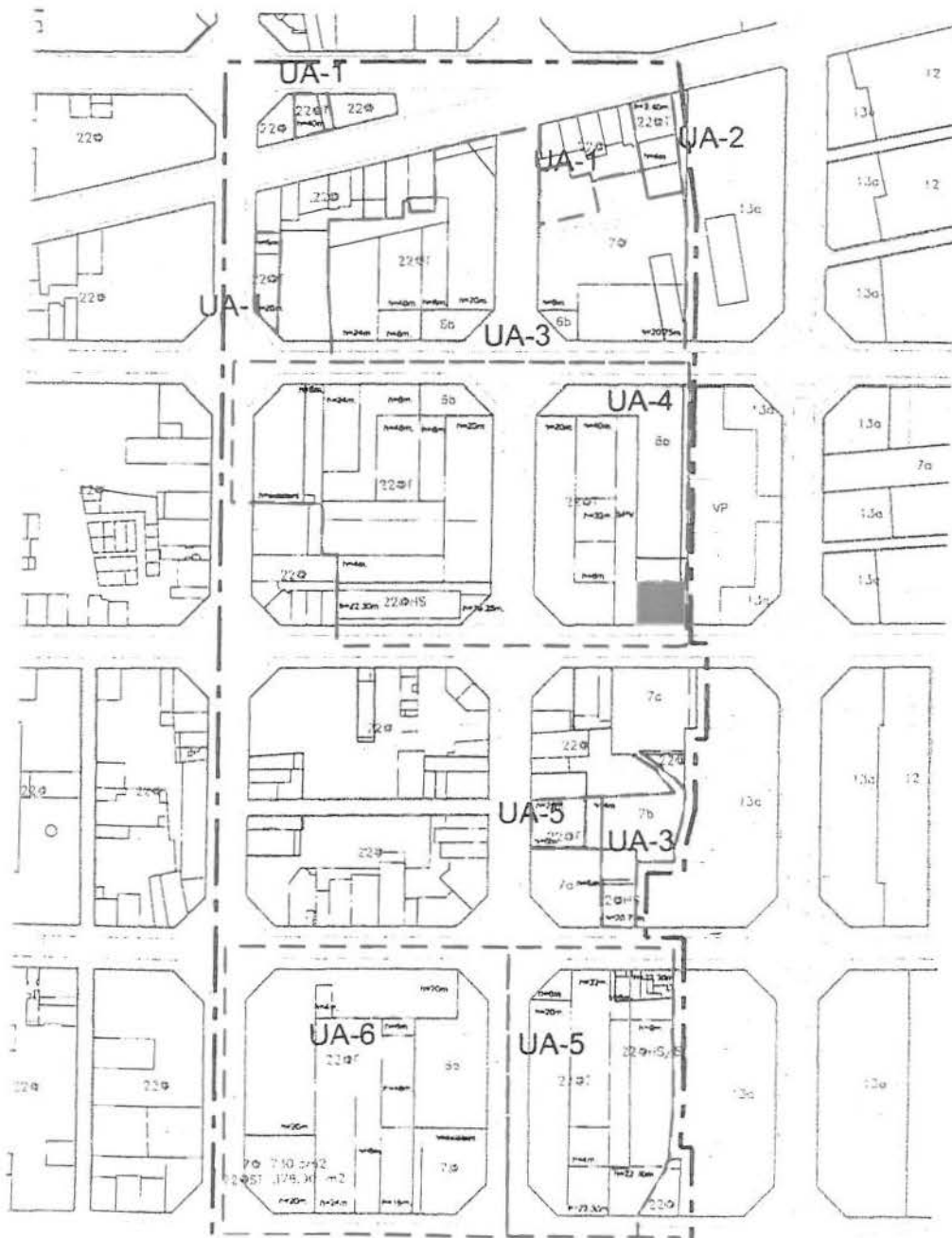
► **Emplaçament:**

22@ Eix Llacuna
Pr 3 Carrer Pujades

► **Superfícies:**

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
729,8	3.433	34

► **Propietat del sòl:**



► **Emplaçament:**

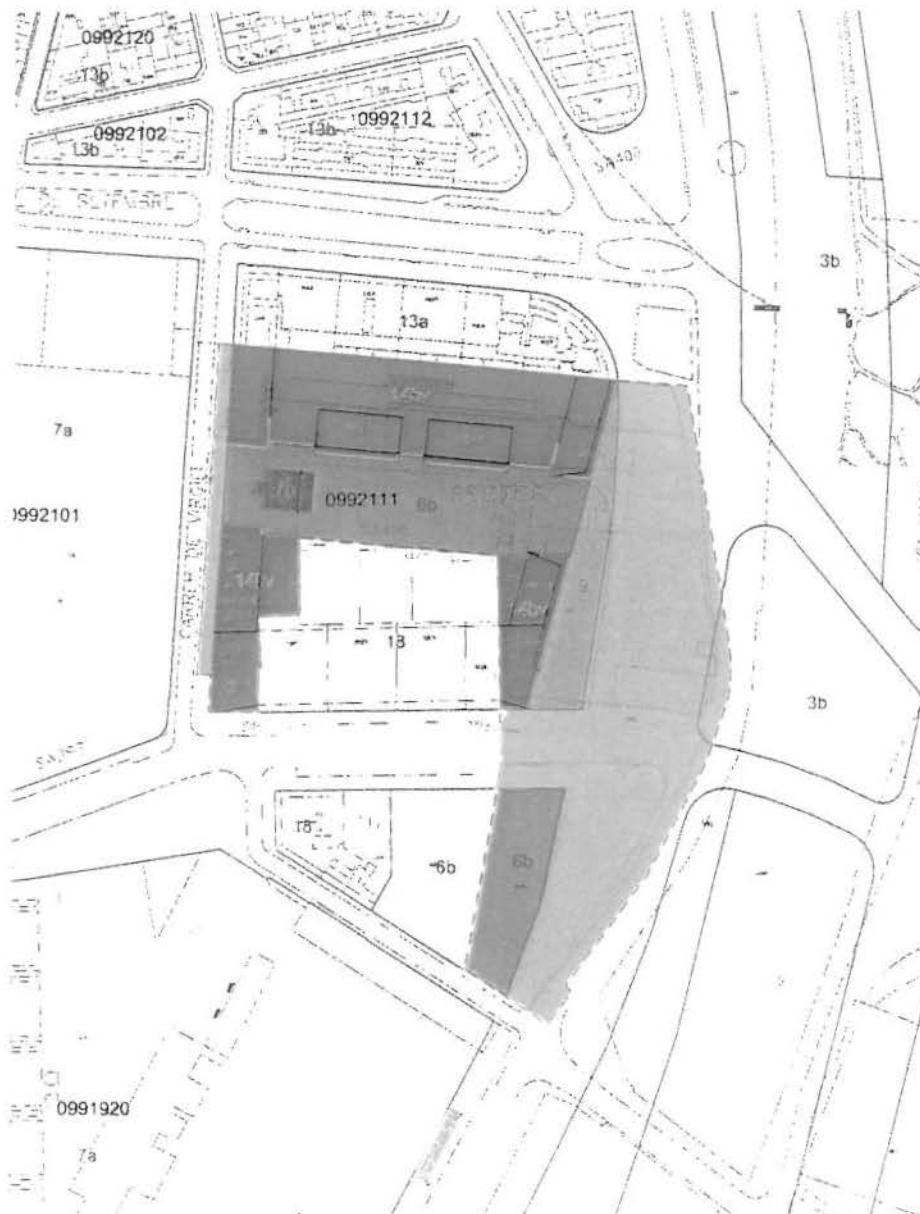
PERI Can Portabella

► **Superfícies:**

Sòl (m2)	Sostre (m2st)	Habitatges:
-	7.478	75

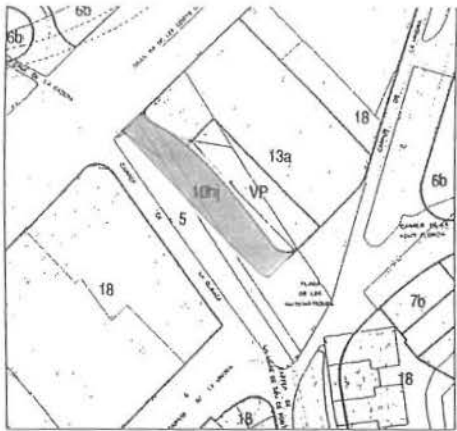
► **Propietat del sòl:**

-



4.- APROVACIÓ INICIAL, PER LA COMISSIÓ D'URBANISME, INFRAESTRUCTURES I HABITATGE, DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ DE NOVES DOTACIONS D'HABITATGES PER A JOVES I PER A LA DETERMINACIÓ DELS EMPLAÇAMENTS ON AQUESTA DOTACIÓ ÉS COMPATIBLE AMB HABITATGES TUTELATS PER A LA GENT GRAN I D'ALTRES EQUIPAMENTS

Emplaçament	sostre 10hj	nº hab. joves	sostre gent gran	nº hab. gent gran	sostre equip. PB 10hj	ús equipament PB 10hj.
Gran Via - Química	10.000	150			865	Oficines INEM
Mare de Déu del Port	7.000	100			1.400	Escola bressol + escola infants amb disminució
Zona Franca-Bronze	5.000	75	5.000	75	1.500	Escola bressol + Assoc. gaiters + Assoc. veïns
Teodor Llorente	1.600	20			267	
Can Travi	6.500	90			1.500	Casal d'avis
La Selva	3.300	50			660	
Via Favència	7.600	90			1.100	Equipament esportiu
Pg. Urrutia			3.500	50	680	
Ferran Junoy (Maquinista 2)	10.000	150	10.000	150	4.000	En 4.000 m2 de la resta de sòl d'equipament es preveu la construcció d'una residència d'estudiants i una residència per a gent gran
Camí antic de València	6.300	90	5.500	90	2.750	Casal de barri
Pujades	12.200	175			1.050	Centre de dia per a disminuïts
Total	69.500	990	24.000	365	15.772	



SANTS-MONTJUÍC. Gran Via-Química



SANTS-MONTJUÍC. Mare de Déu de Port



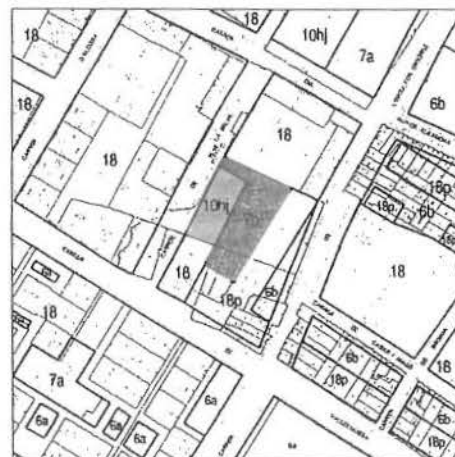
SANTS-MONTJUÍC. Bronze



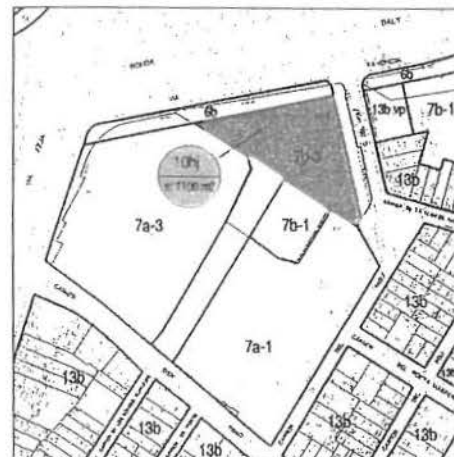
HORTA-GUINARDÓ. Teodor Llorente



HORTA-GUINARDÓ. Can Travi



NOU BARRIS. La Selva



NOU BARRIS. Via Favència



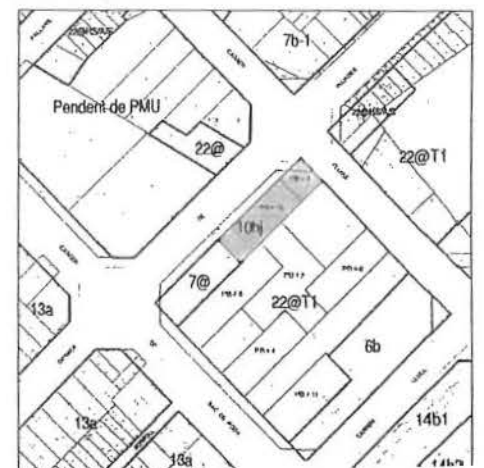
NOU BARRIS. Urrutia



SANTS-MONTJUÍC. Mare de Déu de Port



HORTA-GUINARDÓ. Can Travi



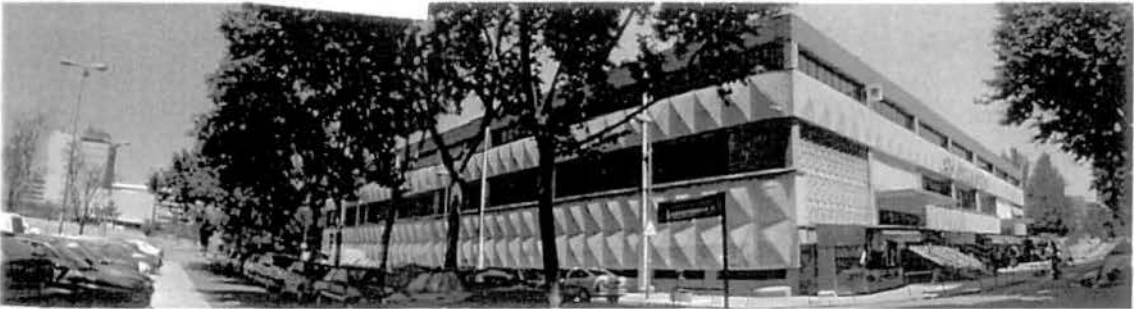
HORTA-GUINARDÓ. Can Travi



GRAN VIA - QUÍMICA



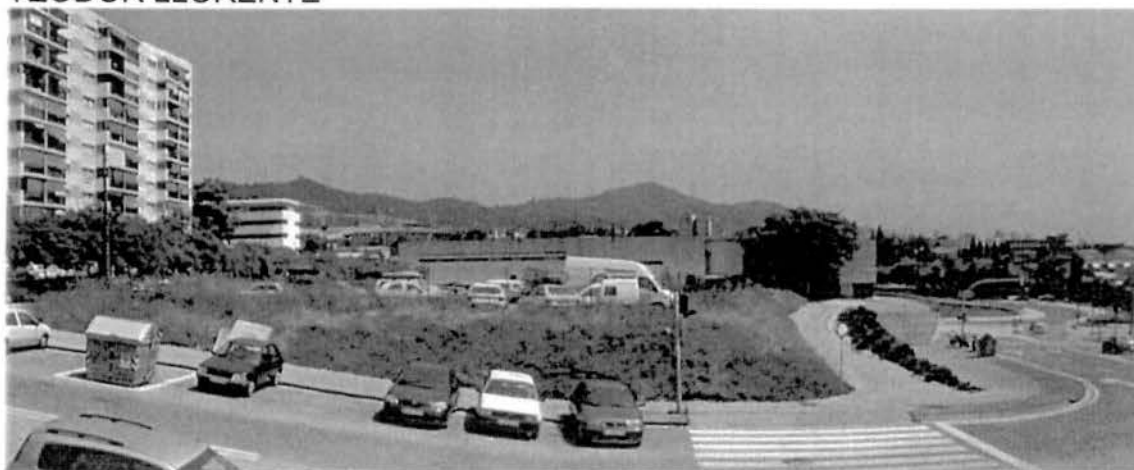
MARE DE DEU DEL PORT



BRONZE - ZONA FRANCA



TEODOR LLORENTE



CAN TRAVI



LA SELVA - PORTA



VIA FAVENCIA



PASSEIG URRUTIA



FERRAN JUNOY (MAQUINISTA 2)



CAMÍ ANTIC DE VALÈNCIA



PUJADES