

## MESURA DE GOVERN

### DEFINICIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT PER A LA CREACIÓ DE LA NOVA DOTACIÓ DESTINADA A HABITATGES PER A JOVES

Juliol de 2000

#### Antecedents

El document de "Criteris, Objectius i Solucions Generals de Planejament relatiu a la Modificació del PGM per a la definició dels nous equipaments residencials –habitatges per a joves–", exposat al públic el 9 de febrer de 2000, iniciava un procés que té per objectiu la creació d'habitatges en règim de lloguer assequible per tal de pal·liar parcialment la problemàtica dels joves d'escassos recursos econòmics que no poden accedir a l'habitatge tradicional i facilitar la implantació de noves parelles a la ciutat.

El document exposava la necessitat d'aquesta mesura, i justificava la creació dels habitatges en sòls qualificats d'equipament, en determinades condicions. Així mateix, plantejava criteris alternatius per articular la proposta.

El procés de reflexió obert arran de les opcions plantejades i el resultat del tràmit d'informació pública, ha permès avançar en la concreció de la proposta i en la definició dels criteris a seguir per a la redacció de la modificació del PGM necessària per assolir els objectius plantejats.

Es proposa com a **mesura de govern**, impulsar el desenvolupament d'un programa de dotació de sòl destinat a la construcció d'habitatges per a joves en règim de lloguer assequible, mitjançant la corresponent modificació de PGM que es redactarà amb els criteris que seguidament s'exposen:

#### Definició dels Criteris de planejament

##### I. Criteris generals de la Modificació de PGM

- 1. Objecte de la MPGM.** La modificació del MPGM tindrà per objecte establir les condicions urbanístiques que permetin desenvolupar un Programa de dotació de sòl destinat a la construcció d'habitatges per a joves en règim de lloguer assequible.
- 2. Creació d'una nova qualificació urbanística.** La MPGM preveurà la creació d'una nova qualificació urbanística amb la qual s'identificaran els sòls del municipi de Barcelona que es destinen a la dotació d'habitatges per a joves.

- 3. Abast del programa de sòl.** La MPGM definirà l'abast del Programa d'habitatge per a joves i concretarà els sòls que s'afecten a aquest destí, d'acord amb els criteris exposats a l'apartat II.

L'assignació d'aquest destí a sòls qualificats com a sistema d'equipament requerirà la justificació prèvia del manteniment de les reserves d'equipament necessàries per a la ciutat. A aquests efectes, la MPGM aportarà un estudi comparatiu de les reserves actuals en relació a les previsions del PGM i de la incidència de la proposta en la reserva d'equipament existent. Sobre la base d'aquest estudi, la MPGM acreditarà que no es redueixen les reserves previstes inicialment pel PGM.

- 4. Condicions d'ordenació.** La MPGM definirà les condicions d'ordenació dels emplaçaments que s'establiran en funció de les del entorn on s'ubiqui.
- 5. Règim dels habitatges.** La regulació contemplarà la promoció dels habitatges en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge per tal de garantir l'ús temporal dels habitatges, unes condicions de renda assequibles i la destinació als joves amb escassos recursos econòmics.
- 6. Desenvolupament i gestió.** Per al desenvolupament i gestió de les dotacions habitatges per a joves es contemplaran les següents situacions:

**6.1.** En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió, podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una altra Administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície.

**6.2.** La MPGM contemplarà la possibilitat d'incorporar a la proposta, sòls qualificats d'equipament de titularitat privada, amb subjecció al següent règim:

a) Els propietaris hauran de cedir obligatòriament, lliure de càrregues i gravàmens, el sòl que es proposi destinar a habitatge per a joves i els terrenys afectats a sistemes inclosos en l'actuació.

b) L'Ajuntament atorgarà un dret de superfície, per un termini màxim de 50 anys, als titulars que cedeixin el sòl o a qui aquests designin, per a la construcció i explotació de la dotació d'habitatges per a joves. En aquest cas, la contraprestació quedarà compensada per la constitució d'aquest dret de superfície.

c) Els Plecs de condicions recolliran obligatòriament que, una vegada transcorregut el termini, es produirà la reversió de l'edificació i de les instal·lacions en bon estat de funcionament a l'Ajuntament, lliures de càrregues i gravàmens, sense dret a cap indemnització.

d) Les dotacions d'habitatges per a joves en aquests sòls es desenvoluparan també en les condicions definides al punt 5 de l'apartat I.

**6.3.** En aquells casos en què l'Ajuntament de Barcelona estableixi convenis amb altres Administracions Públiques, o entitats depenents d'elles, la cessió del sòl – apte per a la dotació d'habitatges per a joves- també serà obligatòria, excepte aquells casos en què la cessió afectés a sòls situats en recintes d'equipaments que es mantinguin o sòl o subsòl destinat a serveis propis de la respectiva Administració.

## **II. Criteris de selecció dels emplaçaments**

Els emplaçaments de les dotacions d'habitatge per a joves en règim de lloguer i a preu assequible que definirà la MPGM es seleccionaran tenint en compte els següents criteris:

- Incidència en les reserves actuals i futures d'equipaments: Es seleccionaran emplaçaments sobre els quals no hi hagin previsions concretes d'equipaments i que no hipotequin reserves per a satisfer necessitats futures. Es desestimaran els emplaçaments que comportin l'extinció d'equipaments existents en funcionament.
- Idoneïtat de l'emplaçament: Es tindrà en compte la situació en contacte amb àrees residencials, la correcta inserció urbana de l'emplaçament i la distribució homogènia en el territori.
- Adequació dels terrenys per acollir una operació d'habitatge: Superfície, topografia, forma i condicions de veïnatge. Es valorarà la capacitat dels terrenys per a desenvolupar-hi tipologies d'habitatge adequades al destí específic d'habitatge per a joves.
- Dimensió de la promoció: Es valoraran els emplaçaments que possibilitin promocions de més de 20 habitatges.

## **III. Condicions particulars dels sòls de titularitat privada**

1. La MPGM preveurà que, en els sòls de titularitat privada, s'hauran de satisfer, amb anterioritat a l'exercici dels drets d'edificació i ús, les següents càrregues:
  - Cedir els sòls que es proposi destinar a la dotació d'habitatges per a joves i la resta de sòls afectats de sistemes compresos en l'actuació.
  - Presentar els projectes d'edificació i la resta de documentació necessària per a l'atorgament de les autoritzacions corresponents.
  - Garantir el pagament dels costos d'urbanització derivats de l'actuació urbanística.
2. La MPGM establirà les mesures per a garantir que la construcció i posta en funcionament de la dotació d'habitatges es realitzi en un termini acotat de temps.

## **IV. Condicions de tramitació i procediment**

1. Es proposa l'exposició pública del document de Criteris, per tal que durant aquest termini els interessats puguin formular les propostes concretes per a la qualificació de sòls com a dotació d'habitatges per a joves, que considerin viables urbanísticament, dins les condicions establertes en aquests Criteris.
2. En el tràmit d'aprovació inicial de la MPGM, s'incorporaran els emplaçaments seleccionats i les condicions particulars de viabilitat de cadascun d'ells. Aquestes condicions hauran de ser formalitzades, en el corresponent conveni urbanístic, amb anterioritat a l'aprovació provisional de l'expedient, en cas contrari es desvincularien del procés.