

## PROGRAMA CANVIA'T D'HABITATGE

El barri de la Barceloneta, el més petit del Districte de Ciutat Vella, compta amb una particularitat en els seus edificis tradicionals que es situen en unes illes llargues i estretes de 8,40 de gruix originàriament dividides en parcel·les rectangulars de 16,80x8,40 metres. Aquesta configuració inicial es va “transformant” poc a poc en forma de parcel·les de “mig” en un primer moment de 8,40 x 8,40 i en parcel·les de “quart” de 8,40x4,40 posteriorment.

El resultat d'aquest procés és l'existència de prop de 5.000 habitatges de quart amb una superfície útil d'uns 30 m<sup>2</sup>.

Existeixen a la Barceloneta un total de 250 parcel·les de quart, el que suposa el 40% de les parcel·les del barri. D'aquestes un 90% són de PB+II.

Donades les característiques socioeconòmiques del barri de la Barceloneta que passen per un alt percentatge de gent gran al barri així com una tipologia d'edificis que dificulta el desenvolupament personal de la població amb una problemàtica específica de mobilitat, es planteja una via que intenta resoldre el problema de mobilitat generat per a les persones grans o amb deficiències deambulatòries, per l'actual conformació dels habitatges del barri i la impossibilitat, en molts casos, d'instal·lar ascensors o altres mesures que garanteixin l'accessibilitat i la mobilitat.

Aquesta impossibilitat d'aplicar mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, ha portat a l'Ajuntament de Barcelona a habilitar una fórmula específica de solució del problema, d'acord amb els principis continguts a l'article 10 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, segons el qual “La planificació i la programació d'habitatge s'orienten a la determinació dels continguts socials de l'ús residencial del sòl en el marc del planejament territorial general i parcial, identificant i preservant els interessos generals relacionats amb l'habitatge i cercant el desenvolupament sostenible econòmic, ambiental i social, per a corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori i per a millorar la qualitat de vida del conjunt de la població”.

La fórmula o instrument es fonamenta també en el desenvolupament del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016, aprovat a l'empara de l'invocada Llei del Dret a l'Habitatge, i esdevé alhora la concreció d'una previsió de programa, en el marc d'una actuació urbanística més àmplia, contemplada formalment ja en el Document dels “Treballs previs de la Modificació del PGM en la regulació de l'edificació tradicional de La Barceloneta”, aprovat l'any 2006.

En base a aquests principis, s'articula aquest programa, per reconèixer el dret de real·lotjament, en les condicions que s'estableixen, als residents a l'àmbit del PERI de la Barceloneta, amb problemes de mobilitat, incorpora el règim d'actuació que es concreta en aquest apartat, adreçat a la substitució dels habitatges principals dels residents al barri amb problemes de mobilitat. Aquestes mesures responen als plantejaments recollits als articles 78-12 i 104-a) de la Llei 18/2007, i a l'article 6-5 del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament.

La finalitat bàsica del programa es facilitar habitatge accessible a aquells residents del barri que, per les condicions edificatòries exposades, no se'ls pot solucionar les mancances d'accessibilitat en què es troba l'habitatge, suprimint les barreres arquitectòniques en els elements comuns de l'edifici i fent l'interior de l'habitatge adaptat.

El programa va adreçat a veïns i veïnes del barri amb problemes de mobilitat sempre que compleixin les condicions personals exigides i descrites al programa d'una banda i de l'altra que visquin en un "habitatge inadequat" per la seva situació. Es considerarà un habitatge inadequat, a efectes d'aquest programa, aquell habitatge situat a una parcel·la de quart a la Barceloneta per sobre de 7,50 m sobre el nivell del carrer i aquells altres que, malgrat no estiguin en aquesta situació de fet, presentin mancances objectives i notòries d'accessibilitat que caldrà justificar tècnicament.

Per fer-ho possible es disposarà de 30 habitatges procedents de l'operació pública de Renfe Rodalies promoguda pel Patronat Municipal de l'Habitatge (PMHB). La tipologia d'habitatges serà: 10 d'un dormitori, 5 d'un dormitori i amb traster vinculat, 5 d'un dormitori amb pàrquing vincular i 10 de 2 dormitoris amb pàrquing vinculat.

## **RÈGIM D'ACTUACIÓ**

### **1. Objecte i àmbit d'actuació**

La finalitat perseguida és la regulació del procediment per a posar a disposició de les persones amb dificultats de mobilitat, residents en un habitatge considerat inadequat de l'àmbit territorial determinat pel Pla Especial de Reforma Interior de la Barceloneta, un habitatge de substitució amb protecció oficial en règim de lloguer, que els garanteixi l'accessibilitat i el desplaçament i mobilitat exigibles.

A efectes d'aquest Programa, es considera habitatge inadequat el situat a una parcel·la de quart a la Barceloneta per sobre de 7,50 m sobre el nivell del carrer.

Es podran considerar també inadequats aquells altres que, malgrat no estiguin en aquesta situació de fet, presentin mancances objectives i notòries d'accessibilitat que caldrà justificar tècnicament.

L'àmbit geogràfic dels ocupants d'un habitatge inadequat en els temes que s'estableixen en aquest programa serà el delimitat per l'àmbit territorial determinat pel Pla Especial de Reforma Interior de la Barceloneta.

Pel que fa a l'àmbit geogràfic on es pot trobar l'habitatge de substitució seran els habitatges en construcció "Renfe Rodalies".

### **2. Beneficiaris.**

Per tal de ser beneficiari de la present actuació, cal complir els següents requisits:

- Ser major de 65 anys o, en altre cas, patir un dèficit de mobilitat acreditat per l'òrgan administratiu competent. Restaran excloses aquelles persones que estiguin confinades al llit.
- Residir en un habitatge inaccessible situat a l'àmbit territorial determinat pel Pla Especial de Reforma Interior de la Barceloneta. La residència ha de ser anterior a l'aprovació inicial d'aquest programa i l'habitatge ha de complir les condicions habitatge inaccessible i tenir cèdula d'habitabilitat o possibilitats d'obtenir-la
- Que l'habitatge on resideixi constitueixi la seva residència habitual i permanent.
- Que no sigui propietari, a banda de l'inadequat que s'aporta, de cap altre habitatge.
- Tenir uns ingressos màxims de 4,5 vegades IPREM i uns mínims de 0,4 vegades IPREM.

### **3. Procediment**

3.1 En l'adjudicació dels habitatges de substitució no s'aplicaran els procediments ordinaris d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb el que s'estableixen els articles 78-12 i 104 de la Llei del Dret a l'habitatge 18/2007; l'article 43-1-h del Decret 106/2009; l'article 33-a) i h) del Reglament del registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona i l'article 6-5 del Decret 80/2009, de 19 de maig.

L'adjudicació s'efectuarà en els termes establerts al Decret 80/2009, en atenció al caràcter voluntari del real·lotjament, però d'acord amb les especificitats i procediment indicats en aquest programa, de manera que s'estableix expressament que no s'aplicaran els preus i durada dels contractes previstos en l'esmentat Decret 80/2009 per a afectats urbanístics.

3.2 Els interessats en el Programa que puguin complir amb la condició de beneficiaris hauran de presentar les pertinents sol·licituds a tal efecte, acompanyada de la documentació detallada en l'apartat següent.

#### **3.3 Documentació.**

Amb la sol·licitud de reconeixement del dret, els potencials beneficiaris adjuntaran la documentació següent:

- a) fotocòpia autenticada del seu DNI i del de la resta de les persones amb les quals convisquin.
- b) Document acreditatiu de les rendes de la unitat de convivència expressiva del darrer any.
- c) Certificació de l'administració competent acreditativa de la limitació física que afecta la seva mobilitat i dependència i, en el seu cas, d'altres persones amb les quals convisquin.
- d) certificat d'empadronament expressiu dels membres que integren la unitat de convivència i de la data en que van ser empadronats en l'habitatge actual.

- e) declaració signada per tots el membres majors d'edat de la unitat convivència, expressiva del seu compromís per acompanyar el beneficiari o beneficiaris en el trasllat a l'habitatge de substitució.
- f) fotocòpia autenticada del corresponent contracte de lloguer, en el seu cas.
- g) fotocòpia autenticada del DNI del propietari o propietaris de l'habitatge, quan aquests siguin persones físiques distintes als beneficiaris de l'actuació. Si es tractés de persones jurídiques, s'aportarà fotocòpia autenticada de l'escriptura de constitució i de l'acord social de designació dels òrgans vigents de govern.
- h) Compromís formal del propietari o propietaris de l'habitatge, de posar aquest a disposició de la xarxa de mediació per al lloguer social o al programa de cessió de l'Ajuntament de Barcelona, en els termes i pel termini indicat al punt 3.5 d'aquestes normes.

Un cop feta la sol·licitud i comprovada que la documentació és correcta l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'oficina d'habitatge de Ciutat Vella, anirà a fer una visita a l'habitatge inadequat per tal d'obtenir la informació bàsica sobre l'habitatge i sobre l'edifici en que es troba: adreça, pis, superfície, estat arquitectònic... , amb indicació dels aspectes que afecten negativament la mobilitat de les persones.

#### 3.4 Selecció dels potencials beneficiaris de l'actuació.

Els potencials beneficiaris de l'actuació seran seleccionats entre les persones que reuneixin els requisits establerts al punt 2 i que hagin aportat la documentació indicada al paràgraf precedent, d'acord amb el barem que s'indica tot seguit:

- 5 punts per cada persona de la unitat familiar major de 65 anys d'edat. La data de referència serà la d'aprovació de la present actuació urbanística. En cas que els majors de 65 anys visquin sols la puntuació serà de 7 punts. S'afegiran 0.5 punts per a cada any d'edat de cada membre major de 65 anys fins un màxim de 5 punts.

- 5 punts per rendes de la unitat de convivència expressiva inferiors a 2 vegades l'IPREM ponderat

- 10 punts per rendes de la unitat de convivència expressiva inferiors a 1 vegada l'IPREM ponderat

A efectes de puntuació dels aspectes de salut pel que fa a les condicions de mobilitat la puntuació serà:

- De 10 a 20 punts en funció del grau de discapacitat reconegut per l'organisme competent. Dins el marge que indica s'atorgaran 10 punts per els compresos entre el 33 i el 45% , 15 entre 45 i 66% i 20 per superiors a 66%.

- En el cas que es tingui reconegut el grau de dependència es sumaran als punts anteriors la puntuació que s'indica a continuació sobre el grau de dependència reconegut per l'organisme competent: Grau I 2 punts, Grau II 4 punts i Grau III 6 Punts.

- De 5 a 10 punts per les condicions de l'habitatge i de l'edifici on s'ubica, amb incidència directa i objectiva sobre la mobilitat de les persones que hi resideixen.

L'Ajuntament confeccionarà un llistat provisional amb els potencials beneficiaris seleccionats, ordenats de major a menor per ordre de puntuació. En cas d'empat s'estarà a la major edat del sol·licitant. El llistat relacionarà tants beneficiaris potencials com habitatges de substitució.

El llistat de beneficiaris potencials serà notificat a tots els sol·licitants i publicat al BOP i a les webs de FCV SA, i Bagursa. S'estableix un període d'informació pública de 30 dies hàbils i un cop transcorreguts o resoltes les possibles al·legacions, es publicarà el llistat definitiu de beneficiaris.

El llistat tindrà una vigència de cinc anys, de manera que si hi ha baixes durant aquest període es podran cobrir directament amb els beneficiaris potencials que hi constin, sempre i quan es mantinguin els requisits determinants de la condició de beneficiari.

En el cas d'haver d'adjudicar un nou habitatge i s'hagi exhaurit el termini de vigència caldrà fer una nova recollida de sol·licituds amb el procediment que s'estableixi en aquell moment.

Per al cas que la llista inicial quedés exhaurida abans de complimentar el seu termini, i calgués adjudicar un nou habitatge, caldria procedir igualment a una nova recollida de sol·licituds amb el procediment que s'establís en aquell moment.

Per als casos en què no hi hagi acord entre el propietari i el llogater, quan el contracte de lloguer sigui un contracte formalitzat amb posterioritat a l'any 1995 a l'empara de la LAU, per tal que aquest últim pugui accedir al programa es podrà excepcionar la condició de compromís de deixar l'habitatge inadequat a la xarxa de mediació.

### 3.5. Adjudicació dels habitatges.

Els habitatges de substitució seran escollits pels beneficiaris de la llista definitiva segons ordre de puntuació i fins exhaurir els habitatges de substitució.

Dins els 10 dies següents d'escollir l'habitatge, els propietaris dels habitatges afectats on resideixin aquests beneficiaris, procediran a signar amb la xarxa de mediació per al lloguer social o al programa de cessió de l'Ajuntament de Barcelona els corresponents contractes de mandat. El termini del contracte de mandat s'estableix en el cas que l'usuari sigui propietari, pel termini en que faci ús de l'habitatge de substitució i en el cas que el propietari sigui una persona física o jurídica diferents de l'usuari per un mínim de 5 anys.

Quan, per qualsevol raó, no es pugui portar a terme la cessió dels habitatges afectats a la xarxa de lloguer social o al programa de cessió, el beneficiari potencial perdrà la seva opció i serà substituït pel primer beneficiari potencial del llistat complementari.

L'efectiva complementació dels diversos requisits exigits en aquestes normes perfecciona i fa definitiva l'adjudicació, generant el dret a ocupar, en règim de lloguer amb una durada vinculada a la vida del llogater i del seu cònjuge i caldrà tenir en compte que:

- Si l'usuari és alhora propietari del quart de casa que passarà a la xarxa de mediació per al lloguer social o programa de cessió, cobrarà el lloguer convingut amb la xarxa i pagarà al PMHB el lloguer estipulat per l'habitatge de substitució. El preu per m<sup>2</sup> de superfície útil de l'habitatge de substitució serà el corresponent al d'un Habitatge de Protecció Oficial de règim general.
- Si la propietat del quart de casa és aliena a l'usuari, aquest haurà de pagar el lloguer establert per una Habitatge de Protecció Oficial en règim general, tenint en aquest cas dret si els ingressos de la unitat de convivència son inferiors a 2 vegades l'IPREM, a les subvencions que l'Ajuntament té establertes en el marc del conveni de 20 de juliol de 2012 entre el Patronat Municipal de l'Habitatge i la Gerència de Qualitat de Vida, igualtat i esports de l'Ajuntament de Barcelona i per una durada de dos anys que es renovaran en cas que la situació econòmica de la unitat de convivència resident a l'habitatge segueixi tenint uns ingressos inferiors a 2 vegades IPREM. En aquest cas el propietari rebrà el lloguer pactat amb la Xarxa de Mediació o al programa de cessió.

### 3.5 Ocupació dels habitatges de substitució.

L'ocupació dels habitatges de substitució es produirà dins els terminis que estableixi l'Ajuntament, abans de transcórrer 3 mesos des de l'efectivitat de l'adjudicació, sempre que els habitatges estiguin disponibles.

El contracte d'arrendament sobre l'habitatge de substitució es podrà resoldre per a qualsevol de les causes legalment previstes per aquest tipus d'allotjament.

En aquests casos, el contracte de mandat s'extingirà també automàticament.