

Carme Tintoré Rigol

**EL PROGRAMA DE REMODELACIÓ DE BARRIS I
REGENERACIÓ DE BARRIS
EN RELACIÓ AMB ELS PRINCIPIS D'ASSEQUIBILITAT,
ESTABILITAT I ACCESSIBILITAT QUE INTEGREN EL DRET A
UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT.**

TREBALL DE FI DE POSTGRAU

dirigida per la Dra. Nuria Lambea Llop

Postgrau en Polítiques d'Habitatge



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona,

2021

ÍNDEX

Índex de taules	3
Índex de figures	4
Relació d'abreviatures	5
Introducció	7
Capítol 1. El dret a un habitatge digne i adequat	9
1.1. Breu referència a la regulació del dret a l'habitatge segons els diferents àmbits territorials	9
1.2. Concepte d'habitatge digne i adequat	18
Capítol 2. El dret de real·lotjament	22
2.1. Concepte i tipologies	22
2.1.1. Concepte	22
2.1.2. Tipologies	23
2.2. Regulació en la normativa urbanística	24
2.2.1. Conveni FAVIBC i Decret de Patologies	27
2.3. El dret de real·lotjament en la regulació relativa als arrendaments urbans (dret de retorn)	29
2.4. Normativa relativa a la protecció del dret a l'habitatge	29
2.5. Adjudicació dels HPO destinats als afectats urbanístics	31
2.6. Conclusió	32
Capítol 3. Els programes de remodelació i de regeneració de barris	33
3.1. Processos urbans: Conceptes	33
3.2. El programa de remodelació de barris: reconstrucció de polígons d'habitatge públic, amb reordenació del sòl	34
3.3. El programa de regeneració de barris: actuacions de transformació de sòl residencial complementàries a les de regeneració integral acollides a la Llei de barris	38
3.4. Vigència i adaptació en l'actualitat	41
3.5. Conclusió	42
Capítol 4. Actuacions analitzades	43
4.1. Badalona, barri de Sant Roc	44
4.1.1. Antecedents	44
4.1.2. Substitució dels blocs núms. 61 i 62.	

Reallotjament en obra nova, en règim de propietat	45
4.1.2.1. Característiques dels blocs afectats	45
4.1.2.1. Característiques dels habitatges afectats	46
4.1.2.3. Característiques de la població resident als blocs afectats	46
4.1.2.4. Estructura de la propietat dels blocs afectats	47
4.1.2.5. Ocupació dels blocs afectats	47
4.1.2.6. Dret de reallotjament	48
4.1.2.7. Característiques dels habitatges de substitució situats al sector Torre-sana	49
4.1.2.8. Règim de tinença dels habitatges de substitució	50
4.1.3. Conclusions	52
4.2. Terrassa, barri de Ca n'Anglada	55
4.2.1. Antecedents	55
4.2.2. Actuació d'enderroc dels blocs 1 a 9. Reallotjament en habitatges vacants, en règim de copropietat	57
4.2.2.1. Característiques dels blocs afectats	57
4.2.2.2. Característiques dels habitatges afectats	57
4.2.2.3. Característiques de la població resident als blocs afectats	58
4.2.2.4. Estructura de la propietat dels blocs afectats	59
4.2.2.5. Ocupació dels blocs afectats	59
4.2.2.6. Dret de reallotjament	59
4.2.2.7. Característiques dels habitatges de substitució	59
4.2.2.8. Règim de tinença habitatges de substitució: En règim de copropietat d'acord amb la LDH	60
4.2.2.9. Breu referència a la regulació del règim de copropietat	62
4.2.3. Conclusions	63
Conclusions	66
Bibliografia	68

ÍNDIX DE TAULES

Taula 1	Dret de real·lotjament: Tipologies	31
Taula 2	La governança en el programa de remodelació de barris	36
Taula 3	La governança en el programa de regeneració de barris	39
Taula 4	Principals característiques dels programes de remodelació i de regeneració de barris	41
Taula 5	Resum característiques de les actuacions escollides	44
Taula 6	Exemple d'aplicació de les condicions econòmiques adquisició de l'habitatge de substitució Conveni FAVIBC	51
Taula 7	Exemple de les condicions de lloguer d'un habitatge de promoció pública	52
Taula 8	Exemple despesa en habitatge en cas de compra	52
Taula 9	Exemple despesa en habitatge en cas de lloguer	53
Taula 10	Dades principals de l'actuació d'enderroc dels blocs 1 a 9 al barri de Ca n'Anglada	57
Taula 11	Exemples de l'aplicació de les condicions de real·lotjament en propietat a Torre-sana	61
Taula 12	Distribució de les diferents solucions de real·lotjament	61

ÍNDIX DE FIGURES

Figura 1	Interrelació entre el dret a un habitatge digne i adequat i el dret de reallotjament	43
Figura 2	Dret de reallotjament dels ocupants dels blocs 61-62 de St Roc	48
Figura 3	Plànol estat inicial i estat final de la remodelació, amb el nombre total d'edificis i habitatges, Blocs 61-62	50

RELACIÓ D'ABREVIATURES

ADIGSA	Administració i Gestió SA
AHC	Agència de l'Habitatge de Catalunya
CA	Comunitats Autònomes
CCC	Codi Civil de Catalunya
CE	Constitució Espanyola
CEDS	Comitè Europeu de Drets Socials
EF	Entitats financeres
EAC	Estatut d'Autonomia de Catalunya
FAVIBC	Conveni amb la Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya
HAUS	Habitatges per afectats urbanístics
HPO	Habitatge amb protecció oficial
INCASÒL	Institut Català del Sòl
INE	Institut Nacional d'Estadística
IPPV	Instituto para la Promoción de la Vivienda
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans
LDH	Llei del dret a l'Habitatge de Catalunya
LRBL	Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de
MpPGM	Modificació Puntual del Pla General Metropolità al front de l'Avinguda Marquès de Mont-roig
ODS	Objectius de Desenvolupament Sostenible
OSH	Obra Sindical del Hogar
PC	Propietat compartida
PERI ST ROC	Pla especial de reforma interior del barri de Sant Roc
PGM	Pla General Metropolità
PIDESC	Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals

PTSH	Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya
POUM	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
RDL	Reial Decret Llei
RDLeg	Reial Decret Legislatiu
RLU	Reglament d'Urbanisme de Catalunya
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
TC	Tribunal Constitucional
TEDH	Tribunal Europeu de Drets Humans
TJUE	Tribunal de Justícia de la Unió Europea
TRLU	Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya
TRLMRLC	Text Refós de la Llei municipal i règim local de Catalunya
UE	Unió Europea

INTRODUCCIÓ

Els programes d'intervenció i transformació del teixit urbà habitat poden afectar el dret a l'habitatge de les persones que resideixen en els habitatges afectats, que es veuen obligades a desallotjar el seu habitatge i fins i tot poden veure's desplaçades del seu entorn habitual. Per això, un dels elements clau en aquests programes és el tractament del dret de reallotjament de les famílies afectades, que no només ha de garantir un sostre, sinó també que l'habitatge proporcionat sigui digne i adequat per a aquestes persones.

L'**objectiu** d'aquest treball és fer un estudi i anàlisi de les solucions de materialització del dret de reallotjament portades a terme per l'INCASÒL en dues actuacions de remodelació i regeneració de barris, i posar-les en relació amb els principis d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat que integren el dret a un habitatge digne i adequat.

Per tal d'aconseguir l'objectiu d'aquest treball, seguirem la **metodologia** següent:

- En el **capítol primer**, farem un breu anàlisi del contingut del dret a l'habitatge i especialment dels criteris d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat en l'accés a l'habitatge i el seu tractament en la normativa internacional, europea, nacional i autonòmica.
- En el **capítol segon**, analitzarem el tractament del dret de reallotjament en les diferents normatives que el recullen, especialment en la normativa urbanística aplicable als programes de remodelació i regeneració de barris.
- En el **capítol tercer**, analitzarem els programes de remodelació de barris i de regeneració de barris portats a terme per l'INCASÒL, els seus punts en comú i els trets que els diferencien, en tant que responen, com observarem, a moments i contextos diferents.
- En el **capítol quart**, analitzarem dues actuacions portades a terme per l'INCASÒL, les seves característiques i la solució de reallotjament adoptada, per finalment treure conclusions sobre si han complert amb els criteris esmentats anteriorment d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat.

Pel que fa a les dues actuacions escollides, la primera l'hem escollit per tractar-se d'un exemple il·lustratiu d'una actuació de gran substitució d'habitatges afectats de patologies estructurals, i que encara no ha finalitzat, i l'altra, per abordar l'accés dels afectats urbanístics a la propietat dels nous habitatges des de fórmules diferents a les habitualment emprades per adaptar-se al context de crisi econòmica:

Badalona, barri de Sant Roc: Actuació de remodelació de barris consistent en la substitució dels blocs núms. 61 i 62 situats a l'Av. del Marquès de Mont-roig, 196-198 i 192-194, afectats per la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al front de l'Avinguda Marquès de Mont-roig (MpPGM).

Es tracta d'una actuació en un polígon d'origen públic amb patologies estructurals, on el real·lotjament es va materialitzar en habitatges d'obra nova promoguts per INCASÒL, dins el mateix àmbit de l'actuació, amb protecció oficial i **finançament públic per a l'adquisició dels habitatges per part dels afectats urbanístics.**

Terrassa, barri de Ca n'Anglada: Actuació de regeneració de barris consistent en l'enderroc de 9 blocs d'habitatges afectats per la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Terrassa. Es tracta d'una actuació d'afectació urbanística, l'esponjament dels interiors d'illa edificats del polígon nord del barri de Ca n'Anglada, per la dotació de nous espais i equipaments públics, on el real·lotjament es va materialitzar en habitatges nous vacants i els afectats hi accedien **en règim de copropietat** amb la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa (SMHT).

CAPITOL 1: EL DRET A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT

(Assequible, estable i accessible)

En el present capítol farem referència a la regulació del dret a l'habitatge des dels diferents àmbits territorials, per observar com es configura, i quins elements l'integren, i poder, després, posar-los en relació amb les dues actuacions que analitzarem en l'últim capítol, d'acord amb l'objectiu d'aquest treball.

1.1. Breu referència a la regulació del dret a l'habitatge segons els diferents àmbits territorials

En relació amb l'**àmbit internacional**, primer cal destacar l'afirmació que es fa en l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948, conforme l'habitatge forma part del dret que té tota persona, per a ella i la seva família, a un nivell de vida adequat, afirmació que també s'explicita, de manera semblant, en l'article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966 (PIDESC). De fet, són diversos els convenis o tractats internacionals, que reconeixen, fins i tot expressament, el dret a l'habitatge per a determinats col·lectius (per exemple els refugiats, els infants, les dones, ...) ¹.

Esment apart mereix el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals (CDESC), supervisor del compliment del PIDESC per part dels Estats, que va publicar l'Observació General 4a, relativa al dret a un habitatge adequat, establint que el dret a l'habitatge és el dret a viure en seguretat, pau i dignitat. Així mateix, també va publicar l'Observació General 7a relativa als desallotjaments forçosos, on formula uns principis bàsics i directrius sobre els desallotjaments i el desplaçament generats pel desenvolupament, indicant les obligacions que tenen els Estats de proporcionar protecció contra els desallotjaments forçosos. Per la seva relació amb aquest treball, en el següent apartat d'aquest capítol es comenten els elements que, segons el CDESC, són

¹ Per exemple, la Convenció sobre l'Estatut dels Refugiats de 1951, la Convenció sobre els Drets de l'Infant de 1989 o la Convenció Internacional sobre l'eliminació de totes les formes de discriminació contra la dona de 1979, entre d'altres.

determinants a l'hora de parlar d'un habitatge adequat, així com els relatius a la protecció dels desallotjaments forçosos i la seva relació amb l'execució de projectes de desenvolupament o de rehabilitació urbana que podrien desplaçar persones.

Tanmateix aquests instruments internacionals no són d'aplicació directa. Tot i que el CDESC és l'encarregat de garantir el compliment dels drets econòmics, socials i culturals per part dels Estats, no té potestat per dictar sentències vinculants. Ara bé, el PIDESC va elaborar un Protocol Facultatiu que poden adoptar els Estats, que estableix la possibilitat de presentar denúncia davant del CDESC quan s'hagin esgotat totes les vies nacionals. Gràcies a això, el CDESC pot rebre queixes i demandes al·legant la violació de l'Estat de qualsevol d'aquests drets. Aquest protocol va ser ratificat per Espanya al 2013 i el CDESC ja en dues ocasions ha conclòs que Espanya té l'obligació de protegir el dret a un habitatge adequat, l'última l'any 2017, en el marc de la protecció d'aquest dret pel que fa als arrendataris², recomanant, entre d'altres, que s'adoptin mesures legislatives i/o administratives per tal que el jutge o jutgessa pugui valorar les conseqüències del desnonament en els procediments de desallotjament de les persones llogateres.

Una altra via de protecció del dret a l'habitatge en l'àmbit internacional és, per exemple, el nomenament per part de les Nacions Unides de Relators especials sobre habitatge adequat, que tenen el manament d'informar sobre la situació de l'exercici d'aquest dret en tot el món³. En aquest sentit, l'informe elaborat per l'anterior titular, la senyora Leilani Farha, estableix que quasi totes les causes estructurals de la manca d'habitatge tenen com a factor comú la presa de decisions i polítiques públiques incompatibles amb els drets humans, per part dels governs, i articula una sèrie d'obligacions immediates a prendre per aquests per pal·liar aquesta manca.⁴

² Comunicació 5/2015, cas de la família Ben Djazia-Bellili contra. España, dictamen de 20 de juny de 2017. El CDESC va considerar que el desallotjament dels inquilins i els seus dos fills petits sense que les autoritats els garantissin un habitatge alternatiu va constituir una violació del seu dret a un habitatge adequat.

³ El manament del Relator Especial sobre un habitatge adequat com a element integrant del dret a un nivell de vida adequat va ser establert per resolució de 2000/9 de l'antiga Comissió de Drets Humans. La renovació més recent d'aquest manament es de l'any 2020 -Resolució 43/14-, essent l'actual titular el senyor Balakrishnan Rajagopal

⁴ Vegeu informe A/HRC/31/54 (2015).

Pel que fa a l'àmbit de la **Unió Europea** (UE), aquesta no té competència directa per legislar en matèria d'habitatge, però sí que a través de la regulació d'altres matèries, com ara la política fiscal, la de consum i de la competència, cohesió social i territorial, renovació urbana ..., s'ha incidit directament en l'habitatge. Per exemple, en matèria de protecció de les persones consumidores, la promulgació de la Directiva 2014/17/UE per part del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014⁵. Pel que fa a competència, citar la Decisió de la Comissió de la UE 642/2009⁶. En matèria de regeneració urbana, esmentar l'elaboració de la nova Carta de Leipzig 2020⁷. La UE també incideix en l'habitatge a través de les oportunitats de finançament que ofereix, com els fons "European Structural and Investment Funds and Invest EU" o els préstecs del Banc Europeu Internacional (BEI) per a habitatge social i assequible, i també a través del Pacte Verd Europeu, proposant iniciatives per desenvolupar noves possibilitats d'edificació i invertir en eficiència energètica de les construccions⁸, emmirallant-se en els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de l'Agenda 2030 de Nacions Unides⁹, i en l'esperit de l'Agenda Urbana de la mateixa UE¹⁰.

També, en tant que la UE s'ha adherit al Conveni Europeu de Drets Humans, podem trobar algunes normes que contenen, directe o indirectament, el dret a un habitatge digne, com la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea (2000), que en el seu article 34.3 estableix que per tal de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió

⁵ Aquesta directiva té per objecte garantir que tots els consumidors que volen obtenir un préstec per adquirir el seu habitatge, obtinguin informació suficient i fixa uns principis de conducta per als prestadors i els intermediaris de crèdits. La seva transposició a Espanya ha generat la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

⁶ En relació amb una presumpta distorsió de la competència, segons l'Informe de Nasarre-Ftacnik-Lambeck-Rasnica "Concrete actions for Social and Affordable housing in the EU" (pàg 13), motiu pel que, segons traducció de la Dra. Lambeck en el llibre "La vivienda en la crisis: la promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada" (pàg 40), la Comissió Europea defensa que "l'habitatge social ha d'anar adreçat a grups de població qualificats com a vulnerables o socialment més desfavorits"

⁷ Aprovada en la Reunió Informal de Ministres de la UE responsables de Desenvolupament Urbà de 30 de novembre de 2020, defineix els principis estratègics que han de seguir les ciutats per a una bona governança que les transformi en ciutats justes, ecològiques i productives.

⁸ Per exemple la Directiva 2010/31/UE de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

⁹ L'any 2015 es va celebrar la Cimera del Desenvolupament Sostenible i es va aprovar l'Agenda 2030, que conté 17 objectius que han de manar els esforços dels països que conformen les Nacions Unides, per aconseguir un món sostenible l'any 2030.

¹⁰ Es va posar en marxa al 2016 i compromet a la Comissió Europea en els objectius de millorar la normativa i el finançament per al desenvolupament de polítiques urbanes.

reconeix i respecta el dret a un ajut social i a un ajut d'habitatge¹¹, i el Pilar Europeu dels Drets Socials de 2017, que reconeix l'accés a l'habitatge social per a les persones que ho necessiten. Aquest últim, tot i no ser vinculant per als Estats membres, pot influir en les polítiques nacionals d'habitatge en incorporar un “marcador social”, que és un quadre d'indicadors claus per examinar els resultats socials i d'ocupació laboral dels Estats membre participants, que proporciona informació rellevant i que és supervisat pel Semestre europeu.¹²

Així mateix, esmentar la Carta Social Europea de 1961, revisada el 1996, que en el seu article 31 estableix que tota persona té dret a l'habitatge, i obliga als estats membres a prendre una sèrie de mesures amb la finalitat de fer efectiu aquest dret, com promoure l'accés a un habitatge adequat, prevenir i reduir la situació de manca de llar, i procurar que el preu de l'habitatge sigui assequible també per les persones que no disposen de recursos suficients. El Comitè Europeu de Drets Socials (CEDS) és l'òrgan encarregat de vetllar per la implementació de la Carta Social Europea pels Estats part. Al respecte, esmentar que la Carta Social Europea Revisada preveu un protocol addicional que estableix un sistema de reclamacions col·lectives i també habilita un procés de presentació d'informes estatals, obligatori pels Estats que el ratifiquen. El passat 17 de maig de 2021 Espanya va ratificar la Carta Social Europea Revisada i també el protocol addicional esmentat.

Assenyalar també que, tant el Parlament Europeu com el Comitè de les Regions han emès resolucions a favor de l'elaboració d'una política d'habitatge a escala europea, com per exemple la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i adequat per a tots (2019/2187(INI))¹³.

Finalment destacar que tant el Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) com el Tribunal de Justícia de la UE (TJUE) reconeixen el dret a l'habitatge en la seva

¹¹ Si bé aquest és un article que està redactat com un principi i, per tant, no dona dret a poder reclamar una acció positiva per part de les institucions de la UE (Sindicatura de greuges de Barcelona “*l'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*”, pàgs 33-34).

¹² El Semestre Europeu es va constituir l'any 2010 i és el marc en el que els països de la UE poden debatre i coordinar les seves polítiques econòmiques.

¹³ On, entre d'altres, demana a la Comissió que desenvolupi urgentment una estratègia integrada, a escala de la Unió, sobre habitatge social, públic, no segregat i assequible, creant un marc que propiciï que les autoritats nacionals, regionals i locals garanteixin un habitatge de qualitat per a tots que sigui segur, saludable, accessible i assequible.

jurisprudència, en tant que el connecten amb altres drets, tals com el dret a la vida privada i familiar i en relació al drets dels consumidors¹⁴.

Pel que fa a l'**àmbit nacional**, l'article 47 de la Constitució Espanyola (CE) estableix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Ara bé, donada la seva ubicació en la Carta Magna, aquest dret no es considera inclòs dins dels drets considerats fonamentals, si no que es considera un principi rector de la política econòmica i social, de caràcter programàtic, és a dir, que ha d'inspirar l'actuació dels poders públics però que, d'acord amb l'article 53.3 de la CE, no és directament exigible davant dels tribunals ni davant el Tribunal Constitucional (TC), llevat que sigui en el marc de les disposicions legals que el desenvolupin. En tant que la competència exclusiva en matèria d'habitatge la tenen les Comunitats Autònomes (CA) (article 148.1.3 CE), algunes d'elles han regulat el dret a l'habitatge, suggerint que pot ser apel·lat directament davant d'un tribunal, però el TC ha afirmat que això les CA no ho poden establir¹⁵.

Malgrat no ser considerat un dret subjectiu, l'article 47 imposa als poders públics una sèrie d'obligacions, com la regulació del sòl amb l'interès general per impedir l'especulació, i la garantia de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics. Aquestes obligacions s'han materialitzat a través de normatives urbanístiques i d'ordenació del territori, com per exemple, el Real Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós sobre la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana.

Per la seva banda, els poders públics, mitjançant la funció social de la propietat regulada en l'article 33.2 de la CE, han imposat límits al dret de propietat en nom del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Així, per exemple, el legislador català recentment ha regulat, mitjançant el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, la imposició de multes coercitives o fins i tot l'inici del procediment d'expropiació forçosa dels habitatges per evitar la seva desocupació permanent, o l'obligatorietat de formular una

¹⁴Per exemple, cas Monika Kuisionova contra Smart capital, de 10 de setembre de 2014, en la qual, dins de l'àmbit d'interpretació de la Directiva 93/13/CEE sobre clàusules abusives als contractes celebrats mb consumidors i consumidores, es reconeix el dret a l'habitatge com a dret fonamental garantit per la Carta dels drets fonamentals de la UE.

¹⁵ Així la STC de 28-06-2010 relativa a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006, que va concloure que els estatuts no poden establir drets subjectius en sentit estricte, sinó només directius, objectius o mandats als poders públics.

proposta de lloguer social. Aquests preceptes han estat declarats nuls pel TC en tant que, segons aquest, aquestes modificacions que introdueix el Decret Llei 17/2019 respecte de lleis anteriors, i que a més afecten el règim essencial del dret de propietat, no poden ser objecte de regulació mitjançant un decret llei.¹⁶

L'Estat també influeix en matèria d'habitatge, a més, a través de la regulació d'altres matèries exclusives seves, tals com l'expropiació forçosa, les concessions administratives, els arrendaments urbans, el mercat hipotecari etc.¹⁷, modulant així les normatives autonòmiques que pretenien, incidint en aquestes matèries, regular mesures de protecció del dret a l'habitatge¹⁸.

Finalment, pel que fa a l'àmbit estatal, esmentar la bateria de normativa que ha promulgat l'Estat per intentar salvar les situacions de vulnerabilitat social i residencial que han patit molts ciutadans per motiu de la crisi sanitària originada per la Covid-19. Citant només la més actual i vigent, trobem el Real Decret Llei (RDL) 3/2021 de 2 de febrer que amplia fins a 30 de març de 2021 la possibilitat de sol·licitar la moratòria de pagament de les hipoteques, fins màxim 9 mesos, i el RDL 16/2021, de 3 d'agost, que amplia la suspensió dels llançaments per impagament o finalització dels arrendaments fins el 31 d'octubre de 2021 i la moratòria del pagament i de la prorroga dels contractes.

Pel que fa a l'àmbit autonòmic, l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC) estableix que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció de l'habitatge públic i protegit, amb atenció especial

¹⁶ El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, afegeix els apartats 6 i 7 a l'article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, relatiu a la desocupació permanent dels habitatges, i afegeix una disposició addicional a la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, regulant l'oferiment de proposta de lloguer social en qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari. Declarats nuls per Sentència del TC de 28 de gener de 2021.

¹⁷ Segons l'article 149.1.8 CE correspon a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil, i segons l'article 149.1.18 CE també en matèria d'expropiació forçosa, i l'article 149.1.13 CE sobre bases i coordinació de la planificació general de la activitat econòmica, pel que es refereix a la competència exclusiva estatal en la regulació del mercat hipotecari.

¹⁸ En els últims temps l'Estat ha presentat recursos d'inconstitucionalitat davant el TC en considerar que certes normes autonòmiques regulaven matèries considerades exclusives seves, i que van donar lloc a sentències del TC decidint sobre els límits a nivell autonòmic de dites matèries, com per exemple les normatives autonòmiques que poguessin regular mesures de protecció addicional dels deutors hipotecaris. Així, citar per exemple, la sentència del Tribunal Constitucional 93/2015 declarant nuls preceptes de la Llei de l'habitatge Andalusà, la Llei 1/2010, de 8 de març, o la sentència del TC 8/2019 de 17 de gener, contra diversos preceptes de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en risc d'exclusió residencial.

pels joves i els col·lectius necessitats, i en el seu article 26 que les persones que no disposen de recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret.

L'EAC (art 137) estableix la competència exclusiva en matèria d'habitatge a la CA, però al mateix temps disposa (art 84.2 b) que els municipis tenen competències en planificació, programació i gestió de l'habitatge públic i participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge amb protecció oficial. Així ho disposen també la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LRBL) i el Text Refós de la Llei municipal i règim local de Catalunya, Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).¹⁹

Seguint en l'àmbit autonòmic, cal destacar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge (LDH), i un seguit de normativa promulgada a la seva empara. La LDH reconeix l'habitatge com un servei d'interès general, i el conjunt de tasques lligades amb la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials, per assegurar un habitatge digne i adequat per a les persones.

Són moltes les innovacions que incorpora aquesta Llei, però destacaríem per la seva relació amb l'objectiu d'aquest treball, per una banda, la regulació que fa dels supòsits d'incompliment de la funció social de la propietat, i per l'altra, com contempla la relació entre l'urbanisme i l'habitatge, així com la previsió de programació i planificació a través de Plans sectorials i locals d'habitatge, destacant-ne la previsió de formulació del Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH) (encara pendent d'aprovació definitiva) regulador del mandat de solidaritat urbana²⁰. Precisament algunes de les mesures "innovadores" van ser derogades amb la promulgació de la Llei 9/2011, de 29

¹⁹ La LRBL estableix en el seu article 25.2 que el municipi exercirà en tot cas com competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les CCAA, entre d'altres, la promoció i gestió dels habitatges, la conservació i rehabilitació de l'edificació i l'ordenació, gestió i execució de la disciplina urbanística,.. Així també es disposa en l'art. 66.3 del Text Refós de la Llei municipal i règim local de Catalunya, Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC). També tindran facultat per exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques, ja sigui per delegació o per exercir l'autonomia local de gestió dels propis interessos (art. 66.1.TRLMRLC i art. 8 LDH)

²⁰ L'objectiu de solidaritat urbana és un concepte après de la Llei DALO francesa. Proposa assolir, en el termini de 15 anys, l'objectiu que el 15% dels habitatges principals estiguin destinats a polítiques socials en les àrees declarades pel PTSH com a àmbits de demanda residencials forta i acreditada.

de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, en nom d'impulsar el sector immobiliari, com per exemple la derogació de l'expropiació temporal de l'ús d'habitatges buits i l'eliminació de determinades reserves urbanístiques, però que van ser incorporades de nou posteriorment a través de noves normes, davant la creixent situació d'emergència social que s'estava patint.

Aquestes noves normes que indiquem, prenent com a base la LDH, intenten garantir el dret a l'habitatge, tot i que moltes d'elles ha estat objecte de recursos d'inconstitucionalitat per part de l'Estat (com ja hem esmentat anteriorment) per considerar-les contràries a la distribució de competències (en tant que incideixen, entre d'altres, i segons el TC, en la regulació del dret de propietat, de l'ordenació del crèdit i la planificació general de l'economia, competències exclusives seves):

- El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que sotmet al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat, les transmissions d'habitatges adquirits en aquests processos mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, situats en els municipis considerats com de demanda residencial forta i acreditada. També regula l'expropiació temporal de l'usdefruit pel cas d'incompliment de l'execució d'obres d'habilitat d'aquests habitatges, i crea el Registre d'habitatges buits. No va ser recorregut davant el TC.
- La Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits. Regula com un tribut propi de la Generalitat de Catalunya, l'impost que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges de les persones jurídiques buits sense causa justificada durant més de dos anys. Va ser recorregut davant del TC, perquè l'Estat considerava que la creació de l'impost era contrària a la distribució de competències, atès que gravava un fet imposable que es troba gravat per la regulació vigent de l'impost sobre Béns Immobles, el qual preveu un recàrrec a favor dels ajuntaments pels habitatges desocupats. No obstant això, el TC va avalar el contingut de la Llei²¹.

²¹ Recurs 2255/2016 i STC 4/2019.

- Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i la propietat compartida al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, com altres possibilitats de formes d'accés a l'habitatge que se situen entre els règims de propietat i de lloguer. Aquesta llei també va ser recorreguda per l'Estat davant el TC, en entendre que la regulació de la propietat temporal afectava condicions bàsiques del dret de propietat que corresponia regular a l'Estat, com és el seu caràcter de dret indefinit i excloent de tercers. El TC, però, va desestimar el recurs en considerar constitucional el contingut de la norma²².
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica: Aquesta Llei disposa mesures com la mediació en cas de sobre endeutament, l'obligació per part de les entitats financeres i els grans tenidors d'habitatges d'oferir un lloguer social a les persones que estiguin a punt de ser desnonades, o la cessió temporal obligatòria dels pisos buits d'entitats financeres per destinar-los a lloguer social. L'Estat va interposar recurs d'inconstitucionalitat, i finalment el TC va anular algunes de les previsions referents al procediment judicial per a la resolució de situacions de sobre endeutament²³.

Esmentar que aquesta Llei va ser modificada fa poc pel Decret Llei 37/2020, 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la COVID, introduint la suspensió excepcional i transitòria per motius sanitaris i mentre durés l'estat d'alarma, dels procediments de desnonament i llançaments de persones o unitats familiars vulnerables que ocupin habitatges de grans tenidors amb anterioritat a l'inici de la vigència de l'estat d'alarma, i que no tinguin alternativa habitacional.

- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Aquesta Llei preveu una sèrie de mesures per protegir les persones i les unitats familiars en situació d'exclusió residencial com a conseqüència d'una situació de sobre endeutament. L'Estat va

²² Recurs 2465/2016, STC 95/2017.

²³ Recurs 2501/2016, STC 13/2019.

interposar recurs d'inconstitucionalitat, i finalment el TC va anul·lar els preceptes relatius a l'expropiació de l'ús de l'habitatge²⁴.

Per finalitzar aquest apartat, esmentar que la LDH ha estat últimament modificada pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que a la vegada també modifica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles davant de la dificultat actual d'una gran part de la població d'accedir a l'habitatge. Així, pel que fa a les mesures relatives a l'habitatge protegit, crea un nou marc jurídic amb l'establiment d'un mòdul únic i de la qualificació permanent, augmenta les reserves de sòl i l'obligació de mantenir la titularitat pública dels sòls cedits amb destinació a l'habitatge protegit. Per tal de reduir els desnonaments i gestionar els casos d'emergència, regula la creació d'equipaments dotacionals per a l'allotjament, torna a preveure l'expropiació temporal d'habitatges buits de persones jurídiques i reforça el mecanisme del lloguer social obligatori. Per contribuir a la moderació dels preus de lloguer del mercat privat, reforça l'impacte de l'índex de referència de preus de lloguer.

1.2. Concepte d'habitatge digne i adequat

En tant que l'objectiu d'aquest treball és poder valorar si la solució de real·lotjament adoptada en les actuacions de remodelació de barris analitzades, ha resultat adequada conforme als principis d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat que integren el dret a un habitatge digne i adequat, necessitem conèixer el contingut i els elements que conformen aquest dret.

El CDESC ha definit les característiques del dret a un habitatge digne i adequat en l'Observació general Núm. 4²⁵. Segons el CDESC, el dret a un habitatge adequat compren la necessària adopció de mesures per part dels Estats, per a prevenir la manca d'un sostre, prohibir els desallotjaments forçosos, lluitar contra la discriminació,

²⁴ Recurs 4752/2017, STC 8/2019

²⁵ El CDESC efectua la seva interpretació de les disposicions del PIDESC a través de les anomenades Observacions Generals. En concret, l'any 1991 va aprovar l'observació general núm. 4, en relació al paràgraf 1 de l'article 11 del PIDESC: *"Els Estats Part en el present Pacte reconeixen el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a sí i la seva família, incloses l'alimentació, el vestit i l'habitatge adequat..."*

centrar-se en els grups més vulnerables i marginats, assegurar la seguretat en la tinença per a tots i garantir que l'habitatge de totes les persones sigui l'adequat.

Pel CDESC, un habitatge adequat ha de satisfer més condicions que simplement oferir quatre parets i un sostre. Ha de reunir, a més, els següents paràmetres:

- **Seguretat jurídica de la tinença:** totes les persones han de tenir protecció legal contra els desnonaments i altres amenaces que afectin la pèrdua de l'habitatge.
- **Disponibilitat de serveis, materials, i infraestructures:** l'habitatge també ha de tenir accés a l'aigua potable, tenir instal·lacions sanitàries adequades, calefacció, enllumenat, ...
- **Assequibilitat:** les despeses relacionades amb l'habitatge no han d'impedir poder satisfer la resta de les necessitats bàsiques o drets humans, com el menjar, el vestir, l'educació, ...
- **Habitabilitat:** l'habitatge ha de garantir als seus ocupants la seva seguretat física, l'espai suficient, protecció contra el fred, la humitat, la calor, i contra altres riscos per a la salut.
- **Accessibilitat:** l'habitatge ha de tenir en compte les necessitats específiques dels grups desafavorits i marginats.
- **Ubicació:** La ubicació de l'habitatge ha de permetre la facilitat d'accés a l'atenció sanitària, educació, serveis socials, etc.. i evitar zones contaminades o perilloses.
- **Adequació cultural:** l'habitatge ha de tenir en compte i respectar l'expressió de la identitat cultural.

Així mateix, com també assenyala el CDESC en l'Observació general núm. 7, relativa als desallotjaments forçosos, un element clau del dret a un habitatge adequat és també la **protecció contra els desallotjaments forçosos**²⁶, estretament vinculada a la seguretat en la tinença. Lligant això amb l'objecte d'aquest treball, trobem important destacar que el CTESC aclareix que la protecció contra els desallotjaments forçosos no significa que

²⁶ El CTESC, l'any 1997, després d'haver examinat nombrosos informes sobre els desallotjaments forçosos en els últims anys, va creure necessari oferir nous aclariments sobre les conseqüències d'aquestes pràctiques, ja assenyalades en l'Observació General núm. 4, aprovant una nova Observació General, la núm. 7. Així defineix com a desallotjament forçós el fet de fer sortir a persones, famílies i/o comunitats de les llars i/o terres que ocupen, de forma permanent o provisional, sense oferir-los mitjans apropiats de protecció legal o d'altra índole ni permetre l'accés a ells.

es prohibeixin els projectes de desenvolupament o millora urbana, però si que aquests han de complir una sèrie de condicions i límits de procediment, que minimitzin l'escala dels desallotjaments i les pertorbacions que poden causar, com per exemple, el requisit que les persones afectades tinguin una autèntica oportunitat de ser consultades, tinguin disponibilitat d'assistència jurídica si la necessiten per reclamar la possible reparació del seu dret davant dels tribunals, i també molt important, que el lloc determinat de real·lotjament respongui als criteris d'un habitatge adequat d'acord amb el dret internacional. En base a això, en el capítol quart d'aquest treball analitzarem si les actuacions objecte d'estudi, que han comportat el desallotjament forçós dels habitants d'aquell àmbit, reuneixen totes aquestes condicions.

L'Observació general núm. 7 també assenyala que els desallotjaments forçosos poden tenir conseqüències en el gaudi de diferents drets humans. Per exemple, en l'esfera del treball, en el cas que una persona sigui real·lotjada lluny del seu lloc de treball, o lluny de les oportunitats de feina. També pel que fa al dret a l'educació, en tant que el desallotjament forçós pot comportar suspendre temporalment l'educació dels fills o la necessitat que aquests hagin de tornar a adaptar-se a un nou entorn escolar.

Pel que fa als aspectes d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat del dret a un habitatge digne i adequat, fem referència també a les línies internacionals actuals d'habitatge assequible, sostenible i inclusiu. Segons ONU-Habitat, l'habitatge assequible és aquell que és adequat en qualitat i ubicació i el seu cost no és tant elevat que impedeixi als seus ocupants altres despeses bàsiques de vida o amenaci el gaudi d'altres drets humans bàsics²⁷.

Ara bé, cal tenir present que la definició d'habitatge assequible ha anat canviant amb el pas del temps, fruit de nous fenòmens apareguts per causa de la crisi financera mundial del 2007, com el finançament de l'habitatge (relacionat amb els desnonaments forçosos per impagament de deutes i després amb les dificultats d'accés al crèdit), determinades dinàmiques urbanes (per exemple la gentrificació o la turistificació) i un progressiu procés d'urbanització creixent a tot el món, que han fet replantejar l'assequibilitat de

²⁷ ONU-Habitat és el programa de les Nacions Unides per als assentaments humans, que va rebre el mandat de l'Assemblea General de les Nacions Unides en 1978 per abordar els problemes del creixement urbà.

l'habitatge com una qüestió urbana que no només afecta als pobres, sinó també a les persones de rendes mitjanes i a generacions més joves. En aquest sentit, es considera que l'habitatge social i públic pot ser una solució per a cobrir les necessitats d'aquests grups de la població, sempre i quan es tinguin en compte els següents elements en les polítiques per dotar d'habitatge assequible, adequat, accessible i sostenible. Així doncs, per aconseguir **l'assequibilitat i l'accessibilitat**, s'han de tenir en compte **elements de quantitat** (quantes llars necessiten habitatge assequible, els ingressos que destinen les llars a despeses relacionades amb l'habitatge²⁸) i **elements de qualitat** (ubicació, característiques del habitatges, edat, accessibilitat especial, ets..). També s'ha de tenir en compte la **sostenibilitat**, és a dir, que l'habitatge sigui sostenible des de diferents vessants (econòmica, social i cultural i ambiental) i **la inclusivitat**, que relacionat amb l'habitatge es refereix tant a procurar el seu accés a persones grans i/o amb discapacitat, entre altres, com al **dret a la ciutat** (accés a serveis comuns, transport i recreació, fomentant així el sentiments de pertinença dels residents). Pel que respecte a **l'estabilitat**, cal tenir en compte la seguretat en la tinença i no viure sota amenaça de desnonament.

Per acabar aquest capítol, i respecte a aquesta interrelació entre el dret a l'habitatge i el dret a la ciutat, comentar que el dret a la ciutat, segons Henri Lefebvre ²⁹, és el dret a la vida urbana, a la centralitat renovada, als llocs de trobada i canvis, als ritmes de vida i ocupació del temps que permetin el ple ús dels llocs, per a satisfer les necessitats socials, humanes. Per tant, lligant-ho amb l'objectiu d'aquest treball, pensem que hem de poder observar com aquests objectius, que s'han de desenvolupar en els planejaments urbanístics, aterren a la realitat dels barris mitjançant les actuacions de remodelació i de regeneració. Aquestes no sols pretenen proporcionar habitatge adequat, si no que també transformen els teixits urbans afectant altres drets, com el de la mobilitat, el de poder disposar d'espai públic i equipaments i serveis, entre d'altres.

²⁸ Eurostat entén que quan els costos totals de l'habitatge representen més de 40% del total de la renda familiar, hi ha sobrecàrrega.

²⁹ Henri Lefebvre, "Le droit à la ville", 1968

CAPITOL 2: EL DRET DE REALLOTJAMENT

En aquest capítol farem un repàs de la regulació del dret de real·lotjament, com aquest apareix en diversos cossos normatius que determinen l'existència de diferents drets de real·lotjament, que es donen en circumstàncies diverses, amb condicions i requisits d'exercici i titulars diferents. Alguna de la normativa citada des de la vessant del **reconeixement del dret de real·lotjament** en aquest capítol tornarà a aparèixer en el proper capítol, des de la vessant de les condicions econòmiques aplicables en els programes de remodelació i de regeneració de barris³⁰. Per finalitzar el capítol farem esment a la normativa relativa a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (HPO), i la seva aplicació a l'adjudicació dels habitatges destinats al real·lotjament dels afectats urbanístics.

2.1. Concepte i tipologies

2.1.1. Concepte

El dret de real·lotjament és el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, a ser real·lotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'Urbanisme i la normativa d'habitatge.³¹ Es tracta d'un dret independent a la indemnització que els pugui correspondre pels seus drets o béns afectats.

El dret de real·lotjament és un dret que es pot generar en expropiacions, en actuacions aïllades no expropiatòries i en reparcel·lació, i el subjecte obligat al compliment del dret és l'Administració expropiant o el beneficiari de l'expropiació³²

³⁰ En concret el Conveni FAVIBC i el Decret 146/1995, de 7 de febrer "Decret de patologies", i el Decret 80/2019, de 19 de maig, (Decret HAUS), pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

³¹ Definició de dret de real·lotjament contemplada en l'article 2, lletra a) del Decret HAUS.

³² L'article 3 del Decret de 27 d'abril de 1957, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa, estableix què s'entén per beneficiari de l'expropiació: el subjecte que representa l'interès públic o social i que, per a la seva realització, està autoritzat a instar de l'Administració expropiant l'exercici de la potestat expropiatòria, i adquireix el bé o dret expropiat.

Per fer efectiu el dret de reallotjament cal oferir un habitatge per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació, d'acord amb les condicions de superfície i titularitat definides per Llei. Però l'objecte del dret de reallotjament va més enllà del simple intercanvi d'habitatge per habitatge, en tant que inclou **el dret a la no expulsió**, és a dir, el dret a que les famílies afectades puguin mantenir en la mesura del possible les seves arrels, essent reallotjades en el mateix lloc, mantenint la seva xarxa de protecció (social, assistencial, laboral, de salut...) ³³. Per això, la regulació entén que el dret de reallotjament s'ha de fer efectiu en el mateix àmbit d'actuació, llevat d'aquells supòsits en què no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o els usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària. ³⁴ Finalment afegir que el dret de reallotjament també inclou **el dret a la integració**: vetllar perquè els col·lectius més vulnerables o marginals trobin encaix en la normalitat social i urbana de la ciutat. ³⁵

2.1.2. Tipologies

Pel que fa a les diferents tipologies de dret de reallotjament, en funció de la normativa que el regula, podem distingir les següents, resumides en la Taula 1:

- **Normativa urbanística:** dret de reallotjament en expropiació o en actuacions urbanístiques.
- **Normativa d'arrendaments urbans:** anomenat dret de retorn, originat per obres de rehabilitació o enderroc.
- **Normativa relativa a la protecció del dret a l'habitatge:** pèrdua de l'habitatge habitual en situacions d'emergència econòmica i social.

³³ Segons Pere Serra en l'article "*Rehabilitación y renovación Urbana. Aspectos generales y experiencias en Catalunya*". Revista digital "Carajillo de Ciudad" núm.17, del Programa en gestión de la Ciudad, Àrea de Gestió de la Ciutat i Urbanisme de la UOC. Febrer 2013. .

³⁴ Segons article 219 quinquies, lletra c), del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), modificat per l'article 3 del Decret HAUS.

³⁵ Veure nota al peu núm.33.

2.2. Regulació en la normativa urbanística

Pel que fa a l'àmbit estatal, el dret de reallotjament es va regular per primera vegada, i de manera breu, l'any 1992, mantenint-se així en les posteriors normatives³⁶ fins arribar a l'actualitat. Actualment, la normativa vigent és el Reial Decret Legislatiu (RDleg) 7/2015, de 30 de octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. Aquesta normativa fa una regulació molt més desenvolupada del dret de reallotjament que les anteriors, estipulant-ne els requisits i condicions que han de complir els afectats per tenir-ne dret.³⁷ Aquesta normativa té caràcter de bàsica. Cal esmentar que la sentència del TC 61/1997, de 20 de març, va determinar que la regulació del dret de reallotjament és de competència estatal en el supòsit d'expropiació, atès que l'Estat té la competència exclusiva sobre expropiació forçosa (art.149.1.18 CE)³⁸. En canvi, no ho és en el cas d'altres actuacions urbanístiques, per ser l'urbanisme competència exclusiva de les CA. És per això que el Rdleg 7/2015 regula el dret de reallotjament en el cas d'expropiació, i remet a la legislació urbanística aplicable quan es tracti d'àmbits de gestió conjunta amb procediments no expropiatoris, tot i que, amb independència d'això, estableix una garantia mínima per als ocupants legals privats del seu habitatge.

A grans trets, el Rdleg 7/2015, de 30 de octubre, estipula que els titulars de dret de reallotjament són els ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual, i el subjecte obligat al compliment del dret ha de proporcionar un habitatge qualificat amb protecció oficial, en el mateix àmbit d'actuació o el més proper a aquest, en condicions de venda o de lloguer (segons es vingués ocupant la finca expropiada), i aquesta entrega equival al preu just expropiatori. Estableix que el dret de reallotjament és personal i intransferible, llevat el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supervivent, sempre que acreditin que compartien amb el titular en termes de residència habitual, l'habitatge afectat.

³⁶ La Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i el posterior Text Refós, el RDleg 2/2008, de 20 de juny. També Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovacions urbanes.

³⁷ Article 19.1 RDleg 7/2015.

³⁸ En aquest àmbit, és d'aplicació la Llei d'Expropiació Forçosa, de 16 de desembre de 1954, i el Reglament que la desenvolupa, el Decret de 27 d'abril de 1957.

En l'àmbit autonòmic, la primera normativa que va contemplar el dret de real·lotjament va ser la Llei d'Urbanisme, publicada per Decret 2/2002, de 14 de març³⁹, mantenint-se el seu redactat fins a data d'avui⁴⁰. Actualment la normativa vigent és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el nou Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU)⁴¹.

El TRLU regula breument el dret de real·lotjament, en tant que es desenvolupa més tard en el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)⁴². Estableix que tenen dret de real·lotjament o de retorn, en els termes que s'estableixi en la normativa aplicable (s'entén que la urbanística, la d'arrendaments urbans i la d'habitatge), les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques tant si s'actua pel sistema d'expropiació o es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria, o pel sistema de reparcel·lació⁴³. I que s'ha de posar a disposició d'aquests, habitatges “amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública”⁴⁴.

El RLU desenvolupa el dret de real·lotjament anunciat en el TRLU⁴⁵. Per la seva relació amb el desenvolupament d'aquest treball, ens interessa destacar els següents requisits pel que fa al tractament de l'exercici del dret de real·lotjament per part dels afectats urbanístics⁴⁶ i el seu reconeixement, en el sistema d'actuació per expropiació:

- El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge afectat i no és transmissible entre vius ni per causa de mort.

³⁹ En els articles 103.7 i 114 (aquest últim en la versió donada per l'article 6 de la Llei 10/2004, de 24 de desembre de 2004, de modificació de la Llei d'Urbanisme)

⁴⁰ Així també en el següent Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

⁴¹ El dret de real·lotjament és regula en els articles 109.7 i 120.

⁴² Decret 305/2006, de 18 de juliol. El dret de real·lotjament es regula en els articles 128 i 219

⁴³ En aquest cas el subjecte obligat al real·lotjament seria la comunitat reparcel·latòria, i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per llei).

⁴⁴ Article 120.4 TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

⁴⁵ L'any 2009, aquest Reglament va ser modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig (Decret HAUS), per d'una banda mantenir coherència amb el règim jurídic que s'estableix en aquest Decret HAUS pels habitatges de substitució i, per l'altra, introduir modificacions en la regulació per precisar-la en alguns aspectes, com pel que fa als requisits per a l'exercici del dret de real·lotjament de les persones titulars, i les obligacions dels subjectes que han de fer-lo efectiu, així com les condicions de l'habitatge de substitució (com s'anomena a l'habitatge destinat al real·lotjament).

⁴⁶ Així s'anomena a les persones ocupants legals d'habitatges afectats en l'execució del planejament urbanístic, per exemple, en el Decret HAUS.

- L'habitatge afectat d'expropiació ha de constituir la seva residència habitual. I ho ha d'haver estat de manera continuada des de l'aprovació inicial del planejament derivat que els afecta ⁴⁷.
- L'ocupació ho ha d'ésser en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.
- La materialització del reallotjament s'ha de produir en un HPO de la tipologia específica d'afectats urbanístics, o, en supòsits de mutu acord, en un HPO de qualsevol de les altres tipologies, o també en un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica d'afectats urbanístics.
- L'habitatge de substitució ha de tenir la superfície adequada a les necessitats dels afectats urbanístics a reallotjar, dins dels límits de la normativa de protecció oficial, podent ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat, i ha de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació (o major proximitat possible).
- En el cas que la persona titular del dret de reallotjament⁴⁹ ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol⁵⁰. Quan ho és en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el reallotjament es produeix en virtut del mateix dret⁵¹.

Aquesta regulació és aplicable als instruments de gestió urbanística i d'expropiació que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor del Decret HAUS⁵², i per tant és l'aplicada a la majoria d'actuacions del programa de regeneració de barris d'INCASÒL.

⁴⁷ Per tal que sigui executable el dret de reallotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament.

⁴⁹ Persona titular del dret de reallotjament: és la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució. (art. 2, lletra g, Decret HAUS).

⁵⁰ Llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

⁵¹ Amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

⁵² Disposició transitòria 1ª Decret HAUS.

2.2.1. Conveni FAVIBC i Decret de Patologies

Per la seva relació amb l'objectiu d'aquest treball, creiem necessari fer també una breu explicació del tractament del dret de real·lotjament en les primeres actuacions de remodelació de barris d'INCASÒL (quan la normativa urbanística no el regulava o ho feia molt breument⁵³), mitjançant el Conveni amb la Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya (Conveni FAVIBC) i el posterior Decret 146/1995, de 7 de febrer, de concessió d'ajudes a les famílies residents en habitatges afectats per patologies estructurals, objecte de remodelació promoguda per la Generalitat de Catalunya (també anomenat "Decret de patologies").

Davant la manca o escassa regulació, i fruit de les experiències viscudes en processos de substitució massiva d'habitatges com els del barri de Sant Cosme, al Prat de Llobregat⁵⁴ o el grup "Vivendes de Gobernador" a Barcelona⁵⁵, el 22 de juliol de 1994, ADIGSA⁵⁶, la Federació d'Associacions de Veïns i Benestar de Catalunya (FAVIBC), i els presidents de les associacions de veïns d'Arrahona (Sabadell), de Sant Roc (Badalona), Salipota (Súria), Sant Crist (Balaguer) i Torreforta (Tarragona) van signar un conveni amb l'objecte d'establir unes condicions comunes per als processos de substitució dels habitatges afectats de patologies per ciment aluminós per habitatges de nova construcció, condicions que varen quedar plasmades, posteriorment, en el

⁵³ Com ja hem vist en l'anterior apartat, fins l'any 2002 l'única normativa que regulava el dret de real·lotjament era el RDleg 1/1992, de 26 de juny, que no estipulava els requisits i condicions que havien de complir els afectats per tenir dret al real·lotjament.

⁵⁴ Aquest barri té el seu origen en les promocions d'habitatges públics que, entre els anys 1962 i 1967, l'Obra Sindical del Hogar (OSH) va començar a edificar als terrenys adjacents a l'aeroport. Aquest polígon de promoció pública d'habitatges va anar adreçat a acollir les famílies provinents dels barris de barraques de Montjuïc i les famílies afectades per les riuades dels anys 60 als municipis del delta del riu Llobregat. La degradació progressiva de l'edificació, la manca d'equipaments socials, sanitaris o educatius i la insuficiència de la xarxa viària i de serveis va provocar la mobilització veïnal que, amb la recuperació de la democràcia local, trobarà una aliança amb l'Ajuntament del Prat que forçarà la decisió de remodelació total del barri. El procés va iniciar-se al 1983 i finalitzar al 2004, i s'han construït en total 1927 habitatges nous. Extret de l'article de la revista PAPERS, núm. 63 (2020) "*El barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat, una experiència de reivindicació, remodelació i acompanyament sociocomunitari*" (pàg 157 a 164)

⁵⁵ Grup de 900 habitatges situats entre els carrers d'Almansa, Viladrosa, Mas Duran i la Via Favència de Barcelona, construïts l'any 1953, d'uns 20 m² i molt mala qualitat constructiva, per a ser usades com allotjament provisional dels habitants de les barraques que ocupaven l'espai on havia de celebrar-se els actes més importants del Congrés Eucarístic. L'any 1992 la Generalitat i l'Ajuntament van acordar la demolició dels blocs i substituir-los per 633 habitatges nous, procés que va durar uns 15 anys aproximadament. Segons Pere Serra en l'article "Rehabilitación y renovación Urbana. Aspectos generales y experiencias en Catalunya". Revista digital del Programa en gestión de la ciudad. Febrer 2013.

⁵⁶ Adigsa, Administració i gestió SA, actualment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), empresa pública de la Generalitat de Catalunya.

Decret 146/1995, de 7 de febrer, de concessió d'ajudes a les famílies residents en habitatges afectats per patologies estructurals, objecte de remodelació promoguda per la Generalitat de Catalunya (Decret de Patologies).

Així doncs, les condicions i requisits per al reconeixement i exercici del dret de real·lotjament dels afectats urbanístics, en les actuacions incloses en el programa de remodelació de barris, que com ja hem dit anteriorment es van iniciar a partir de l'any 1992, eren les estipulades en aquest Conveni FAVIBC i en el Decret de Patologies esmentat. D'elles en destacarem⁵⁷:

- Constar en les llistes del cens o en la relació d'afectats aprovada per l'organisme competent de cada promoció, i ocupar l'habitatge objecte de remodelació com a domicili habitual i permanent.
- No ser propietari d'un altre habitatge i transmetre el domini de l'habitatge afectat, de mutu acord, a l'Administració que actuï com a gestora de l'operació.
- Reunir, per a l'adjudicació de l'habitatge de substitució, els requisits establerts en la normativa vigent relativa a l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial, i acreditar uns ingressos de la unitat familiar que no superessin l'import de 3,5 vegades al salari mínim interprofessional vigent.
- L'adjudicació de l'habitatge podia ser tant en venda com en lloguer.

El Conveni FAVIBC i el Decret de Patologies encara són d'aplicació en aquelles actuacions de remodelació de barris que estan executant-se⁵⁸, sobretot pel que fa a les condicions econòmiques que s'explicaran en el proper capítol. Tanmateix, pel que fa als requisits per al reconeixement del dret de real·lotjament, evidentment, en aquestes últimes actuacions, és d'aplicació el RLU.

⁵⁷ Article 2 Decret de Patologies

⁵⁸ El programa de Remodelació de barris ja encara el seu final, segons Pere Picorelli, Coordinador de projectes d'INCASÒL, en l'article de la revista PAPERS, núm. 63 (2020) "Instruments d'intervenció a les ciutats de Catalunya, reflexions de 40 anys de gestió de l'Institut Català del Sòl" (pàg 98 a 111) Actualment s'està aplicant a l'actuació escollida per aquest treball a Badalona, barri de Sant Roc.

2.3. El dret de reallotjament en la regulació relativa als arrendaments urbans (dret de retorn)

En tant que no té relació amb l'objectiu d'aquest treball, només farem un breu esment de la regulació del dret de retorn que tenen els arrendataris ocupants dels habitatges, pel cas d'actuacions aïllades d'enderroc total o de rehabilitació integral exigides pel planejament.

La Disposició addicional vuitena de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), reconeix el dret de retorn per actuacions aïllades d'enderroc total o de rehabilitació integral exigides pel planejament i remet expressament a la Disposició addicional Quarta, apartat tercer, del Text refós de la Llei del sòl de 1992 -que correspon actualment a l'article 19.2 del Rdleg 7/2015- tot determinant el dret de l'arrendatari d'habitatge afectat a què l'arrendador n'hi proporcionï un de substitució, amb una superfície no inferior al 50% de l'anterior i sempre que tingui al menys 90 m², de característiques anàlogues i ubicada en el mateix lloc o en l'entorn de l'edifici enderrocat o rehabilitat.

Afegir que la LDH també reconeix el dret de retorn dels ocupants legals que tinguin la seva residència habitual en edificis de conservació i rehabilitació declarats en ruïna per una resolució administrativa, si no són responsables dels deteriorament, que anirà a càrrec del propietari de l'immoble, remetent al que estableix la legislació urbanística, hipotecaria i d'arrendaments urbans aplicable ⁵⁹.

2.4. Normativa relativa a la protecció del dret a l'habitatge

L'esclat de la crisi financera l'any 2008 ha donat origen a la necessitat de regular una altra tipologia de dret de reallotjament: el de les persones en risc d'exclusió residencial. Tampoc, en aquest cas, aquesta normativa té aplicació directa a les actuacions objecte d'aquest treball, però la situació d'emergència social també ha plantejat nous reptes en la gestió del reallotjament en actuacions de l'INCASÒL, que fa que tingui aquestes normatives com a referent. Per això creiem interessant fer-ne esment.

⁵⁹ Article 34, LDH.

La Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, estableix l'obligació de real·lotjament d'aquestes, en el supòsit de pèrdua de l'habitatge habitual per impossibilitat de retornar el préstec o crèdit hipotecari o el impagament de les rendes de lloguer, i sempre que no tinguin cap alternativa d'habitatge. Els subjectes obligats són els adquirents dels habitatges i els instants de processos judicials d'execució hipotecària, que alhora siguin considerats grans tenidors d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ⁶⁰, i el real·lotjament s'ha de produir en règim de lloguer, prioritàriament en l'habitatge habitual afectat pel deute o, si no és possible, en el mateix terme municipal. La concessió de l'habitatge alternatiu va vinculada a la participació de les persones afectades en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral.

Així mateix, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ⁶¹, disposa que, en qualsevol cas, les administracions públiques han de garantir el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. Aquest real·lotjament es materialitza coordinadament entre la Generalitat de Catalunya i les Administracions locals, a través de les mesures de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, que ho tramiten com a emergències econòmiques i socials ⁶². El real·lotjament es produeix en règim de lloguer o cessió d'ús, en un habitatge propietat o gestionat per administracions o entitats públiques.

Com dèiem al principi d'aquest apartat, la situació d'emergència social també ha plantejat nous reptes en la gestió del real·lotjament en actuacions de l'INCASÒL, pel que fa a aquelles persones que no són titulars del dret de real·lotjament però són residencialment vulnerables i poden caure en exclusió residencial. Aquestes situacions

⁶⁰ Article 16, Llei 4/2016, de 23 de desembre. Respecte al que s'entén per gran tenidor, article 5.9 de la Llei 24/2016, de 29 de juliol.

⁶¹ Article 5.6 de la Llei 24/2016, de 29 de juliol.

⁶² Les mesures de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials són òrgans col·legiats de les administracions locals o de les entitats públiques gestores dels habitatges. Així, existeix la Mesa de Valoració de Catalunya, amb un àmbit d'actuació que inclou tot Catalunya excepte els municipis que disposen de mesa pròpia, que són: Badalona, Barcelona, Cornellà, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic.

han obligat a l'INCASÒL a incloure en la seva gestió més suport tècnic social i mecanismes de coordinació amb les mesures d'emergència abans esmentades. La realitat d'aquesta situació també ha fet que, en la recent actualització del reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya⁶³, s'hagi inclòs com a situació d'emergència econòmica i social la de persones en procés d'expropiació derivada de plans urbanístics públics de reparcel·lació o expropiació que no tinguin dret de real·lotjament segons la normativa aplicable.

Taula 1. Dret de real·lotjament: Tipologies

	Regulació		Titular del dret	Obligat al dret	Habitatge de substitució			
En expropiacions o actuacions urbanístiques	RDL 7/2015	Estatut	Afectat urbanístic	Administració expropiant - Beneficiari de l'expropiació	Mateix àmbit	protegit	Superfície adequada	mateix títol (venda o lloguer)
	TRLU i RLU	Autonòmic						
En actuacions aïllades no expropiatòries	LAU	Estatut	Arrendatari	Arrendador-propietari	Mateix lloc	característiques anàlogues	Superfície no inferior a 50% i com a mínim 90 m2	mateix títol (lloguer)
	L 18/2007	Autonòmic						
En situacions d'emergència econòmica i social	L 24/2015 i 4/2016	Autonòmic	Persona en risc d'exclusió residencial	Grans tenidors-Administració Pública	Mateix habitatge o municipi			lloguer

Font: elaboració pròpia

2.5. Adjudicació dels HPO destinats als afectats urbanístics.

Com ja hem vist anteriorment, la materialització del dret de real·lotjament s'ha d'efectuar preferentment en habitatges qualificats com HPO, que es troben sotmesos a un règim jurídic propi i a un procediment d'adjudicació i transmissió. Per això creiem interessant explicar breument com es regula l'adjudicació quan es tracta de materialitzar el dret de real·lotjament dels afectats urbanístics.

L'adjudicació de les promocions finalistes (les promocions d'habitatges amb protecció oficial que tenen per objecte el real·lotjament de les persones afectades⁶⁵) es troba regulada en la LDH, que remet al que s'especifiqui per reglament. Fins aleshores, havia estat contemplada en diferents decrets que regulaven el sistema d'adjudicació dels

⁶³ Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, article 3.1, lletra a del Reglament.

⁶⁵ Així és com anomena la LDH a les promocions d'HPO que tenen per objecte el real·lotjament de les persones afectades (article 104, lletra a)

HPO⁶⁶. La normativa vigent que regula el sistema d'adjudicació dels HPO és el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació. En el seu article 43 es tracten els procediments d'adjudicació singulars, pels quals el sistema d'adjudicació general previst en el Decret no és d'aplicació, com és el cas dels habitatges per a afectats per actuacions urbanístiques que tinguin reconegut el dret de real·lotjament, en les operacions públiques de substitució d'habitatges o actuacions d'execució del planejament urbanístic. Aquest mateix article també disposa que les singularitats i els requisits exigibles per a l'accés a aquests habitatges són objecte de regulació reglamentària específica, remetent-se, per tant, al Decret HAUS. Al respecte, aquest Decret estipula que no s'apliquen els procediments d'adjudicació als HPO adreçats a afectats urbanístics, sempre i quan tinguin reconegut el dret de real·lotjament. Per tant, no cal que reuneixin cap dels requisits generals d'accés⁶⁷, llevat que els habitatges a adjudicar es trobin situats sobre sòl de reserva obligatòria⁶⁸.

2.6. Conclusió

El repàs a la regulació del dret de real·lotjament que hem fet en aquest capítol ens permet fixar-nos en com aquest dret ha anat desenvolupant-se al llarg dels anys, a mida que la societat i els poders públics prenen consciència de la importància de garantir el dret a l'habitatge. I hem pogut observar com la regulació s'ha anat perfeccionant per a que aquest dret inclogui no només el dret a un habitatge digne i adequat (assequible, estable i accessible) proporcionant un habitatge protegit i de característiques adequades, si no també el dret a la no expulsió i, en definitiva, el dret a la ciutat, obligant al real·lotjament dins del mateix àmbit d'actuació. Lligant-ho amb el que hem pogut comentar de l'Observació núm. 7 del CDESC, amb la regulació del dret de real·lotjament cal que els poders públics assegurin que els projectes de desenvolupament o millora urbana, com per exemple els programes de remodelació i de regeneració de barris que comentarem en el proper capítol, no vulnerin el dret a viure amb seguretat, pau i dignitat.

⁶⁶ Es va promulgar el Decret 282/1995, d'11 d'octubre, pel qual es regula el procediment d'adjudicació d'habitatges. Aquest decret va ser modificat pel Decret 87/1998, de 31 de març, i en data 30 de juny de 1999 va ser declarat nul per sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per vici en el procediment d'elaboració. Davant d'això, el procediment d'adjudicació d'habitatges va passar a regular-se pel Decret 195/2001, de 10 de juliol, sobre el procediment d'adjudicació d'habitatges promoguts per la Generalitat de Catalunya.

⁶⁷ Art. 95 de la LDH (per exemple, inscripció en el registre de sol·licitants, límits d'ingressos dels futurs titulars de l'habitatge o unitat familiar, altres habitatges en propietat, etc). També veure Decret 106/2009, de 19 de maig.

⁶⁸ Article 57.3 TRLU.

CAPITOL 3: ELS PROGRAMES DE REMODELACIÓ I DE REGENERACIÓ DE BARRIS

L'Institut Català del Sòl (INCASÒL) és una empresa pública de la Generalitat de Catalunya que va ser creada l'any 1980 amb l'objecte de produir sòl urbanitzat i residencial i promoure habitatge protegit, en definitiva, portar a terme les polítiques de transformació urbanística del sòl de la Generalitat de Catalunya, que també es van dur a terme en sòl residencial habitat. L'INCASÒL ho va aconseguir mitjançant dos processos urbans o models que encara es troben en execució: El **programa de remodelació de barris** i el **programa de regeneració de barris**. En aquest capítol descriurem, primer, els conceptes de processos urbans, remodelació i regeneració, i després explicarem aquests programes i els factors que els caracteritzen, per poder contextualitzar, en el capítol 4, les actuacions que analitzarem.

3.1. Processos urbans: Conceptes⁶⁹

Per processos urbans entenem aquells procediments i metodologies per portar a terme l'execució material d'una intervenció en la ciutat existent. Als efectes d'aquest treball esmentarem les definicions següents:

- **Remodelació urbana:** Transformació d'una àrea de la ciutat per eliminació de la major part de les construccions existents i del traçat viari, així com la seva reparcel·lació i reurbanització, construint noves edificacions. Es tracta d'un procés fonamentat, en molts casos, en les deficiències d'habitabilitat dels habitatges. Així doncs, aquesta definició respondria al programa de remodelació de barris de l'INCASÒL, que va ser creat per respondre a l'aparició de la patologia estructural de l'aluminosi en els polígons d'habitatge d'origen públic.

- **Regeneració urbana:** Procés orientat a millorar aspectes físics i d'espai d'una àrea urbana considerada com degradada, i engloba els processos de rehabilitació urbana

⁶⁹ Els conceptes s'han extret de l'article de 2012 "La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas". Urban NS04, 113-123. Aquest article proposa, fent una anàlisi comparada amb quatre països europeus (Espanya, França, Alemanya i Anglaterra) una definició dels termes vinculats a la intervenció en la ciutat existent.

(rehabilitació edificatòria + reurbanització), renovació urbana (demolició mantenint l'estructura urbana existent + reurbanització) i remodelació urbana (demolició total de les construccions i traça viària + reparcel·lació).

La regeneració urbana així entesa té un caràcter eminentment físic. Ara bé, el programa de regeneració de barris que porta a terme l'INCASÒL va una mica més enllà, en tant que es desenvolupa en el marc creat per les actuacions integrals acollides a la Llei de barris⁷⁰. El trobem identificat amb la definició de **regeneració urbana integrada**, que afecta a una àrea urbana existent en un context urbà ampli, és a dir, que engloba processos de “regeneració social” (reforç de les qualitats culturals, cohesió social, treball, educació ...), “regeneració urbana” i “revitalització” (introducció de nous usos -sobretot terciari- i foment de l'activitat comercial).

3.2. El programa de remodelació de barris: reconstrucció de polígons d'habitatge públic, amb reordenació del sòl

Aquest programa és conseqüència de l'aparició, durant els anys 1990, de patologies estructurals⁷¹ en edificis d'habitatge públic. Es trobaven situats en barris, majoritàriament en l'entorn metropolità, coneguts com a polígons, i creats per grans planejaments urbanístics per atendre tant l'arribada de població immigrant com l'erradicació del barraquisme.

Per transferència de l'antic Instituto para la Promoción de la Vivienda (IPPV)⁷², l'INCASÒL havia esdevingut propietari de la majoria d'aquests habitatges, que es trobaven ocupats per unitats familiars titulars, en la majoria dels casos, d'un dret d'accés diferit a la propietat⁷³. D'aquí que el desenvolupament del programa per part d'INCASÒL obeís a una doble responsabilitat, com a propietaris de molts dels

⁷⁰ Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.

⁷¹ Els elements estructurals dels edificis eren de ciment aluminós, que sotmesos a un mal manteniment perdien la capacitat resistent i col·lapsaven.

⁷² L'IPPV va ser un organisme públic del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme creat l'any 1981 per portar a terme promoció de sòl i d'habitatge per part de l'Estat.

⁷³ L'accés diferit a la propietat és un règim de tinença aplicable als habitatges de protecció oficial regulats en els Reglaments per a l'aplicació de la Llei d'habitatges amb protecció oficial de 24 de juny de 1954 i 24 de juliol de 1968. Segons els articles 132 i següents del Decret 2114/1968, de 24 de juliol, mitjançant el contracte d'accés diferit a la propietat, es transfereix al cessionari la possessió de l'habitatge, i el cedent conserva el domini fins que el cessionari no hagi satisfet la totalitat de les quantitats, moment en el que s'atorgarà escriptura pública de compra-venda, transmetent-se aleshores el domini. El termini de l'accés diferit podia ser de 20 o de 50 anys, en funció del reglament al que es trobés acollit (Reglament de 1954 o de 1968 respectivament).

habitatges (en tant que el contracte d'accés diferit a la propietat encara no estava amortitzat ⁷⁴) i com a hereus del promotor públic.

La intervenció que s'aconsellava en atenció a les patologies era, o bé la rehabilitació on fos possible, o bé la substitució total de l'edificació i el reallotjament dels ocupants. En tant que es tractava d'operacions molt grans, amb molta inversió tant de recursos econòmics com humans, els projectes tenien un cicle de vida molt llarg i s'executaven per fases ⁷⁵.

Aquest programa de remodelació de barris es va desenvolupar en el període 1992-2017, tot i que encara hi ha algun projecte en marxa ⁷⁶, i s'explica des de tres dimensions ⁷⁷:

- Governança:

Per una banda, va ser necessari un acord transversal per al seu impuls, doncs es veien afectades competències de diferents administracions públiques (el planejament urbanístic era de competència municipal, la promoció d'habitatge protegit venia de part de l'administració autonòmica i el finançament necessari només es trobava a l'abast de l'Estat). Tots els projectes s'iniciaven amb un acord entre les administracions competents, partint d'un instrument urbanístic (normalment un pla especial de reforma interior) on es proposava la nova ordenació que contemplava la reconstrucció dels habitatges en el mateix àmbit, amb un increment moderat d'edificabilitat i alçada i redistribució de solars i dotacions públiques.

Per altra banda, va ser necessari un acord per a la gestió: si bé tots els projectes tenien com a característica comuna, la seva execució mitjançant processos administratius força complexos, com era l'expropiació dels habitatges afectats, la promoció, la construcció, l'assignació i el lliurament dels nous habitatges de reallotjament, l'enderroc dels habitatges afectats i la urbanització dels nous espais,

⁷⁴ Per amortització entenem l'assumpció del pagament del cànon fins a l'acabament del termini del contracte d'accés diferit a la propietat, que podia ser de 20 o de 50 anys, en funció del reglament al que es trobés acollit (Reglament de 1954 o de 1968 respectivament).

⁷⁵ Segons xifres d'INCASÒL, el programa de remodelació de barris ha suposat la substitució d'un total de 8.582 habitatges i una inversió de 577 M€. De mitja, les actuacions tenien una durada d'uns 20 anys, en tant que els blocs dels habitatges no es substituïen tots alhora, si no estipulant-se un calendari per fases.

⁷⁶ Actualment s'està iniciant la gestió de la substitució dels últims blocs del barri de Sant Roc a Badalona.

⁷⁷ Extret de l'article de la revista PAPERS, núm. 63 (2020) "Instruments d'intervenció a les ciutats de Catalunya, reflexions de 40 anys de gestió de l'Institut Català del Sòl", de Pere Picorelli, Coordinador de projectes d'INCASÒL

aquests projectes es diferenciaven entre ells en funció del moment en que s'acordava l'inici de la gestió, dels recursos disponibles, del marc normatiu del moment, i també perquè cada barri tenia les seves circumstàncies socials i econòmiques. Per tant, la gestió en tant que distribució de les tasques entre els diferents agents, podia ser diferent en cada cas: bé gestió integral de la Generalitat a través de l'INCASÒL (llevat de la tramitació del planejament), bé compartida amb l'Ajuntament corresponent o amb ADIGSA (actualment AHC), que portaven la gestió de l'acord de substitució, i l'INCASÒL la promoció dels habitatges substitutoris.

Taula 2. La governança en el programa de remodelació de barris

Impuls transversal		Gestió INCASÒL	
Administració local	planejament urbanístic	Integral	Expropiació, gestió del reallotjament, promoció dels nous habitatges, assignació i lliurament, enderroc dels blocs afectats
Administració autonòmica	promoció habitatge protegit	Compartida amb l'Administració local	L'administració local portava a terme l'expropiació, i l'INCASÒL la gestió del reallotjament i la promoció dels nous habitatges
Administració estatal	finançament		

Font: elaboració pròpia

- Econòmica i patrimonial:

Partint de la base que es tractava d'afectacions urbanístiques de grans conjunts d'habitatges, amb la qualificació de protecció oficial de promoció pública encara vigent en la majoria dels casos, que suposaven la transformació d'un sòl classificat com a zona amb aprofitament i per tant de propietat privada (força atomitzada, si bé un percentatge important encara constava registralment a nom de l'INCASÒL, al no estar del tot amortitzat l'accés diferit a la propietat), la substitució dels habitatges es portava a terme mitjançant uns mecanismes d'incentius econòmics per als afectats urbanístics (les subvencions que rebien aquests rondaven entre un 50% i 30% del cost total de l'habitatge de substitució).

Aquests incentius es regulaven en el Decret de Patologies, que va recollir les mesures acordades en el Conveni FAVIBC signat l'any 1994⁷⁸. Aquest Decret ja s'ha explicat en l'anterior capítol des de la vessant del tractament del dret de reallotjament urbanístic, i ara en destacarem els principals trets des de la vessant econòmica del

⁷⁸ Veure capítol 2 d'aquest treball, apartat 2.2.1.

reallotjament, en tant que recollia una sèrie d'incentius econòmics per portar a terme la gestió de la remodelació de mutu acord amb els afectats urbanístics, evitant l'execució de l'expropiació prevista al planejament:

- Possibilitat de comprar un habitatge nou en substitució del vell, qualificat d'habitatge de protecció oficial en règim de promoció pública (mòdul de preu de venda més econòmic).
- Atorgament d'una subvenció a fons perdut del 30% del preu de compra del nou habitatge, en tant que els propietaris acceptaven l'intercanvi de l'habitatge antic o afectat pel nou, acceptant els valors oferts per l'administració, que es destinaven a la compra del nou.
- Atorgament d'un préstec hipotecari per part de l'INCASÒL que cobria la resta del preu de l'habitatge de substitució.

Cal tenir present que les valoracions dels habitatges afectats eren tan baixes que impedièn la possibilitat de ser permutats amb els habitatges de substitució, i aquests incentius proporcionaven una sortida als afectats urbanístics per poder accedir a la propietat dels habitatges de substitució.

- Social:

Els barris objecte del programa sovint eren barris amb dificultats socials greus (com ara tensions d'origen ètnic, presència de mercats vinculats a activitats marginals, elevades taxes d'atur, baix nivell educatiu...), i amb degradació física de les construccions (habitatges de mala qualitat, amb poca superfície, amb patologies estructurals, humitats, falta d'aïllament, barreres arquitectòniques...), una urbanització deficitària i manca de dotació urbana d'espais lliures i equipaments bàsics de proximitat (manca de transport públic, de zones verdes, de centres d'assistència mèdica...).

En canvi, també es caracteritzaven per la presència de moviments veïnals i associatius proactius, que interactuaven amb les diferents institucions implicades, contribuint a ordenar el procés temporal de la remodelació, a dinamitzar els acords individuals, i implicant-se en la construcció dels nous habitatges propiciant-se així un sentiment de pertinença. Val a dir que l'estratègia d'intervenció també va incloure la

creació d'una oficina de la remodelació al barri, responsable de la relació amb veïns i veïnes, que era gestionada per l'INCASÒL.

3.3.El programa de regeneració de barris: actuacions de transformació de sòl residencial complementàries a les de regeneració integral acollides a la Llei de barris.

La Llei de Barris i el Decret que la desenvolupava regulaven el cofinançament de projectes municipals de dotació i requalificació dels sistemes urbanístics així com de desenvolupament socials, rehabilitació d'edificis, promoció econòmica i comercials, mediambiental i d'equitat de gènere⁷⁹. Ara bé, deixaven de banda, pel seu elevat cost econòmic i de gestió, les actuacions urbanístiques que suposessin aprofitament urbanístic, fet que va ser compensat amb el programa de regeneració de barris de l'INCASÒL, articulat a través de convenis entre l'aleshores departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, l'INCASÒL i els Ajuntaments corresponents.

El programa va iniciar-se a partir dels anys 2000 i es tractava d'intervencions més petites que en l'anterior programa, situades en eixamples convencionals, actuacions en les que l'INCASOL donava el servei i la Generalitat és la que contactava amb els Ajuntaments interessats. Algunes d'aquestes actuacions es troben encara en execució⁸⁰. També s'explica des de tres dimensions⁸¹:

- Governança:

Emmarcat per la Llei de Barris, es portava a terme un acord entre administracions mitjançant un conveni urbanístic, en el que es comprometien, les administracions local i autonòmica, a l'aportació de recursos, i l'INCASÒL a la gestió urbanística de l'actuació. Aquesta gestió comportava que l'INCASÒL fos el responsable de l'adquisició del sòl – normalment com a beneficiari de l'expropiació-, de l'edificació dels nous habitatges per al real·lotjament de la població resident, de l'enderroc de les

⁷⁹ Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, desenvolupada pel Decret 369/2004, de 7 de setembre. Article 5 del Decret (actuacions susceptibles de ser finançades).

⁸⁰ Moltes d'elles van quedar aturades a conseqüència de l'arribada de la crisi financera i la paralització de les inversions, i s'han anat reprenent a poc a poc a partir del 2012.

⁸¹ Veure nota a peu núm. 77.

edificacions preexistents i posteriorment executor de la nova ordenació resultant. En algunes actuacions la gestió era compartida amb l'Administració local, i l'INCASÒL bé portava a terme l'adquisició, enderroc i edificació, bé donava assistència tècnica integral o assistència tècnica i enderroc.

Impuls transversal		Gestió INCASÒL	
Administració local	planejament urbanístic i finançament	Integral	Expropiació, gestió del real·lotjament, promoció dels nous habitatges, assignació i lliurament, enderroc dels blocs afectats
Administració autonòmica	promoció habitatge protegit i finançament	Compartida amb l'Administració local	L'administració local portava a terme l'expropiació, i l'INCASÒL l'adquisició, enderroc i edificació
			L'INCASOL donava assistència tècnica integral
			L'INCASOL donava assistència tècnica i enderroc

Taula 3. La governança en el programa de regeneració de barris

Font: elaboració pròpia

- Econòmica i patrimonial:

Des del punt de vista econòmic i patrimonial hi havia notables diferències amb el programa anteriorment descrit de remodelació de barris. Així, a banda de trobar-nos amb situacions més heterogènies, tant pel que fa als règims de tinences dels habitatges a substituir, als usos de les edificacions existents (residencial, comercial, aparcament, activitats industrials...), a la tipologia de construccions a enderrocar..., l'Estat va promulgar una nova Llei del Sòl en context de bombolla immobiliària, que va suposar un canvi de mètode de valoració, disparant el cost d'adquisició de les finques i transformant la negociació del real·lotjament de les persones ocupants ⁸².

Tot això va comportar que en el centre de la gestió s'hi trobés el procediment d'expropiació com a sistema d'actuació (que en l'anterior programa descrit va resultar pràcticament residual, ja que l'adquisició de sòl es va produir majoritàriament per mutu acord), amb indemnitzacions a percebre per l'habitatge

⁸² La Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl. Les finques afectades passen de valorar-se per ponències cadastrals a valorar-se pel resultat més alt de dos conceptes: el valor de comparació de mercat, sense considerar l'afectació urbanística, i el valor residual del sòl (Extret de l'article de la revista PAPERS, núm. 63 (2020) "Instruments d'intervenció a les ciutats de Catalunya, reflexions de 40 anys de gestió de l'Institut Català del Sòl", de Pere Picorelli, Coordinador de projectes d'INCASÒL)

afectat a prop del valor de mercat, augmentant molt els costos econòmics i de gestió (litigiositat) del programa.

Per modular aquest impacte econòmic i de gestió negatiu, es va promulgar el Decret HAUS. Aquest Decret ja s'ha explicat en l'anterior capítol des de la vessant del tractament del dret de reallotjament urbanístic, i ara en destacarem els principals trets des de la vessant econòmica del reallotjament:

- Va crear una nova tipologia d'HPO destinat a les persones afectades per processos de gestió urbanística (Règim HAUS, amb mòdul de preu de venda més elevat)
- Va vincular la valoració de mercat de l'habitatge afectat d'expropiació a la de l'habitatge de reallotjament, havent d'assumir-se només la diferència de superfície que hi pugui haver a preu de mòdul de règim general.

Això va implicar que, per una banda, els afectats urbanístics passessin a ser propietaris d'un nou HPO (quan la majoria dels habitatges afectats no estaven qualificats) però amb un valor més pròxim a mercat lliure que les figures de protecció oficial ja existents, i per l'altra, que l'Administració, al vincular la valoració d'ambdós habitatges (l'afectat i el de substitució) evitava haver de complementar la indemnització amb possibles diferències de valor.

- Dimensió social:

En executar-se majoritàriament per expropiació, així com per causa de l'heterogeneïtat social i econòmica, de diferents règims de tinença i de l'existència de càrregues hipotecàries importants sobre els immobles (en plena època de bombolla immobiliària, anys 2002 a 2008), la major part d'aquestes actuacions entraven en l'àmbit privat dels afectats i, per tant, no resultava adient ni varen comptar amb interlocució legítima d'associacions o col·lectius de persones afectades. Aquesta diversitat d'origen provoca una menor vertebració del teixit associatiu.

Per finalitzar l'explicació dels dos programes, resumim les principals característiques en la Taula 4.

Taula 4. Principals característiques dels programes de remodelació i regeneració de barris.

	Remodelació de barris	Regeneració de barris
Fonamentació	Patologies estructurals dels habitatges	Àrees urbanes degradades (complement a la Llei de Barris)
Concepte	Eliminació de les construccions existents i del traçat viari, reparcel·lació, reurbanització i promoció habitatges	Demolició manenint l'estructura urbana existent i reurbanització
Temporalitat	1992-2017	2004-2021
Governança del programa	Transversal amb gestió integral o compartida	Transversal amb gestió integral o compartida
Condicions Econòmiques Reallotjament	Conveni FAVIBC i Decret de Patologies (valoracions baixes = finançament públic)	Decret HAUS (valoracions a mercat lliure = metre x metre)
Dimensió social dels barris	Moviments veïnals i associatius potents	Poca vertebració del teixit associatiu

Font: elaboració pròpia

3.4. Vigència i adaptació en l'actualitat

Amb l'esclat de la bombolla immobiliària i l'arribada de la crisi financera l'any 2008, els dos programes es van veure afectats, doncs es van deixar de generar plusvàlues en la transformació de sòl i, per tant, ja no es podia disposar d'elles per als programes de remodelació ni regeneració urbana. En ambdós casos es produeix una aturada generalitzada de les actuacions fins l'any 2012 (i fins i tot la desprogramació d'alguna actuació que estava pendent d'iniciar-se), per després reprendre'ls amb un nou esquema de finançament.

Sense capacitat de generar els seus propis recursos, l'INCASÒL va recórrer als recursos públics: es va produir un nou acord entre l'INCASÒL i l'AHC, canalitzant-se recursos dels pressupostos de la Generalitat cap a aquests programes, per poder continuar amb les actuacions iniciades i, fins i tot, incorporar-ne alguna de nova, des d'un altre enfocament (prestar assistència tècnica al gestor de l'actuació, que normalment era l'Ajuntament). Aquesta nova etapa post-crisi es caracteritza per l'aparició de nous reptes en les actuacions, que abans no es donaven:

- Manca de pressupostos per a la construcció de nou habitatge social per al reallotjament.

- Càrregues hipotecàries molt importants sobre els habitatges afectats, dificultant l'exercici del dret de reallotjament.
- Població resident majoritàriament immigrada, i en situacions de precarietat residencial (infrahabitatge, sobreocupació...)
- Situacions de desallotjament de persones ocupants dels habitatges afectats sense títol habilitant, motivades pel mateix procés de remodelació o regeneració, podent-se donar la paradoxa que les actuacions d'INCASÒL provoquessin l'exclusió residencial d'aquestes persones ja en risc alt de vulnerabilitat.

Així doncs, va caldre l'articulació de nous mecanismes per atendre aquests nous reptes:

- Reallotjament en habitatges públics vacants o recuperats⁸³, del parc de cessió⁸⁴ i també adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte⁸⁵.
- Noves tipologies d'acords que necessàriament inclouen a les entitats financeres (condonacions, trasllats de càrregues hipotecàries, ...)
- Atenció més centrada en la casuística personal de cada persona afectada, per tant, més complexitat a la gestió, en tant que cal també més suport tècnic, social, més coordinació amb els serveis socials i més connexió amb les mesures d'emergència.

3.5. Conclusió

Com hem pogut apreciar, els processos urbans desenvolupats per l'INCASÒL s'han anat adaptant al llarg dels anys als canvis de context social, econòmic i normatiu, progressant des de l'actuació fonamentada en les patologies estructurals dels habitatges a l'actuació de complement a la millora urbana d'una àrea degradada i resistint a la crisi econòmica iniciada al 2008. I hauríem d'esperar que aquests programes tinguessin una incidència positiva en les condicions de vida dels adjudicataris, tot i que sembla ser que la crisi de 2008 i l'actual crisi provocada per la Covid-19 fan que barris i àrees de la ciutat que havien estat objecte del programa experimentin processos de regressió que impedeixen, malgrat tot, superar la situació de risc d'exclusió.

⁸³ Per finalització del contracte de lloguer o de cessió d'ús, o per exercici del dret d'opció i retracte al que estan subjectes els habitatges amb protecció oficial.

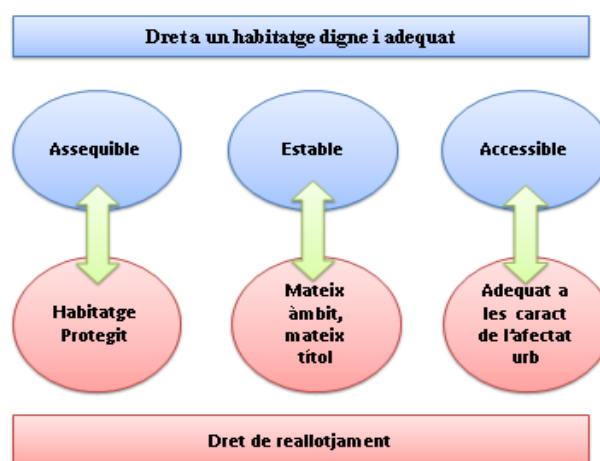
⁸⁴ Habitatges d'entitats financeres cedits a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per tal que aquesta els administri. Fins al 2011 també existia el programa de cessió de pisos de particulars que va finalitzar al 2011.

⁸⁵ Decret 1/2015, de 24 de març, en virtut del qual la Generalitat disposa d'un dret de tanteig i retracte en les transmissions de tots els habitatges adquirits amb posterioritat a l'entrada en vigor de la LDH en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

CAPITOL 4: ACTUACIONS ANALITZADES

En el capítol 1 d'aquest treball hem parlat del contingut i els elements que conformen el **dret a un habitatge digne i adequat** des de la perspectiva internacional, que inclou l'assequibilitat, l'estabilitat i l'accessibilitat en l'accés a l'habitatge, i en el capítol 2 hem conclòs que el **dret de reallotjament** ha de contemplar el reallotjament en el mateix àmbit, excepte causa justificada, i en un habitatge de superfície adequada a les característiques de la família a reallotjar, amb protecció oficial i mitjançant el mateix títol. Així doncs ambdós drets es troben relacionats, en tant que els principis o elements que integren el dret de reallotjament estan en correspondència amb els principis o elements del dret a un habitatge digne i adequat. Ho esquematitzem a la Figura 1:

Figura 1. Interrelació entre el dret a un habitatge digne i adequat i el dret de reallotjament



Font: elaboració pròpia

En aquest capítol 4 estudiem i analitzem les solucions de materialització del dret de reallotjament portades a terme per l'INCASÒL en dues actuacions, a Badalona, barri de Sant Roc, i a Terrassa, barri de Ca n'Anglada, posant-les en relació amb els elements abans esmentats d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat, per extreure conclusions respecte a si es dona o no aquesta correspondència abans esmentada (dret reallotjament/dret habitatge digne i adequat). La Taula 5 resumeix aquestes dues actuacions.

Taula 5. Resum característiques de les actuacions escollides.

Municipi	Barri	Programa	Actuació	Gestió INCASÒL*	Num. Hab afectats	dret reallojament urbanístic				
						reallojats**	àmbit	condicions econòmiques	règim tinença majoritari	règim protecció
Badalona	Sant Roc	Remodelació barris	Substitució Blocs 61-62 Av. Marquès de Mont-roig	Integral	48	30	dins l'àmbit	Conveni FAVIBC- Decret Patologies	propietat amb finançament públic	promoció pública
Terrassa	Ca n'Anglada	Regeneració barris	Esponjament polígon Nord Ca n'Anglada. Blocs 1 a 9	Compartida	184	36	fora l'àmbit	Decret HAUS	propietat compartida amb Ajuntament	règim concertat

* Integral: Promoció nova+gestió reallojament+enderroc habitatges afectats. Compartida: només la gestió del reallojament, compartida amb l'Ajuntament.

** En habitatge protegit del parc públic.

Font: elaboració pròpia.

4.1. Badalona, barri de Sant Roc.

Actuació: substitució dels blocs núms. 61 i 62 situats a l'Av. del Marquès de Mont-roig, 196-198 i 192-194, afectats per la MpPGM al front de l'Avinguda Marquès de Mont-roig.

4.1.1 Antecedents⁸⁶

El barri de Sant Roc va ser construït els anys 1956-60 per l'Obra Sindical del Hogar amb materials econòmics i senzills, de forma accelerada per la necessitat urgent d'acollir la immigració dels anys 1960 i erradicar el barraquisme, destinant a la urbanització un pressupost molt reduït i amb un notable dèficit d'equipaments. L'any 1992 es va elaborar un estudi sobre la incidència de la utilització del ciment aluminós⁸⁷ que va concloure que era necessari procedir a una remodelació integral del barri, amb l'enderroc dels blocs existents i la seva substitució per habitatges nous dins del propi barri. El Pla Especial de Reforma Interior del barri de Sant Roc (PERI Sant Roc) va ser l'instrument global per desenvolupar la reforma del barri⁸⁸, va afectar 918 habitatges i va preveure l'expropiació forçosa com a sistema d'actuació⁸⁹. Tanmateix, la majoria dels habitatges es van adquirir per mutu acord segons condicions econòmiques del Conveni FAVIBC⁹⁰, sense necessitat d'iniciar l'expropiació, que s'executava pel

⁸⁶ Extret del document d'aprovació definitiva del Text refós de la MpPGM a l'Avinguda Marquès de Mont-roig, de maig de 2008.

⁸⁷ Realitzat pels arquitectes Víctor Seguí i Esteve Vicens.

⁸⁸ La remodelació tenia l'àmbit delimitat pels carrers Vélez Rubio, Av. Almeria, Anselm Turmeda, Jumilla, Av. Alfons XII i Av. del Marquès de Mont-roig.

⁸⁹ L'administració expropiant era el departament de Política Territorial i obres públiques i l'INCASÒL el beneficiari de l'expropiació i va portar la gestió integral de la remodelació. Extret del document d'aprovació definitiva del Text refós de la MpPGM a l'Avinguda Marquès de Mont-roig, de maig de 2008.

⁹⁰ El Decret HAUS es va aprovar l'any 2009.

procediment de via d'urgència⁹¹. La remodelació es va iniciar al 1997 i va finalitzar al 2015, amb la construcció de 811 habitatges nous en 4 fases.

L'any 2008 es va aprovar el Text refós de la MpPGM a l'Avinguda Marquès de Mont-roig amb l'objecte de possibilitar la substitució dels últims blocs números 57-58, 59-60 i 61-62, és a dir, un total de 144 habitatges amb façana a l'avinguda del Marquès de Mont-roig, que varen quedar fora del PERI de Sant Roc i que formaven una barrera física amb l'Avinguda re-urbanitzada, a fi de poder finalitzar l'actuació i donar continuïtat a l'eix mar-muntanya assolint la millor connectivitat del barri. Aquesta afectació també obeïa a la necessitat de millorar les condicions de l'espai públic resultant de la remodelació de Sant Roc, de manera que es garantissin les millors condicions possibles per al seu ús social evitant activitats de tipus marginal que contribuïen a la degradació social i econòmica del barri. Es preveia el sistema d'actuació per expropiació pel procediment de taxació conjunta⁹², si bé, pel que fa als habitatges dels blocs 61-62 objecte d'aquest treball, molts es van adquirir de mutu acord aplicant les condicions econòmiques del Conveni FAVIBC⁹³. L'actuació corresponent als números 61-62, objecte d'aquest treball, es va iniciar l'any 2016 i ha finalitzat l'any 2020 amb l'enderroc dels dos blocs⁹⁴.

4.1.2. Substitució dels blocs núms. 61 i 62. Reallotjament en obra nova, en règim de propietat.

4.1.2.1. Característiques dels blocs afectats.

Es tractava de dos edificis de 23 habitatges cadascun més la porteria, construïts l'any 1966 amb biguetes de ciment aluminós que minvaven la seva resistència. Tenien planta baixa més 7 plantes pis. Constaven d'ascensor si bé **cap dels dos edificis complia les**

⁹¹ Segons l'article 52 de la Llei d'Expropiació Forçosa, l'ocupació dels immobles es produeix abans de la valoració i pagament de la finca.

⁹² Article 113 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. L'expropiació de les finques afectades es tramita de manera conjunta recollides totes en un projecte expropiatori que conté els fulls d'apreupament individualitzats. L'ocupació es porta a terme amb l'acta de pagament del preu just.

⁹³ El projecte d'expropiació per taxació conjunta preveia les dues alternatives: condicions econòmiques Decret HAUS o condicions econòmiques Conveni FAVIBC, d'acord amb les previsions de la MpPGM. Les característiques de cadascuna s'han explicat al capítol 3 d'aquest treball.

⁹⁴ La remodelació s'executa en dues fases, la primera correspon als blocs 61-62, i la segona als blocs 57-58, 59-60. Aquests encara estan habitats, trobant-se en redacció del projecte d'expropiació per taxació conjunta.

normes d'accessibilitat en tant que per accedir a l'ascensor des del carrer calia pujar cinc esglaons. Cada edifici constava d'un habitatge-porteria en planta baixa, que les comunitats de propietaris tenia llogats. El seu **estat general podia considerar-se normal**⁹⁵.

4.1.2.2. Característiques dels habitatges afectats.

La **superfície útil** dels habitatges oscil·lava entre els 50m² i els 56 m². Constaven de sala-menjador, bany i cuina molt petits, una galeria amb safareig i 3 dormitoris, que **no complirien amb els mínims d'habitabilitat** que exigiria ara la normativa vigent. La majoria dels habitatges presentaven un **estat considerat normal**, alguns d'ells amb els revestiments (enguixats, fals sostres, pintures) i la fusteria exterior amb defectes, però que no afectaven a la seva seguretat ni estabilitat.

4.1.2.3. Característiques de la població resident als blocs afectats.

Pel que fa a l'**edat** dels titulars del dret de reallotjament, hi havia dos grups majoritaris, dins la franja dels 80 anys i dins la franja dels 50 anys que suposaven el 55% de la població. D'entre els titulars del dret de reallotjament, hi havia molt poca gent jove (5%). Els residents sense dret de reallotjament (6) es trobaven entre les franges de dels 40 i dels 50 anys.

Pel que fa a la **composició familiar**, la majoria de les unitats familiars estaven formades per 1 sol membre (normalment els residents de més avançada edat) o 2 membres (matrimonis de 50 o 60 anys). Hi havia 7 famílies amb menors, de les que 2 no tenien dret de reallotjament⁹⁶. Hi havia dues unitats familiars molt nombroses, de 7 membres (4 menors cadascuna) que podien suposar una situació d'amuntegament en l'habitatge i sí tenien dret de reallotjament.

Pel que fa a la **nacionalitat**, excepte 4 habitatges amb residents de nacionalitat estrangera, la resta de les famílies eren de nacionalitat espanyola.

⁹⁵ Segons el projecte d'expropiació per taxació conjunta. Considera l'estat normal quan no es necessiten reparacions importants.

⁹⁶ Ambdues unitats familiars van ser reallotjades per la Mesa d'Emergència de l'Ajuntament de Badalona, en habitatges posats a disposició per l'AHC, propietat d'aquesta o del mateix INCASÒL, en el mateix municipi de Badalona.

Finalment, pel que fa als **ingressos de les unitats familiars** a la data de fer-se efectiu el dret de real·lotjament (any 2017), la majoria tenien uns **ingressos no superiors a 2,5 vegades l'IRSC**⁹⁷ (15), molts d'ells pensionistes, amb una forquilla que anava des dels 10.132,78€ als 28.797,49€⁹⁸, i 5 tenien ingressos no superiors a 3,7 vegades l'IRSC. Destaquem les 8 unitats familiars amb **ingressos no superiors a 1 vegades l'IRSC** (també la majoria eren pensionistes d'avançada edat, excepte dues unitats familiars unipersonals sense feina i una unitat familiar de 4 membres, només 1 d'ells en actiu).

Així mateix, hem consultat el mapa interactiu de renda bruta per seccions censals, i segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) corresponent al 2017, la zona objecte d'estudi (Av. Marquès de Mont-roig-Dr.Modrego-Anselm Turmeda (Badalona, districte 9, secció 8) tenia una renda bruta per persona de 9.206 € anuals⁹⁹. Tenint en compte que segons el mateix mapa interactiu, la mitjana de Catalunya era de 17.200€, ens trobavem doncs en una de les zones de renda més baixa. Així mateix, segons dades de l'Institut d'estudis regionals i metropolitans de Barcelona (IERMB), en el seu informe sobre vulnerabilitat urbana de l'any 2020, el barri de Sant Roc de Badalona es situava durant els anys 2015, 2016 i 2017, com el 6è barri més vulnerable de l'Àrea Metropolitana de Barcelona¹⁰¹.

4.1.2.4. Estructura de la propietat dels blocs afectats

Del total de 48 habitatges, dos eren considerats elements comuns dels blocs en tant que porteries, i els restants 46 habitatges, 39 eren de propietaris particulars (11 gravats amb hipoteca), 5 d'entitats financeres i 2 eren propietat de l'INCASÒL, ja que els titulars de l'accés diferit no havien acabat d'amortitzar-lo.

4.1.2.5. Ocupació dels blocs afectats

Pel que fa a l'ocupació, dels 48 habitatges, n'estaven ocupats 40, 32 pels seus propietaris (incloem en aquesta categoria els 2 en accés diferit a la propietat, en tant que

⁹⁷ Indicador de renda de suficiència de Catalunya: unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars segons el valor inclòs en la Llei de pressupostos vigent, actualment 2020, que manté els del 2017.

⁹⁸ La més baixa correspon a una unitat familiar d'un sol membre, pensionista, i la més elevada correspon a una unitat familiar de 7 membres, dels que computen 5 membres, en tant que estant en actiu o rebent alguna prestació.

⁹⁹ <https://interactius.ara.cat/guia/zones-riques-pobres-catalunya>

¹⁰¹ "Vulnerabilitat residencial als barris del Besòs: diagnosi sobre l'estat de l'habitatge" IERMB, Desembre de 2020.

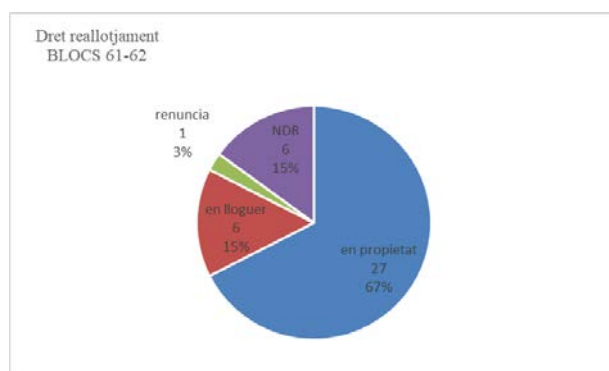
se'ls aplicava les mateixes condicions econòmiques), 6 eren llogaters (les 2 porteries, 3 de propietaris particulars i 1 d'una entitat financera (EF) i 2 ocupats sense títol habilitant (propietats d'EF).

4.1.2.6. Dret de reallotjament

D'acord amb l'anterior apartat, 40 dels 48 habitatges es trobaven ocupats però només 34 eren afectats urbanístics amb dret de reallotjament, dels que 27 van ser reallotjats en compra-venda (també els llogaters de les dues porteries), 6 en lloguer i 1 va renunciar¹⁰².

Les 6 unitats familiars que no tenien dret de reallotjament, 1 d'elles no va poder acreditar que ocupava l'habitatge des de l'aprovació inicial de la MpPGM i una altre va quedar provat que no l'havia ocupat de forma continuada des d'aleshores sense acreditar cap causa justificada. De les 4 restants, 3 d'elles l'ocupaven sense títol habilitant i l'altra ja havia estat reallotjada en un altre habitatge del barri amb anterioritat. De totes 6 famílies, només 4 van ser reallotjades per la Mesa d'Emergència de l'Ajuntament de Badalona (en tant que va quedar acreditada per part de serveis socials la seva situació de vulnerabilitat d'acord amb els criteris de l'esmentada Mesa) en habitatges posats a disposició per l'AHC, propietat d'aquesta o del mateix INCASÒL, en el mateix municipi de Badalona. Els dos restants van desallotjar els habitatges voluntàriament.

Figura 2. Dret de reallotjament dels ocupants dels blocs 61-62 de St Roc.



Font: elaboració pròpia

¹⁰² En tant que l'habitatge afectat es trobava gravat amb un préstec hipotecari, d'import superior al preu just previst en el projecte d'expropiació, l'afectada, de mutu acord amb l'EF, va renunciar al reallotjament i cobrar el preu just destinant-lo a l'amortització parcial del préstec. La diferència va ser condonada per l'EF.

Les 34 unitats familiars amb dret de real·lotjament, llevat la que va renunciar, 28 van ser real·lotjades en el bloc C del Conjunt Immobiliari (c/Màlaga, 30-32). Les 6 restants van ser real·lotjades 2 en l'altra escala (c/Màlaga, 26-28) i la resta en habitatges de segona mà d'altres blocs del PERI¹⁰³.

4.1.2.7. Característiques dels habitatges de substitució

Per procedir al real·lotjament dels afectats urbanístics, tant els que mancaven dels últims blocs del PERI Sant Roc¹⁰⁴, com els provinents dels blocs 61-61 del MpPGM Marquès de Mont-roig, l'INCASÒL va promoure un conjunt immobiliari anomenat O, compostat de 3 blocs (A, B i C¹⁰⁵). Els blocs B i C tenen 28 habitatges cadascun, 2 i 1 locals comercials respectivament. El bloc A (subsòl) està destinat a aparcament soterrani.

Com es pot observar de la figura següent, el nou conjunt immobiliari anomenat O, està situat **dins el mateix àmbit** de la remodelació, al carrer Màlaga 26-28 i 30-32, de Badalona, en l'espai alliberat per l'enderroc dels blocs antics núms. 54-55-56 en execució del PERI Sant Roc.

Els dos blocs d'habitatges tenen PB + 7 plantes pis. La qualificació energètica dels edificis és B. Respecte a l'accessibilitat, els edificis tenen itineraris accessibles (ascensors i vestíbuls sense graons) que uneixen la via pública amb l'entrada de cada habitatge. Els habitatges tenen una superfície que oscil·la entre els 72,58 m² útils i els 74,50 m² útils, tots de tres dormitoris. Tot i no haver cap habitatge adaptat, tots contemplen paràmetres de mobilitat interior que els fan practicables i flexibles d'acord amb les condicions establertes en el Decret d'habitabilitat¹⁰⁷, tals com cambres de bany grans, amb espai lliure que permet un cercle d'1,20 m de diàmetre, i amb plats de dutxa

¹⁰³ De mutu acord amb els afectats. Molts dels habitatges de segona mà tenien un lloguer encara més assequible, en tant que el preu m² de promoció pública havia disminuït a partir del 5 any de la qualificació definitiva (80% del preu bàsic).

¹⁰⁴ Al bloc corresponent al carrer Màlaga, 26-28 van anar real·lotjats afectats urbanístics provinents dels blocs 40, 37 i 41.

¹⁰⁵ Bloc A correspon a la planta aparcament, Bloc B a l'adreça Màlaga 26-28 i Bloc C a l'adreça Màlaga 30-32.

¹⁰⁷ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Habitatge practicable: l'habitatge que, sense ajustar-se a tots els requeriments de l'habitatge accessible, permet, a les persones amb mobilitat reduïda, l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides a l'apartat 3.4. Habitatge flexible: l'habitatge concebut de manera que faciliti la seva adaptabilitat a les necessitats canviants dels ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.

enlloc de banyera, l'amplada de les portes de tot l'habitatge són de 0,80 m, i cuines amplies.

Figura 3. Plànol estat inicial i estat final de la remodelació, amb el nombre total d'edificis i habitatges



Font: INCASÒL

4.1.2.8. Règim de tinença dels habitatges de substitució

Les 27 unitats familiars que van accedir als habitatges de substitució en règim de compravenda es van acollir a les condicions econòmiques del Conveni FAVIBC i Decret de Patologies, enlloc de les condicions econòmiques contemplades en el Decret HAUS, doncs al ser més grans els habitatges de substitució, els hagués suposat haver d'abonar el valor de la major superfície a preu del mòdul d'habitatge de protecció oficial de règim general ¹⁰⁸. El finançament el proporcionava el mateix INCASÒL,

¹⁰⁸ Comparant els habitatges més petits (vell i nou), hi havia una diferencia de 20m², que a preu d'HPO venda, podien suposar la quantitat de 38.000€ aproximadament, que haurien d'haver abonat a l'INCASÒL.

gravant-se l'habitatge nou amb un dret d'hipoteca a favor d'aquest. A continuació hem elaborat una taula exemplificant l'aplicació d'aquestes condicions.

Taula 6. Exemple d'aplicació de les condicions econòmiques per a l'adquisició de l'habitatge de substitució segons el Conveni FAVIBC i Decret de Patologies¹⁰⁹

Compra habitatge de substitució						
Import indemnització hab afectat segons Conveni FAVIBC	Preu hab	Subvenció 30%	Aportació inicial	TOTAL	IVA 4% + Provisió despeses	Despeses mensuals comunitat
9.235,36 €	50.312,25 €	15.093,68 €	6.622,87 €	28.595,70 €	2.612,49 €	54,79 €

Préstec hipotecari: Amortització 25 anys				
Capital inicial	35% capital inicial amb interès 5%, quotes creixents 4% anual	65% capital inicial, bestreta sense interès, quotes creixents 4% anual	1ra Quota 2017	Quota set-2021
28.595,70 €	10.008,49 €	18.587,21 €	76,39 €	100,12 €

Fons: Elaboració pròpia.

Els habitatges de substitució es van qualificar de protecció oficial de règim promoció pública, amb una durada de la protecció de 30 anys i sotmesos a un dret de tanteig i retracte a favor de l'INCASÒL.¹¹⁰

Dels 27 real·lotjats en compra-venda, 3 tenien préstecs hipotecaris sobre l'habitatge antic que van poder traslladar al nou. En aquests casos les condicions econòmiques eren les mateixes excepte que no tenien finançament de l'Administració i els habitatges es van qualificar de règim general en dos casos i de règim concertat en l'altre, per tal que el seu valor màxim cobrés la garantia hipotecària del préstec concedit per l'entitat financera (que incloïa el capital pendent de l'habitatge antic i el preu de l'habitatge nou).

Dels 6 real·lotjats en lloguer, 2 ho eren ja en l'habitatge afectat (1 a l'habitatge d'un particular i l'altre d'una EF¹¹¹) i 4 eren propietaris de l'habitatge antic gravat amb préstec hipotecari, dels que 3 no varen arribar a un acord amb l'entitat financera i van ser real·lotjats en lloguer i consignat el preu just contemplat en el projecte d'expropiació. El restant, per acord amb l'entitat financera, va cobrar el preu just expropiatori,

¹⁰⁹ Condicions econòmiques adquisició habitatge de substitució de 73,75 m² i uns ingressos de màxim 2,5 vegades IPREM.

¹¹⁰ Els afectats urbanístics que haguessin accedit en aquestes condicions de mutu acord, a partir del 5 anys de la qualificació definitiva, podrien acollir-se a la disposició transitòria tercera, lletra f, del Decret HAUS, augmentant-ne el preu màxim de venda per les segones i posteriors transmissions amb un nou dret de tanteig i retracte indefinit.

¹¹¹ Provenient d'una execució hipotecària.

destinant-lo a la cancel·lació del préstec, i va ser reallotjat en lloguer. A continuació hem elaborat una taula exemplificant les condicions de lloguer.

Taula 7. Exemple de les condicions de lloguer d'un habitatge de promoció pública.

Condicions lloguer protecció oficial promoció pública		
Durada	renda	Despeses mensuals comunitat
5 anys	148,24 €	54,79 €

Font: elaboració pròpia

4.1.3. Conclusions.

De totes les dades relacionades podem extreure les següents conclusions en relació a la materialització del dret de reallotjament i la seva correspondència amb els elements d'assequibilitat, seguretat i accessibilitat en l'accés a l'habitatge, inclosos en el dret a un habitatge digne i adequat:

a. Assequibilitat

Per valorar l'assequibilitat, ens fixarem en 2 exemples segons la taula següent, un corresponent a la franja d'ingressos fins a 2,5 vegades l'IRSC i un altre corresponent a la franja d'ingressos fins a 1 vegades IRSC, ambdós casos es tracta de persones jubilades. Per tant, fent un càlcul senzill, obtindríem que la despesa en habitatge (sense incloure subministraments ni impostos) seria aproximadament:

Taula 8. Exemple despesa en habitatge en cas de compra

	quota hip	anual (hip + com)	ingressos	%
Franja fins a 2,5 IRSC	77,4	1586,28	16451,96	9,64
Franja fins a 1 IRSC	76,39	1574,16	8905,4	17,68

Font: Elaboració pròpia

Pel que fa als reallotjats en lloguer, tots en la franja d'ingressos fins a 2,5 IRSC, i tenint en compte que la quota de lloguer és una mica més elevada que la de les hipoteques, seria segons la taula següent:

Taula 9. Exemple despesa en habitatge en cas de lloguer

	quota lloguer	anual (lloguer + com)	ingressos	%
Franja fins a 2,5 IRSC	148,24	2436,36	13902,34	17,52

Font: Elaboració pròpia

Això ens permet concloure que l'accés a l'habitatge de substitució en exercici del dret de real·lotjament es va portar a terme en un **habitatge assequible**, que no hauria d'impedir poder satisfer la resta de les necessitats bàsiques de les persones residents. Tenir en compte però, que pel que fa als habitatges en propietat i amb préstec hipotecari atorgat per l'INCASÒL, les quotes són creixents al 4% anual, fet que indica un augment d'aquestes any a any, no equivalent a la pujada dels ingressos dels adjudicataris, per tant, el percentatge d'esforç augmentarà.

Afegir que, segons les dades que ens ha pogut facilitar l'AHC, l'escala 30-32 del C/Màlaga a on van ser real·lotjats els afectats urbanístics dels blocs 61-62, no presenta morositat, més enllà de les quotes que s'han aplaçat, en virtut de la moratòria per causa de la pandèmia.

b. Estabilitat

L'accés a l'habitatge de substitució en exercici del dret de real·lotjament es va fer, majoritàriament, pel mateix títol: de les 27 unitats familiars que van ser real·lotjades en propietat, 25 eren propietàries de l'habitatge afectat. Així mateix, les dues restants, llogateres de les porteries, també van optar per la tinença en propietat, entenem que pels valors de certesa, seguretat i llibertat que es prediquen d'aquesta forma de tinença ¹¹². Un altre element que pot aportar seguretat en la tinença, i per tant estabilitat, és que el finançament de l'habitatge provenia de la mateixa Administració (INCASÒL) en les condicions del Decret de Patologies, amb unes quotes assequibles (de fet, inferiors a les quotes de lloguer).

¹¹² Extret de “La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria”, de Sergio Nasarre Aznar. Working paper nº 16/2014

Només trobem 6 unitats familiars que van accedir en règim de lloguer¹¹³. Entenem que l'estabilitat aquí va venir donada per haver-ho fet en habitatges de protecció oficial del parc públic, amb un lloguer d'acord amb el mòdul més econòmic existent, i una durada de 5 anys¹¹⁴, renovable en cas de mantenir-se en el mateix límit d'ingressos d'acord amb la protecció de l'habitatge. Tant en aquest cas dels llogaters, com en l'anterior dels propietaris, podríem afirmar que l'estabilitat va lligada també amb l'assequibilitat abans esmentada.

Cal tenir en compte també, com a factor d'estabilitat, que el dret de real·lotjament es va materialitzar en el mateix àmbit de l'actuació permetent que les persones no perdessin el seu arrelament, més important si cap si tenim en compte l'elevat nombre de persones d'avançada edat i la necessitat que no se sentissin més desubicades del que ja se sentien pel fet de canviar l'habitatge on havien residit la major part de la seva vida. Per tots aquests elements, podem concloure, doncs, que l'accés a l'habitatge de substitució en exercici del dret de real·lotjament es va portar a terme en **un habitatge estable**.

c. Accessibilitat

En aquest punt volem parlar de tres esferes o àmbits d'accessibilitat. La interna, que correspondria a l'accessibilitat en l'habitatge. Ja hem comentat que tots els habitatges de substitució eren accessibles i flexibles, necessari si es té en compte l'edat de molts dels usuaris. La segona esfera correspondria a la de l'edifici, totalment accessible en itineraris, amb ascensor adaptat i rampes on eren necessàries. Finalment, la tercera esfera que seria la del barri. Com podem observar de la figura següent, la zona que ha estat objecte d'aquest estudi (PERI Sant Roc i MpPGM Marquès de Mont-roig) és una zona accessible als recursos urbans, dotada de serveis públics que la connecten a Badalona i a Barcelona (metro, trambaix, carril bici) amb dotació de serveis assistencials (centre d'atenció primària) esportius, educatius i d'abastiment.

Podem concloure doncs, que l'habitatge de substitució compleix amb els requisits d'un **habitatge accessible**: habitabilitat, accessibilitat, ubicació, disponibilitat de serveis.

¹¹³ N'hi va a ver dues que van sol·licitar fer-ho en lloguer amb opció de compra, a l'espera de si arribaven a l'acord amb l'EF per traslladar l'hipoteca a l'habitatge nou

¹¹⁴ Termini vigent aleshores segons la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU).

A mode de **conclusió final, avaluem** l'estudi d'aquesta actuació des de les tres dimensions que hem assenyalat en el capítol tercer d'aquest treball, **la governança, la dimensió econòmica i patrimonial, i la dimensió social**. Pel que fa a la primera, tot i que l'INCASÒL va tenir el rol de promotor troncal de la remodelació, la interrelació amb les altres administracions va quedar palesa en la col·laboració amb l'Ajuntament mitjançant convenis per a la promoció i la col·laboració financera de l'Administració de l'Estat. La dimensió econòmica i patrimonial es va caracteritzar per l'aplicació del marc d'incentius previstos en el Conveni FAVIBC i el Decret de Patologies, orientats a facilitar l'acord amb els afectats urbanístics i facilitar l'accés en propietat a l'habitatge nou, i que ja havien estat d'aplicació en el PERI de Sant Roc. I finalment, la dimensió social, molt destacable, ja que el barri de Sant Roc s'ha caracteritzat per tenir un teixit associatiu molt potent que va permetre l'establiment d'escenaris de consens per poder dissenyar el programa d'intervenció en el barri.

4.2. Terrassa, barri de Ca n'Anglada.

Actuació: Esponjament dels interiors d'illa edificats de polígon nord del barri de Ca n'Anglada, per la dotació de nous espais i equipaments públics, d'acord amb la Modificació Puntual del POUM de Terrassa.

4.2.1. Antecedents

El barri de Ca n'Anglada a Terrassa¹¹⁵ es va caracteritzar durant els anys 1950 per ser el destí de moltes famílies arribades del sud d'Espanya, que residien en habitatges construïts per elles mateixes, molt precaris i de poca consistència, fet que va provocar que anys més tard patissin greument els efectes de la riuada de 1962. Per real·lotjar aquestes famílies, es van construir blocs nous d'iniciativa privada i qualificats de protecció oficial de renda limitada¹¹⁶. A partir dels anys 1990 es va produir una altra onada migratòria, aquesta vegada provinent del Marroc i Sud-Amèrica, població que va optar per adquirir els habitatges davant la facilitat que posaven els bancs en concedir hipoteques.

¹¹⁵ El barri està delimitat per l'Avinguda del Vallès, el Passeig de 22 de juliol, l'Avinguda de Barcelona i la Carretera de Montcada

¹¹⁶ Regulades en la Llei estatal de 15 de juliol de 1954.

L'any 2004, el barri de Ca n'Anglada va quedar inclòs en la primera convocatòria de la Llei de Barris¹¹⁷ per millorar la urbanització d'algunes zones i desenvolupar programes socials encaminats, entre d'altres, a la integració de la població nouvinguda.

L'any 2007, l'Ajuntament va aprovar la Modificació puntual del POUM de Terrassa (MpPOUM) amb la finalitat d'acabar amb els problemes de densificació i manca d'espais lliures del barri de Ca n'Anglada. Aquest MpPOUM va preveure, entre d'altres actuacions de transformació i renovació urbana, l'enderroc de 9 blocs d'habitatges¹¹⁸, i l'Ajuntament va adoptar un doble compromís: real·lotjar la població afectada sense cost en habitatges nous de la mateixa superfície, i també facilitar habitatges de substitució als propietaris no ocupants. Aquesta actuació s'havia de fer en col·laboració amb la Generalitat de Catalunya a través de l'INCASÒL, mitjançant un consorci urbanístic vinculat al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica (ARE) de la Porta Sud, on s'havien de construir els nous habitatges de real·lotjament¹¹⁹. La crisi econòmica, però, va frenar el desenvolupament d'aquesta ARE, i els habitatges no es van arribar a construir.

Com que la situació del barri de Ca n'Anglada anava esdevenint cada vegada més precària i complexa, especialment en els edificis afectats com a sistemes per la MpPOUM¹²⁰, l'any 2012, l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya van convenir portar a terme una nova modificació puntual del MpPOUM per tal d'executar com actuació aïllada expropiatòria, l'enderroc d'aquests habitatges, ajustant el reconeixement del dret de real·lotjament només als ocupants legals dels habitatges d'acords amb les determinacions del Decret HAUS. Aquesta actuació¹²¹ es va iniciar l'any 2012 i finalitzarà a finals d'aquest any 2021 amb l'enderroc dels últims blocs¹²². S'ha desenvolupat en 3 fases (com mostra la Taula 10). L'Ajuntament ha estat

¹¹⁷ Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, desenvolupada pel Decret 369/2004, de 7 de setembre

¹¹⁸ Amb un total de 184 habitatges afectats, construïts entre 1967 i 1969, qualificats de protecció oficial de renda limitada.

¹¹⁹ Situat al front de l'Avinguda del Vallès.

¹²⁰ Tant per les condicions econòmiques de la població que culminaven sovint en desnonaments impulsats per les entitats bancàries, com per l'augment de la tensió social entre els diferents col·lectius existents al barri.

¹²¹ L'àmbit del polígon 2 de la MPPPOUM Ca n'Anglada - on se situaven els 9 blocs objecte d'enderroc per assolir l'esponjament del barri - comprenia les illes 12, 13, 14 i 15, amb qualificació urbanística de sistema d'espais lliures i equipaments.

¹²² Ja s'han enderrocat 7 dels 9 blocs afectats.

l'administració expropiant i beneficiària de l'expropiació, que s'ha portat a terme pel procediment de taxació conjunta. Ha estat finançada al 50% per l'Ajuntament i per la Generalitat a través de l'AHC. L'INCASÒL ha prestat l'assistència tècnica i jurídica.

4.2.2. Actuació d'enderroc dels blocs 1 a 9. Reallotjament en habitatges vacants, en règim de copropietat.

4.2.2.1. Característiques dels blocs afectats.

Els 9 blocs tenien característiques semblants, tots ells van ser construïts entre els anys 1967 i 1969, i la majoria presentaven un estat normal¹²⁴, si bé cap dels edificis complia les normes d'accessibilitat en tant que no disposaven d'ascensor. Cal tenir present que l'afectació no era per causa de patologies en els edificis (com a Badalona, Sant Roc) si no per assolir l'esponjament del barri amb qualificació urbanística d'espais lliures i equipaments. Esmentem que fins i tot en algun dels blocs, l'any 1998, s'havien efectuat reformes a les façanes i substitucions de balcons¹²⁵. A continuació mostrem una taula resumint les dades principals dels 9 blocs i la seva execució per fases.

Taula 10. Dades principals de l'actuació d'enderroc dels blocs 1 a 9 al barri de Ca

Fases	Termini	Illes	Blocs	Adreces	Habitatges afectats			Blocs		
								Distrib	Estat	Qualificació urbanística MpPOUM
I	2012-14	15	7-8-9	Carrers Sant Damià, núms. 198 bis, 257 bis i 255 bis	72	(24 x bloc)	55m2 a 68m2* sup.útil aprox	Pb+5 +golfes	Regular	Zones verdes
II	2014-17	14	5-6	Passatge Prudència núms. 2 i 4	32	(16 x bloc) i mercat	52m2 a 59m2 sup.útil aprox	Pb+4	Normal	Equipaments esportius
III	2017-21	13	3-4	Passatge Concòrdia núms. 1 i 3	40	(20 x bloc)	51m2 a 57m2 sup.útil aprox	Pb+4	Normal	Equipaments esportius
		12	1-2	Passatge Previsió 1 i Constància 2	40	(20 x bloc)	59m2 a 62m2 sup.útil aprox	Pb+4	Normal Regular	espais lliures i equipaments
TOTAL	2012-21	4	9		184					

*Només alguns habitatges del bloc 7 feien 68 m2, la resta eren més petits

n' Anglada.

Font: Elaboració pròpia

4.2.2.2. Característiques dels habitatges afectats.

Com observem de la taula anterior, la superfície útil dels habitatges oscil·lava entre els 51 m2 i els 68 m2. Constaven de 3 dormitoris, sala-menjador, bany, cuina i galeria. La

¹²⁴ Els més degradats estructuralment eren els blocs de l'Illa 15 (7, 8 i 9)

¹²⁵ Les actuacions es van portar a terme en els blocs 2 i 4.

majoria dels habitatges presentaven un estat considerat normal¹²⁶, alguns d'ells amb els revestiments (enguixats, fals sostres, pintures) i la fusteria exterior amb defectes, però que no afectaven a la seva seguretat ni estabilitat.

4.2.2.3. Característiques de la població resident als blocs afectats.

Pel que fa a l'**edat** de la població resident a l'inici de l'actuació (2012), hi havia tres grups majoritaris, dins les franges dels 20, 30 i 40 anys, així doncs la població era jove, sobretot destacava la xifra elevada de menors residents. Pel que fa a l'edat dels titulars del dret de reallotjaments reallotjats a Torre-sana, un 50% es trobaven entre les franges dels 50 i 60 anys, i les persones d'entre 80 i 90 suposaven un 17%.

Pel que fa a la **composició familiar** de la població resident a l'inici de l'actuació (any 2012), les franges més nombroses eren les formades per 1 i 2 membres. Un 5% eren famílies de més de 6 membres. Respecte als titulars del dret de reallotjament reallotjats a Torre-sana, les franges més nombroses també eren les formades per 1 i 2 membres (67%). La majoria de les unitats familiars d'1 membre eren homes sols d'entre 50 i 60 anys.

Pel que fa a la **nacionalitat**, com ja hem dit abans, el barri de Ca n'Anglada va ser destí de moltes persones de nacionalitat marroquina, i això també es va veure reflectit en els 9 blocs que tractem, que suposaven un 28% del total. Pel que fa als titulars del dret de reallotjaments reallotjats a Torre-sana, un 83% eren de nacionalitat espanyola i 11% eren de nacionalitat marroquina, que coincideixen que eren també les unitats familiars més nombroses.

Finalment, pel que fa als **ingressos** de les unitats familiars a la data de fer-se efectiu el dret de reallotjament, no s'ha pogut disposar dels ingressos concrets per poder conèixer l'esforç o sobrecàrrega que podia suposar-los el canvi d'habitatge. No obstant això, i per poder-nos fer una composició de lloc, hem consultat el mapa interactiu de renda bruta per seccions censals, i segons dades de l'INE corresponent al 2017, la zona objecte d'estudi (Terrassa, districte 2) tenia una renda bruta per persona de 11.594€ anuals¹²⁷,

¹²⁶ Segons els respectius projectes d'expropiació per taxació conjunta. Considera l'estat normal quan no es necessiten reparacions importants.

¹²⁷ <https://interactius.ara.cat/guia/zones-riques-pobres-catalunya>

inferior a la mitjana de Catalunya¹²⁸. Així mateix, segons dades de l'Ajuntament de Terrassa¹²⁹ en el seu informe sobre mapes de vulnerabilitats socials i detecció de necessitats de l'any 2016, Ca n'Anglada era un barri amb vulnerabilitat econòmica molt alta.

4.2.2.4. Estructura de la propietat blocs afectats

Del total de 184 habitatges, 147 eren propietaris particulars (prop del 50% tenien els habitatges gravats amb préstec hipotecaris per sobre del valor real de les finques) i 37 d'EF.

4.2.2.5. Ocupació dels blocs afectats

Pel que fa a l'ocupació, dels 184 habitatges n'estaven ocupats 134, dels que 92 eren propietaris ocupants i 32 llogaters. 10 estaven ocupats sense títol habilitant, la majoria d'EF.

4.2.2.6. Dret de reallotjament

Un total de 124 afectats urbanístics tenien dret de reallotjament. En aplicació del Decret HAUS (a diferència del Decret de Patologies aplicat a Badalona), els llogaters no podien accedir al reallotjament en propietat, i varen ser reallotjats en habitatges també propietat de la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa (SMHT) en altres actuacions de Terrassa.

Com ja hem comentat en l'apartat d'antecedents, i en no poder promoure habitatges nous, l'Ajuntament va articular diferents alternatives de reallotjament, oferint o bé la materialització del reallotjament en 58 habitatges nous, vacants, situats al barri de Torre-Sana, amb règim de protecció oficial i propietat de la SMHT, o bé el reallotjament en habitatges del mercat secundari escollits pels afectats dins del municipi de Terrassa. Així mateix, en tant que a l'iniciar l'actuació l'any 2012 el principal repte el plantejava l'elevat nivell d'endeutament hipotecari, també es va possibilitar l'opció que els afectats renunciessin al dret de reallotjament i condonessin el deute amb l'EF. En aquests dos últims casos (mercat secundari o renúncia) la indemnització es va

¹²⁸ Tenint en compte que segons el mateix mapa interactiu, la mitjana de Catalunya era de 17.200€,

¹²⁹ https://governobert.terrassa.cat/transparencia/wp-content/uploads/sites/2/2018/12/MAPA_VULNERABILITAT_SOCIAL_final_v2.pdf. Pag 25

complementar amb l'import equivalent a la valoració del dret de reallotjament. Per observar la distribució de les diferents solucions de reallotjament, veure més avall la Taula 12.

4.2.2.7. Característiques dels habitatges de substitució situats al sector Torre-sana

Els habitatges de substitució estan situats al barri de Torre-Sana, que ocupa l'extrem oriental del districte 2, al límit est de la ciutat. Tot i que forma part del mateix districte que Ca n'Anglada, **no es troba en el mateix àmbit d'actuació**.

Pel que fa als 35 habitatges posats a disposició pel reallotjament¹³⁰, aquests formen part d'edificis de Pb+7 i dels 35, 20 són de 2 dormitoris, amb superfícies d'entre 54,64m² i 66,89m², i 15 de 3 dormitoris, amb superfícies d'entre 73,16m² i 80,72m². Tots els habitatges tenen plaça d'aparcament vinculada, i 25 dels habitatges també tenen traster. Un dels habitatges és adaptat per a persones amb discapacitat. La resta tots contemplen paràmetres de mobilitat interior que els fan practicables i flexibles d'acord amb les condicions establertes en el Decret d'Habitabilitat. Respecte a l'accessibilitat, els edificis tenen itineraris accessibles (ascensors i vestíbuls sense graons) que uneixen la via pública amb l'entrada de cada habitatge. La qualificació energètica dels edificis és B.

4.2.2.8. Règim de tinença habitatges de substitució: En règim de copropietat d'acord amb la LDH

Les determinacions del Decret HAUS estableixen que el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial es determina sumant el valor de taxació de l'habitatge afectat i el valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, si es donés aquesta diferència¹³¹.

Hem pogut observar que, en el cas de l'actuació de Ca n'Anglada en relació amb els habitatges de Torre-sana, aquesta diferència existia, i els habitatges de Torre-sana també

¹³⁰ Es troben situats en diferents blocs d'un conjunt de tres promocions (blocs A, F i E).

¹³¹ Art. 11.1 Decret HAUS.

tenien una plaça d'aparcament vinculada, i en alguns casos també traster, formant una sola finca registral.

Per poder potenciar en la mesura del possible el reallotjament en aquests habitatges, les condicions econòmiques van ser, a grans trets, l'adquisició de la part de l'habitatge de reallotjament equivalent a la superfície útil de l'habitatge afectat incrementada en un 5%, en contraprestació pel valor del preu just expropiatori i el dret de reallotjament, i la resta de superfície, així com el pàrquing i el traster vinculats, romanien propietat de la SMHT.

Les condicions quedaven establertes en el conveni de mutu acord per a la finalització del procediment expropiatori que els afectats urbanístics signaven amb l'Ajuntament de Terrassa, com a pas previ a la signatura de la corresponent escriptura d'adquisició. A continuació mostrem una taula amb dos exemples de l'aplicació d'aquestes condicions.

Taula 11. Exemples de l'aplicació de les condicions de reallotjament en propietat a

Sup hab origen	FA	Sup hab destí	preu hab destí	pk/traster		Règim HPO	Dif sup	Sup HAB adjudicada (inclòs 5%)	% HAB adjudicat (Inclòs 5%)	Dif sup pendent d'adquirir	% TOTAL FINCA	Valor part adjudicada	adquisició resta hab*
61,32	41.261,46 €	76,52	103.233,34 €	PK	16.863,78 €	GENERAL	15,20	64,39	84,15%	12,13	72,33%	88.868,82 €	14.364,52 €
55,97	41.778,74 €	66,61	115.535,03 €	PK/TR	13.045,05 € + 3.330,24 €	CONCERTAT	10,64	58,77	88,23%	7,84	77,28%	101.936,55 €	13.598,48 €

Torre-sana.

Font: elaboració pròpia.

Del total de 92 propietaris ocupants, només 36 van optar per materialitzar el dret de reallotjament en aquests habitatges de Torre-sana, és a dir un 39,13%, i la majoria, com s'observa a la taula següent, corresponien a la primera fase de l'actuació. Els motius podien ser variats, un d'ells era la preferència dels afectats urbanístics de reallotjar-se en habitatges del mercat secundari, més en el cas dels que tenien càrrega hipotecària sobre l'habitatge afectat¹³² i alguns d'elles consideraven els habitatges de Torre-sana cars de mantenir¹³³. L'altre va ser l'allargament de l'actuació en el temps que va suposar, entre d'altres, que els valors de taxació augmentessin, fet que permetia tenir accés a un ventall més ampli d'habitatges de mercat secundari.

¹³² Les EF eren més propícies al trasllat de la càrrega o la constitució d'una nova hipoteca en habitatges dels que l'afectat adquiria el domini de tota la finca

¹³³ Les despeses de comunitat oscil·len entre els 70€ i els 98€ mensuals (els habitatges afectats tenien una despesa d'entre 16 i 20€ al mes).

Taula 12. Distribució de les diferents solucions de reallotjament

Fases	Blocs	Habitatges	Reallotjaments propietaris afectats			TOTAL	%
			Torresana	Secundari	Renuncia		
I	7-8-9	72	26	10	11	47	55%
II	5-6	32	1	8	5	14	7%
III	3-4	40	5	9	1	15	33%
	1-2	40	4	7	5	16	25%
TOTAL	9	184	36	34	22	92	39%

Font: elaboració pròpia.

4.2.2.9. Breu referència a la regulació del règim de copropietat

Les primeres escriptures d'adquisició dels habitatges de Torre-sana es van signar a mitjans de l'any 2013. Aleshores encara no s'havia promulgat la Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i la propietat compartida al llibre V del Codi Civil de Catalunya, si bé ja apareixia el concepte de “propietat compartida” en l'ordenament jurídic català¹³⁴, en l'article 71 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge¹³⁵.

Entenem doncs que l'operació jurídica que es va portar a terme va ser la constitució d'una comunitat ordinària indivisa, regulada per l'article 552.1 del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya (CCC), però pactant-se en l'escriptura d'adquisició, per ambdues parts (afectat urbanístic i Ajuntament) que aquesta comunitat es regiria pels pactes establerts en el conveni signat prèviament, que al nostre entendre podrien acostar-se a la regulació vigent actualment de la figura de la propietat compartida (PC)¹³⁶ si bé amb moltes diferències.

El contingut d'aquests pactes eren:

¹³⁴ Sergio Nasarre Aznar, María Teresa Alonso Pérez, Gemma Caballé Fabra, Rosa María García Teruel, Nuria Lambea Llop, Elga Molina Roig, M. Estela Rivas Nieto, Héctor Simón Moreno, Lorcan Sirr, M^a José Soler Tarradellas: “La propiedad compartida y la propiedad temporal, aspectos legales y económicos” Tirant lo Blanch, València, 2017, pàg.408.

¹³⁵ Redacció donada a l'article 71.1 per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica: “Als efectes d'aquesta llei, s'entén per propietat compartida cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona..

¹³⁶ Arts. 556-1 a 12 CCC

- Els drets d'ús i gaudi de tot l'habitatge de manera gratuïta (a excepció del pàrquing i traster vinculats, que l'afectat podia optar per llogar) i la participació en les despeses (comunitat, taxes i tributs seran per compte de l'afectat urbanístic).
- El dret d'adquisició de la part restant en qualsevol moment, pactant-se el preu d'acord amb la condició d'HPO (resultat de multiplicar la part de superfície útil no adquirida pel preu del mòdul de protecció oficial de l'habitatge, en el moment de la venda). Tanmateix aquesta adquisició s'havia de produir per tota la part restant, no es contemplava el dret d'adquisició gradual, com si succeeix en la PC. A més, es va establir l'obligació d'adquirir la part restant en el cas que l'afectat urbanístic volgués transmissió entre vius la seva part, volgués establir carregues hipotecàries sobre la mateixa, llevat de causes de força major¹³⁷, i també en cas de transmissió mortis causa.

No es constituïa cap dret d'adquisició preferent a favor de l'altre cotitular, però tampoc s'hi renunciava, per tant entenem que si que es podria exercir d'acord amb l'art. 552.4 del CCC. Si s'establí la subjecció als drets d'opció i retracte que estableix la LDH per condició d'HPO, durant tota la durada de la protecció (30 anys).

Finalment, la comunitat ordinària indivisa comporta un aspecte important que la distingeix de la propietat compartida, i és l'acció de divisió, facultat que en la comunitat ordinària és irrenunciable, i en la propietat compartida està exclosa expressament¹³⁸. Entenem doncs que, en el cas present de Torre-sana, aquesta facultat s'entendria inclosa com a causa d'extinció de la copropietat.

4.2.3. Conclusions.

De tot el que hem exposat en aquest apartat 4.2, podem extreure les següents conclusions en relació a la materialització del dret de real·lotjament i la seva correspondència amb els elements d'assequibilitat, seguretat i accessibilitat en l'accés a l'habitatge, inclosos en el dret a un habitatge digne i adequat:

¹³⁷ Per exemple, en el cas que l'habitatge afectat estava gravat per hipoteca i l'EF accedia al trasllat (constitució d'un nou dret d'hipoteca) sobre la part adquirida per l'afectat urbanístic.

¹³⁸ Sergio Nasarre Aznar, María Teresa Alonso Pérez, Gemma Caballé Fabra, Rosa María García Teruel, Nuria Lambea Llop, Elga Molina Roig, M. Estela Rivas Nieto, Héctor Simón Moreno, Lorcan Sirr, M^a José Soler Tarradellas: "La propiedad compartida y la propiedad temporal, aspectos legales y económicos" Tirant lo Blanch, València, 2017, pàg. 230-231.

a. Assequibilitat i estabilitat

Tot i no disposar dels ingressos dels afectats urbanístics a la data del real·lotjament, hem pogut conèixer per les dades de l'INE i de l'Ajuntament de Terrassa, que el barri de Can'Anglada és un barri de vulnerabilitat econòmica molt alta. La possibilitat articulada per l'Ajuntament de poder adquirir els habitatges de real·lotjament a Torre-sana mitjançant la figura de la copropietat, va permetre una forma d'accés a l'habitatge assequible, en tant que l'afectat urbanístic "permutava" l'habitatge afectat per una part de l'habitatge de real·lotjament (en la major part dels casos entre un 70% i 85% de la totalitat de l'habitatge), sense necessitat (almenys d'entrada) d'haver d'adquirir la diferència de metres, que ja hem vist, es donava en tots els casos. També era una forma d'accés que donava estabilitat, en tant que tinença segura davant de l'opció del lloguer. Tanmateix, ambdós aspectes presenten punts negatius, per una banda, referent a l'assequibilitat, ja hem vist que aquesta fórmula va ser acollida en un 39% dels afectats urbanístics amb dret de real·lotjament en propietat, segurament per considerar-los igualment "cars" o de "car manteniment" i també creiem que per manca de coneixement de les possibilitats d'aquesta opció, que tot i no ser estrictament una propietat compartida, compartia moltes de les seves bondats. Referent a l'estabilitat, tenir en compte que el dret de real·lotjament no es va materialitzar en el mateix àmbit de l'actuació, perdent-se doncs l'arrelament al barri. No obstant, pensem que són majors els aspectes positius permetent-nos concloure que l'habitatge de substitució pot ser considerat un **habitatge assequible i estable**.

b. Accessibilitat

Pel que fa a l'accessibilitat, farem igual referència a l'esfera interna, la de l'edifici i la del barri. Al respecte, conclourem que, pel que fa a la interna, que correspondria a l'accessibilitat en l'habitatge, ja hem comentat que tots els habitatges de substitució eren accessibles, i pel que fa a l'esfera de l'edifici, també és totalment accessible en itineraris. Finalment, pel que fa a l'accessibilitat a serveis, la zona de Torre-sana és una zona accessible als recursos urbans, trobant-se molt a prop una parada d'autobús, un centre d'atenció primària, un institut i establiments comercials. Podem concloure doncs, que l'habitatge de substitució compleix amb els requisits d'un habitatge accessible, habitabilitat, accessibilitat i disponibilitat de serveis,

A mode de **conclusió final**, avaluem l'estudi d'aquesta actuació també des de les tres dimensions que hem assenyalat en el capítol tercer d'aquest treball: Pel que fa a la governança, en aquesta actuació es fa evident la gran col·laboració entre l'Administració local i l'autonòmica que va possibilitar executar l'actuació malgrat la crisi econòmica, acordant l'aportació de recursos tant econòmics com de gestió al 50%. Pel que fa a la dimensió econòmica i patrimonial, l'actuació s'emmarca en la regulació contemplada pel Decret HAUS, sota la concepció del "metre x metre", però que en àmbits com el de Terrassa, Ca n'Anglada, amb habitatges més petits que els estàndards d'habitatge públic, va necessitar de fórmules que facilitessin als afectats urbanístics l'accés a l'habitatge de substitució, tant pel que hem explicat de la copropietat en el cas de reallotjament en habitatge públic, com incentius econòmics (valoració del dret de reallotjament) per accedir al mercat secundari o alliberar-se del deute hipotecari que gravava els antics habitatges i reallotjar-se en lloguer. Finalment, des de la dimensió social, també molt destacable la col·laboració de l'Associació d'Afectats per l'esponjament que va fer de pont entre l'Administració i els afectats per poder materialitzar les fórmules de reallotjament ideades.

CONCLUSIONS

Els programes de remodelació de barris i de regeneració de barris portats a terme per l'INCASÒL han transformat teixits residencials que es trobaven en regressió urbana, social i econòmica, amb la intenció de millorar la qualitat de vida de les persones i aconseguir el seu arrelament als barris (habitatges nous, nous equipaments, majors espais lliures). Amb el present treball hem volgut analitzar dues actuacions, una corresponent a cada programa, des de la perspectiva del dret a un habitatge digne i adequat, i concloure que la materialització del dret de reallotjament en un habitatge proporcionat per l'Administració reuneix les condicions d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat definides com a integrants d'aquest dret. Així doncs, les conclusions són:

1.- Que un dels elements clau d'aquests programes, com és el tractament del dret de reallotjament, contempla els diferents elements de qualitat i quantitat, així com la sostenibilitat i la inclusivitat, inclou també el dret a la ciutat, en la seva regulació pel que fa als afectats urbanístics, en tant que disposa que el subjecte obligat al reallotjament proporcioni un habitatge protegit i de característiques adequades, dins del mateix àmbit d'actuació, garantint així també el dret a la no expulsió i el dret a la ciutat, i en definitiva, lligant-ho amb el que hem pogut comentar de les Observacions núms. 4 i 7 del CDESC, no vulnerin el dret a viure amb seguretat, pau i dignitat.

2.- Que la clau del balanç positiu dels programes de remodelació i regeneració de barris ha estat la col.laboració de les diferents administracions en la seva governança, i l'adaptació de les diferents fórmules de materialització del dret de reallotjament als canvis socials, econòmics i normatius que s'han anat succeint al llarg dels 40 anys que porta l'INCASÒL gestionant-los. Així hem passat de fórmules que, en èpoques de bonança pressupostària, contemplaven la promoció d'habitatge nou i al mateix temps el finançament de la seva adquisició per part del mateix INCASÒL, a noves fórmules per salvar la manca de pressupost públic per promoure nou habitatge, fet que havia

aconseguit pràcticament aturar les actuacions, com ara la copropietat dels habitatges amb la mateixa Administració.

3.- Que l'aplicació d'aquestes fórmules en les dues actuacions analitzades, Badalona, Sant Roc i Terrassa, Ca n'Anglada, compleixen amb els requisits d'assequibilitat, estabilitat i accessibilitat que integren el dret a un habitatge digne i adequat. I per tant, d'acord amb això, han millorat les condicions de vida de les persones afectades.

Com a reflexió final d'aquest treball, afegir que les actuacions englobades en aquests programes de remodelació i de regeneració de barris han suposat, en el moment de la seva execució, no només un acompanyament als afectats urbanístics des del punt de vista econòmic, cercant fórmules adequades als seus recursos, si no també han suposat un acompanyament social. I és aquest últim el que pensem que caldria seguir desenvolupant un cop acabades les actuacions, per tal que la millora aconseguida no retrocedeixi, com sembla ser que està passant a causa de la crisi econòmica encara no superada i l'actual crisi provocada per la Covid-19.

BIBLIOGRAFIA

BOADA, C., HERRERA, D., FERRER, L., RIUDOR, X., I VILLAR, V. *El dret a l'habitatge*. Generalitat de Catalunya, Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, Col·lecció Estudis i informes, núm. 58. Maig 2021. ISBN 9788418601453.

CABALLÉ FABRA, G., GARCIA TERUEL, R., LAMBEA LLOP, N., NASARRE AZNAR, S., I SIMÓN MORENO, H. *L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*. Sindicatura de greuges de Barcelona. Novembre 2020.

DONAT, C., LÓPEZ, J., COLL, F., “Vulnerabilitat- residencial als barris del Besòs: diagnosi sobre l'estat de l'habitatge” IERMB, Desembre 2020.

LIGA RASNACA, MILAN FTACNIK, NURIA LAMBEA-LLOP, SERGIO NASARRE-AZNAR. *Concret actions for social and affordable housing in the EU*. Foundation for european progressive studies. ISBN: 9782930769509. Gener 2021

LLIMÓS, A. “Els barris vulnerables de Catalunya”. Diari ARA. Març 2012.

MOISÈS, J. “Transformació urbana de ca n'Anglada nord (terrassa)” Territori. Observatori de projectes i debats territorials de Catalunya Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT). Desembre 2014

MOYA GONZÁLEZ, L. I DÍEZ DE PABLO, A “La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas”. Revista del Departament de Urbanisme i Ordenació del Territori. Escola tècnica superior d'Arquitectura. Universitat Politècnica de Madrid. Urban NS04, 113-123. Febrer 2012

NASSARE AZNAR, S. ALONSO PÉREZ, M., CABALLÉ FABRA, G., GARCIA TERUEL, R., LAMBREA LLOP, N., MOLINA ROIG, E., RIVAS NIETO, M, LORCAN SIRR, SOLER TARRADELLAS, M. *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. Editorial Tirant lo Blanch; N.º 1 edició gener 2017. ISBN-13 : 9788491430520.

NASSARE AZNAR, S. “*La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*”, Working paper nº 16/2014. Teoría y Derecho: revista del pensamiento jurídico, pag. 10-37.

PASALAMAR, C., FUNES ROMERO, A., PAPERS, núm. 63 (2020) “*El barri de Sant Cosme del Prat de Llobregat, una experiència de reivindicació, remodelació i acompanyament sociocomunitari*” Revista PAPERS núm. 63. Pàgs 157 a 164. Regió Metropolitana de Barcelona és una publicació de l’Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Desembre 2020. ISSN: 2013-7958 (Versió en línia).

PICORELLI RIUTORD, P. *Instruments d’intervenció a les ciutats de Catalunya. Reflexions de 40 anys de gestió de l’Institut Català del Sòl*. Revista PAPERS núm. 63. Pàgs 96 a 109. Regió Metropolitana de Barcelona és una publicació de l’Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Desembre 2020. ISSN: 2013-7958 (Versió en línia).

SERRA AMENGUAL, P. *Rehabilitación y renovación urbana. Aspectos generales y experiencias en Cataluña*. Revista digital “Carajillo de Ciudad” núm.17, del Programa en gestión de la Ciudad, Àrea de Gestió de la Ciutat i Urbanisme de la UOC. Febrer 2013.

SIMÓN MORENO, H. *El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referència a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda*. Working Paper núm. 5/2015. Revista pràctica de Derecho. CEFLegal, núm. 169, pp105-156.