



Comencen les obres de 160 habitatges protegits en règim de dret de superfície a l'Avinguda de l'Estatut

- **Amb aquests habitatges, el districte d'Horta-Guinardó comptarà amb 292 pisos amb aquest nou règim de tinença**
- **Per accedir a aquests habitatges cal estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona i optar per aquesta tipologia**
- **La promoció es troba en una zona en transformació, molt a prop del futur Dipòsit d'Aigües Pluvials i el Parc Central de Neteja del Districte**

Barcelona, 13 de maig de 2010

Aquesta serà la segona promoció en dret de superfície amb què comptarà el districte d'Horta-Guinardó



El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) ha començat les obres per a una nova promoció d'habitatge protegit en règim de dret de superfície al districte d'**Horta Guinardó**, en el marc del Pla de l'Habitatge que impulsa l'Ajuntament de Barcelona.

L'edifici, situat a l'**avinguda de l'Estatut de Catalunya, núm. 57**, comptarà amb:

- 160 habitatges
- 213 aparcaments per a cotxes i 16 places per a motocicleta
- 9 locals

La superfície total construïda serà de 25.691,19 m², distribuïts de la següent manera: 13.880,37 m² (habitatges), 6.439,08 m² (aparcaments), i 5.371,74 m² (locals, altres dependències i espais comuns).

El projecte ha estat executat per l'equip de Martí-Miralles Arquitectes (Ramon Martí i Antoni Miralles). L'obra compte amb un pressupost d'adjudicació de 14.740.498,71 €.

Una zona en transformació amb dues promocions que aportaran uns 300 habitatges protegits en dret de superfície

Aquests 160 habitatges es troben en una de les àrees de Barcelona en plena transformació. En aquest sentit, cal destacar que el projecte de reforma inclou la construcció d'un dipòsit d'aigües pluvials, la instal·lació del parc central de neteja del Districte, la construcció de 132 habitatges més en dret de superfície i la remodelació general de l'entorn. Alguns d'aquests habitatges es destinaran a afectats urbanístics.



- **El dipòsit d'aigües pluvials** (el segon més gran de la ciutat), servirà per a controlar les avingudes d'aigua de la conca de la Riera d'Horta en cas de fortes pluges. El projecte preveu també la construcció d'un dipòsit d'aigües freàtiques per aprofitar els cabals subterranis.
- **El parc central de neteja** s'instal·larà damunt del dipòsit i és des d'on sortiran els vehicles que faran la neteja dels barris de l'entorn. El centre ocuparà 2.500 m2.
- **Una altra promoció, ja en construcció, de 132 habitatges en règim de dret de superfície**, que promou el Patronat Municipal de l'Habitatge a l'Avinguda de l'Estatut de Catalunya, 1.
- **La remodelació de l'entorn de l'avinguda de l'Estatut**, proporcionarà espais verds amplis al costat del barri d'Horta, potenciarà l'ús ciutadà de l'àrea i millorarà les connexions entre Horta i La Clota.

La nova promoció a l'Avinguda de l'Estatut, 57

La promoció consta de 160 habitatges d'entre 60 i 80 m2 distribuïts en dos edificis. D'aquests, 145 habitatges comptaran amb 3 dormitoris i només 15 seran de dos dormitoris (els habitatges de 2 dormitoris tindran una superfície d'entre 60 i 65 m2, i els de 3 dormitoris estaran entre els 70 i 80 m2).

Per la seva dimensió i la seva forma, la promoció tindrà prou entitat per donar forma urbana al lloc i donarà continuïtat a l'avinguda de l'Estatut fins a passeig Valldaura.

Aprofitant el desnivell del terreny, un dels edificis tindrà dues plantes menys que l'altre, afavorint així l'assolellament dels habitatges. Es preveuen dos passos que enllacen el carrer amb el pati central entre els dos edifici



Fig. 1. Imatge virtual panoràmica de la promoció a l'Avda. de l'Estatut, 57

Habitatges en dret de superfície, una nova tipologia d'habitatge protegit

Els habitatges d'aquesta nova promoció són, en la seva gran majoria, en **dret de superfície**, un nou règim de tinença que l'Ajuntament de Barcelona està impulsant per facilitar l'accés a un habitatge protegit. Aquesta serà la segona promoció d'habitatges en dret de superfície amb què comptarà el districte d'Horta-Guinardó. L'altra, de 132 habitatges, es troba en construcció i està situada molt a prop d'aquesta, en concret, a l'Avinguda de l'Estatut de Catalunya, núm. 1 .

Aquests 292 habitatges formen part dels més de 800 pisos en dret de superfície que l'Ajuntament de Barcelona, a través del **Patronat Municipal de l'Habitatge, i d'altres promotors**, s'estan impulsant a Barcelona.

En què consisteix el dret de superfície?

Amb aquesta nova fórmula, **l'Ajuntament de Barcelona transmet a l'adjudicatari de l'habitatge el dret de superfície i, per tant, la propietat d'aquest, i l'Administració reté la propietat del sòl**. La transmissió és per a un període de 75 anys i, transcorreguts aquests, l'habitatge retorna al propietari del sòl.

El nou Pla pel dret a l'habitatge de Catalunya incorpora una **subvenció important als compradors d'un habitatge en dret de superfície**. Gràcies a aquesta subvenció, els usuaris podran accedir a aquests habitatges sense pagar cap entrada en el moment de subrogar la hipoteca. Així, doncs, **en el moment de la compra només caldrà satisfer l'IVA corresponent**.

El valor del dret de superfície va baixant a mesura que transcorre el temps, i és zero quan es compleixen els 75 anys, moment en què la propietat de l'habitatge retorna a l'Administració. **En l'escriptura pública es regula i es defineix quin és el valor de l'habitatge en cada moment i fins als 75 anys**.

L'Ajuntament garanteix que **si el titular de l'habitatge el retorna dins dels primers 15 anys no hi ha pèrdua de valor** i l'usuari pot recuperar part del que ha pagat per l'habitatge (llevat dels interessos) actualitzat amb l'IPC. Aquesta és una mesura pensada especialment per als joves, que poden accedir a aquests habitatges, i recuperar gran part del que han invertit, si milloren la seva condició econòmica, per accedir a una altra opció d'habitatge lliure. La finalitat perseguida és **incentivar la rotació d'aquests habitatges**.

Els habitatges en dret de superfície es poden transmetre pel titular en herència. De la mateixa manera, el titular pot vendre l'habitatge, però aquesta transmissió està subjecta a l'autorització del titular del sòl.



En cas d'impagament de la hipoteca pel superficiari, l'Administració recompra l'habitatge i evita així que es produeixi una execució hipotecària.

Avantatges del dret de superfície per als adjudicataris

- El dret de superfície dóna a l'usuari estabilitat, seguretat i garanties, ja que es pot romandre en l'habitatge durant el període de durada del dret.
- Permet accedir a un habitatge mitjançant uns pagaments molt assequibles durant només 30 anys i amb quotes mensuals similars a un lloguer protegit.
- Els pagaments es fan durant només 30 anys, però, en canvi, es pot gaudir de l'habitatge mentre duri el dret.
- Dóna la possibilitat d'estalviar, ja que si es retorna l'habitatge a l'administració durant els primers 15 anys, l'usuari pot recuperar part del preu pagat per l'habitatge.
- Pot transmetre aquest dret en herència i, fins i tot, vendre'l.

Quant s'ha de pagar per un habitatge en dret de superfície?

- Cal subrogar una hipoteca
- No es paga entrada en el moment de la compra
- Sí cal pagar l'IVA
- Es paguen quotes mensuals similars a un lloguer protegit que es calculen en funció de la superfície de l'habitatge i dels ingressos, i que es revisen segons el tipus d'interès del Pla de l'Habitatge.

5

Com es pot accedir a un habitatge en dret de superfície?

Per sol·licitar un habitatge en dret de superfície, cal estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Barcelona, indicant l'opció de *dret de superfície*.

La inscripció en el Registre pot fer-se:

- Per Internet, a la pàgina web del Registre (www.registrehabitatgebcn.cat)
- Trucant al telèfon d'informació 010
- A qualsevol oficina de l'Habitatge de la ciutat de Barcelona, prèvia sol·licitud de 'citat' trucant al 010 o a través de la web.

La Xarxa d'Oficines de l'Habitatge

L'actual xarxa d'Oficines de l'Habitatge ja compta **amb 10 punts d'informació, assessorament i gestió en matèria d'habitatge de protecció**, distribuïts a cadascun dels districtes de la ciutat:



- ◆ **Oficina de l'Habitatge Ciutat Vella**
Adreça: carrer del Pintor Fortuny, 17-19
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de l'Eixample**
Adreça : carrer d'Alí Bei, 13-15
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Sants-Montjuïc**
Adreça: carrer d'Antoni Capmany, 23
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Les Corts**
Adreça: carrer de Numància, 101
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Sarrià-Sant Gervasi**
Adreça: carrer de Canet, 24
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Gràcia**
Adreça: Plaça de la Vila de Gràcia, 2
- ◆ **Oficina de l'Habitatge d'Horta-Guinardó**
Adreça: carrer de Llobregós, 175-189
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Nou Barris**
Adreça: Plaça Major de Nou Barris, 1
- ◆ **Oficina de l'Habitatge Sant Andreu**
Adreça: carrer de Joan Torras, 49
- ◆ **Oficina de l'Habitatge de Sant Martí**
Adreça: Rambla del Poblenou, 154

Horari unificat Oficina de l'Habitatge: Matins de dilluns a divendres (de 9:00 h. a 14:00 h.) i tardes de dilluns, dimarts i dimecres (de 16 h. A 18 h.). Tarda de dijous (de 16 a 19.30 h.). El divendres a la tarda l'oficina romandrà tancada.

Per a més informació:

Web: www.bcn.cat/habitatge

