RESUM EXECUTIU

12.04.2017
INICI

14.01.2018
FINAL

Mesures de caràcter urbanístic d'acompanyament del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016–2025

[MPGM HABITATGE]

BR
BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

1. Necessitat i conveniència de les mesures

2. Objecte i finalitat dels instruments de planejament

3. Diagnosi

4. Propostes

5. Estudis justificatius del l'MPGM per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

Mesures de caràcter urbanístic d'acompanyament del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016–2025

[MPGM Habitatge]

1 Necessitat i conveniència de les mesures

Després de més de 40 anys, Barcelona compta amb un llarg recorregut d'aplicació de la normativa urbanística del Pla General Metropolità de Barcelona (PGM). Durant aquest temps, diversos fenòmens urbans han obligat a regular aspectes relacionats amb la implantació dels usos a la ciutat per revertir determinades tendències que afectaven l'interès general i el desenvolupament urbà sostenible. En aquest moment l'ús d'habitatge, entès com a residència habitual de les persones, es veu amenaçat per diversos factors relacionats amb tendències del mercat i nous usos que tenen lloc als habitatges no previstos a la regulació actual.

Cal assenyalar que actualment la ciutat de Barcelona únicament disposa d'entre un 6–7,5 % del parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials, que es reduirà significativament durant els pròxims anys a causa de la finalització dels contractes de lloguer de pròrroga forçosa i del règim de protecció oficial dels habitatges de venda existents. D'altra banda, hi ha altres factors que afecten directament l'ús d'habitatge habitual, com són la pressió del mercat del sòl i d'habitatge, l'assetjament immobiliari i altres usos que entren en competència amb aquest ús de residència habitual de les persones.

El parc d'habitatge assequible actual es troba tot ell en ús, i majoritàriament les característiques n'impossibiliten la rotació, per tant, l'ampliació del parc d'altres formes de tinença permetria donar resposta a una nova demanda identificada amb tendència creixent.

Per altra banda, el marc legal vigent en matèria d'habitatge estableix l'objectiu de Solidaritat urbana sota els principis de diversitat i cohesió social als barris, segons el qual Barcelona hauria de comptar amb un parc de 111.000 habitatges destinats a polítiques socials l'any 2029, corresponent al 15 % de l'habitatge principal de la ciutat.

Per tot això, i atès el grau de consolidació de la ciutat de Barcelona i la manca de reserves de sòl urbanitzable, es fa imprescindible activar nous mecanismes que ajudin a ampliar el parc destinat a polítiques socials, que permetin alhora enfocar la seva creació amb una distribució més equilibrada en el territori, aprofitant el potencial que ofereix la ciutat ja construïda. El Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016–2025 estableix, com a un dels seus 4 eixos estratègics, l'ampliació del parc assequible i, donada la manca d'habitatge assequible actual a la ciutat i la important demanda existent, defineix la màxima diversificació dels mecanismes per tal d'aconseguir-ho.

En aquest context, **Barcelona Regional ha participat en col·laboració amb diferents àrees de l'Ajuntament, en la redacció de les Modificacions del PGM que tenen per objectiu elaborar mesures de caràcter urbanístic que permetin desenvolupar el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025**. Les modificacions del Pla General Metropolità (PGM) tenen incidència directa en la regulació urbanística de l'habitatge a Barcelona per afavorir el dret a l'habitatge de diferents maneres.

QUANTS HABITATGES ASSEQUIBLES ÉS NECESSITEN PER AL 2027?

111.000

QUANTS N'HI HA ACTUALMENT (2017)?

± 45.000

QUINA DEMANDA TENIM?

± 46.000

QUIN ÉS EL POTENCIAL DE GENERACIÓ DE NOUS HABITATGES ASSEQUIBLES?

20.680

L'ús d'habitatge, entès com a residència habitual de les persones, es veu amenaçat per diversos factors relacionats amb tendències del mercat i nous usos que tenen lloc als habitatges no previstos a la regulació actual. Barcelona Regional ha participat en col·laboració amb diferents àrees de l'Ajuntament, en la redacció de les Modificacions del PGM que tenen per objectiu elaborar mesures i modificacions de caràcter urbanístic que permetin desenvolupar el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025.

2 Objecte i finalitat dels instruments de planejament

Modificació del PGM per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

El seu objectiu final és facilitar la creació de nou habitatge amb protecció oficial en entorns de sòl urbà consolidat en els quals es porten a terme projectes d'obra nova o de gran rehabilitació, on d'altra manera resultaria molt difícil la creació d'habitatge en règim de protecció. Aquesta proposta es basa en mesures semblants que ja s'han posat en marxa en altres ciutats com París.

Bona part dels sòls que permeten la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a Barcelona són solars resultants de l'aplicació de les reserves urbanístiques de sectors de desenvolupament. Per tant, se situen en àmbits de transformació urbana ubicats fora del nucli central de la ciutat. Així doncs, el desenvolupament del planejament urbanístic actual no permetrà generar el sòl necessari per a la construcció d'habitatge assequible, especialment als districtes més centrals, el que contradiu els mandats de la Llei del Dret a l´Habitatge en favor de la cohesió social, l´equilibri territorial, el desenvolupament sostenible i la necessitat de lluitar contra la gentrificació, la segregació urbana i la desigualtat territorial.

Modificació del PGM per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir terminis d'edificació

Aquesta Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona planteja dues propostes situades en el marc dels instruments de la política de sòl i habitatge previstos en la legislació d'urbanisme i d'habitatge, i responen a actuacions concretes de l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025:

- La declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat, per finques que es trobin en els supòsits determinats en la Memòria i en les Normes urbanístiques d'aquesta MPGM.
- La definició dels terminis d'edificació, prevista en la legislació urbanística vigent.

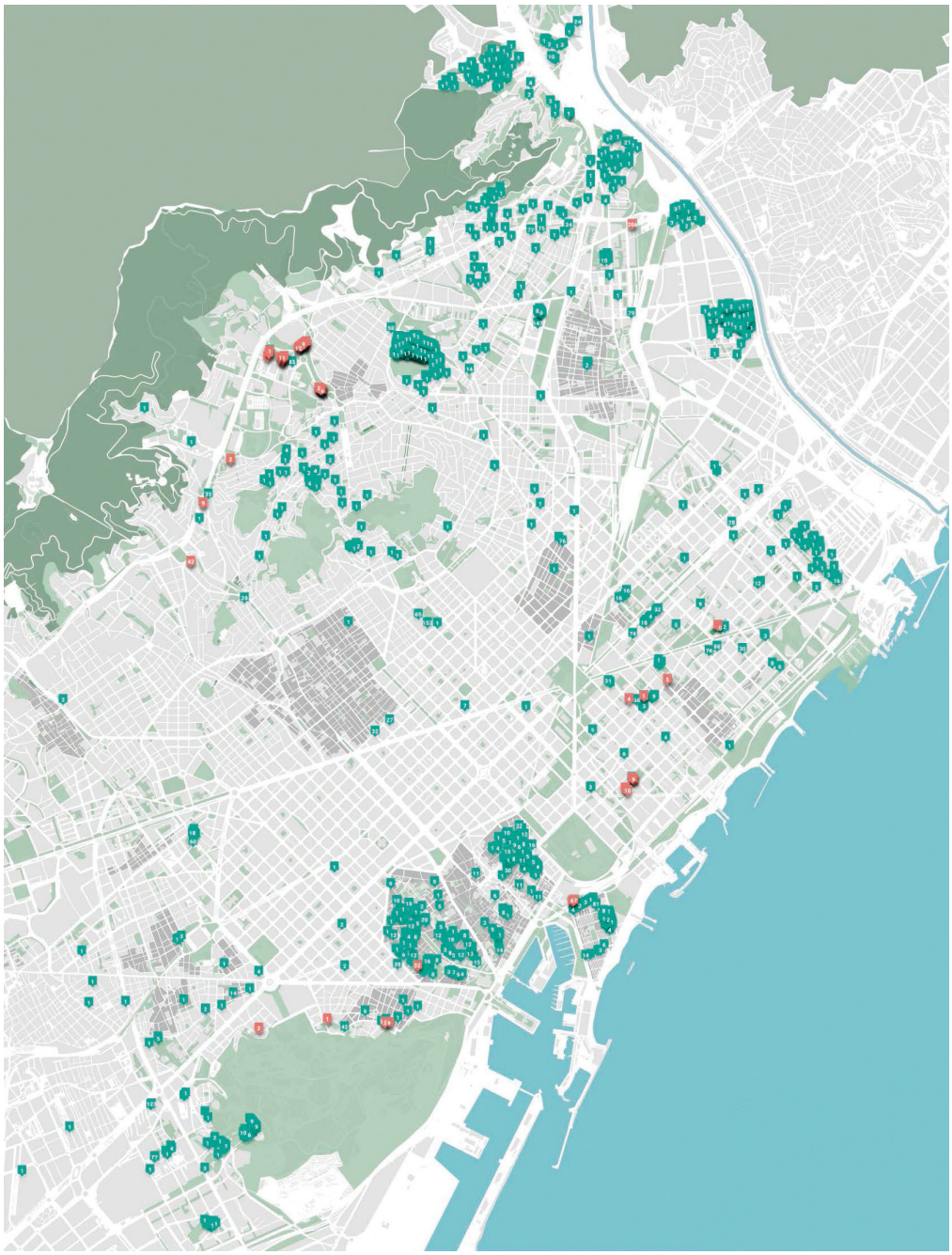
Els seus objectius són:

- **Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.**
- **L'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques.**
- **Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.**
- **Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.**
- **Evitar l'expulsió d'ocupants.**
- **Incentivar l'activació de l'oferta del mercat immobiliari.**
- **Dotar de transparència a les transaccions immobiliàries entre privats.**
- **Dotar de major capacitat de decisió a l'Ajuntament en els sectors objectes de transformació urbana.**

3 Diagnosi

Situació actual de l'habitatge assequible

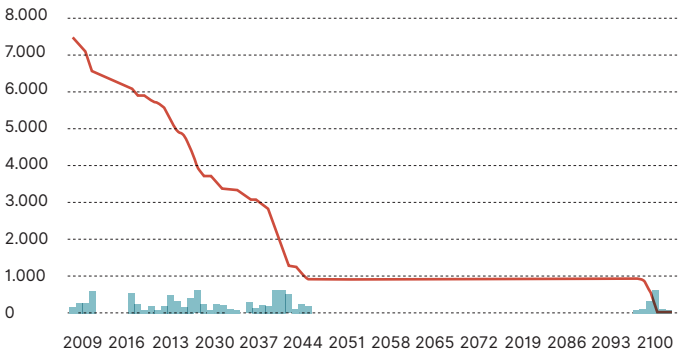
El parc d'habitatge assequible sobre el que hi ha un major control i coneixement és el de lloguer protegit i habitatges captats per programes públics. **En total només representa un 1,82 % dels habitatges principals de la ciutat.** Destaca la seva important presència a Ciutat Vella, on representa un 6,25 % dels habitatges principals. Per sobre de la mitjana municipal també se situen Nou Barris, Sant Martí, Sant Andreu i Sants Montjuïc, mentre és pràcticament testimonial als 5 districtes restants.



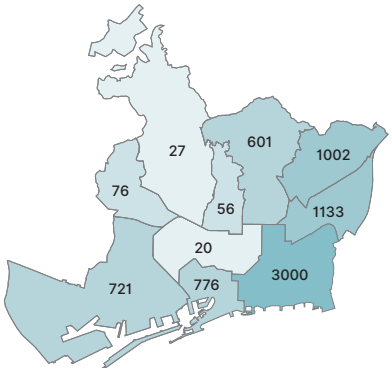
Distribució per districtes dels habitatges de lloguer per sota de preu de mercat. Font: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació, dades a 31 de desembre de 2017.

DISTRICTE	PARC DE LLOGUER PROTEGIT	BORSA DE LLOGUER	PROGRAMA DE CESSIÓ	PROVINENTS D'ENTITATS FINANCERES	LLOGUER PER SOTA DEL MERCAT
CIUTAT VELLA	2,508	37	13	2	2,560
L'EIXAMPLE	122	57	15	1	195
SANTS MONTJUÏC	1,245	101	35	5	1,386
LES CORTS	229	14	4	0	247
SARRIÀ–SANT GERVASI	140	10	1	1	152
GRÀCIA	252	37	14	3	306
HORTA–GUINARDÓ	498	120	33	24	675
NOU BARRIS	2,186	181	63	65	2,495
SANT ANDREU	1,672	75	32	31	1,810
SANT MARTÍ	1,999	135	39	14	2,187
TOTAL CIUTAT	**10,851**	**767**	**249**	**146**	**12,013**

Distribució per districtes dels habitatges de lloguer per sota de preu de mercat. Font: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació, dades a 31 de desembre de 2017.



Evolució del parc d'habitatge protegit de venda. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

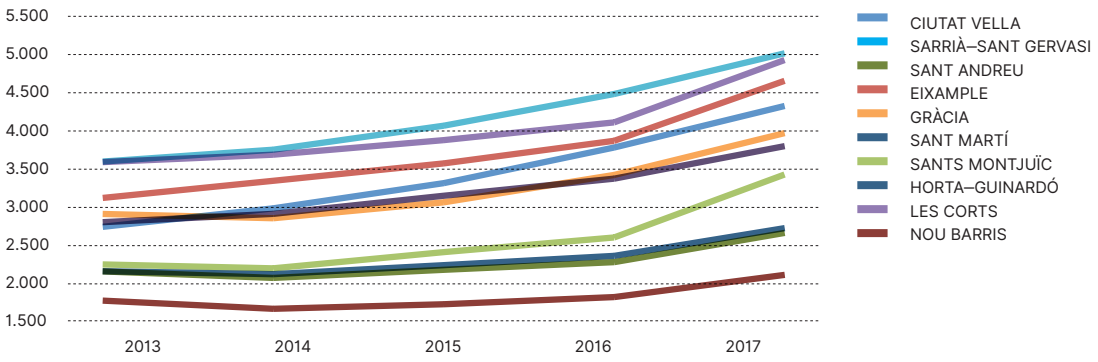


Distribució actual dels habitatges de protecció de venda. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per altra banda, Barcelona compta amb 7.458 habitatges de protecció oficial de venda amb qualificació protegida definitiva encara vigent, distribuïts poc homogèniament en el territori de Barcelona i tendeixen a concentrar-se als districtes de Sant Martí, Sant Andreu, Nou Barris i Sants–Montjuïc.

Actualment es considera que a Barcelona resten entre 10.000 i 20.000 habitatges de lloguer de pròrroga forçosa, una xifra que es preveu que es reduirà significativament els propers anys, a mesura que els contractes vigents d'aquesta tipologia es vagin extingint. Tot i que es desconeix la seva ubicació, sí que se sap que aquests s'ubiquen bàsicament en aquells entorns amb major predomini de la propietat vertical, que a la ciutat de Barcelona es concentra en les zones de casc antic i l'àrea central de l'Eixample.

Des del punt de vista econòmic, es van analitzar les tendències del mercat de l'habitatge per tal de veure la situació actual pel que fa a l'accessibilitat a l'habitatge per part de les unitats de convivència de la ciutat, constatant que Barcelona entre 2013 i 2017 ha experimentat un significatiu increment de preus de venda, situat entorn el 38,41 %.

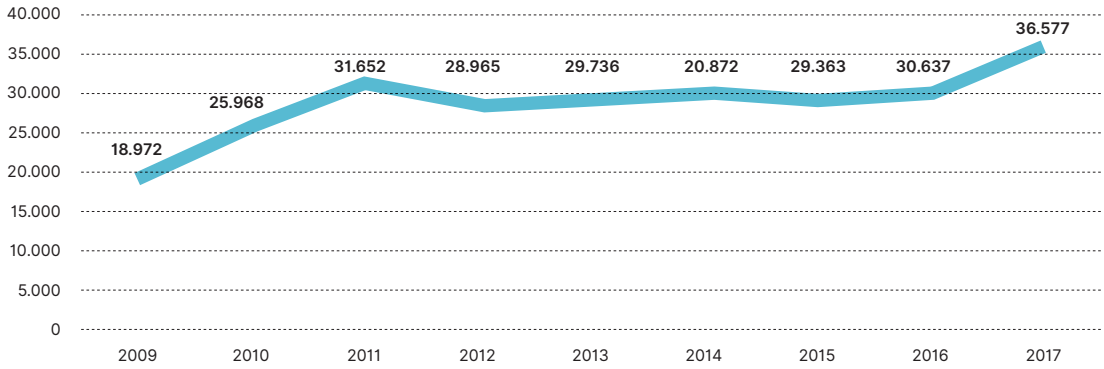


Valors de mercat venda €/m² 2013–2017, per districtes. Font: elaboració pròpia, a partir de dades del CPSV.

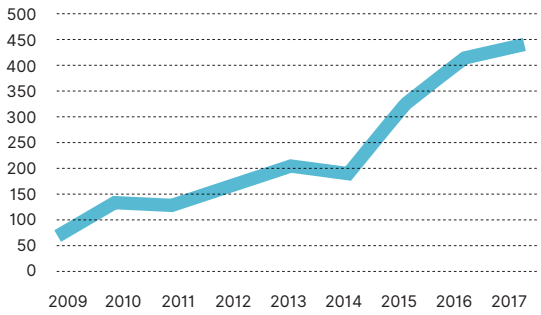
L'evolució de preus del mercat de lloguer entre 2013– i 2017 ha representat un important increment de l'esforç econòmic per part de les unitats de convivència per a pagar l'habitatge, experimentant un procés de fortes tensions inflacionàries. En el marc del mercat del lloguer s'estima que el preu mitjà s'elevava, el 2017, a 15,39 €/m² mes.

Demanda d'habitatge assequible

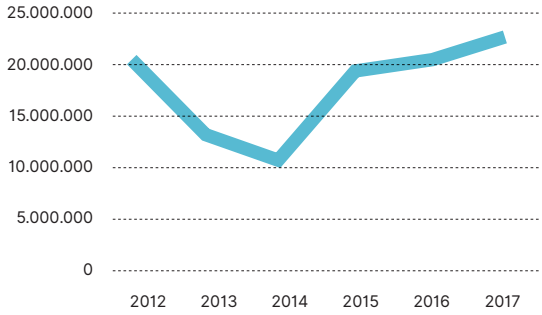
A finals de l'any 2017 hi havia 36.577 unitats de convivència inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (equivalent a 71.924 persones), de manera força homogènia als districtes de la ciutat, a excepció de Les Corts i Sarrià–Sant Gervasi, que tenen menys demanda. Després de 4 anys de força estabilitat, al 2017 s'ha produït un significatiu increment tant de les unitats de convivència com de les persones inscrites.



Unitats de convivència inscrites al RSHPOB per districte. Font: Institut municipal d'Urbanisme–Bagursa (2017).



Expedients de la Mesa d'emergències socials de Barcelona valorats favorablement. Font: Institut municipal d'Habitatge i Rehabilitació (2017).



Ajudes al pagament del lloguer. Font: Consorci de l'habitatge de Barcelona.

[MPGM Habitatge]

Mesures de caràcter urbanístic d'acompanyament del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona

Objectius

- Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge
- L'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable
- Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social
- Evitar l'expulsió d'ocupants
- Incentivar l'activació de l'oferta del mercat immobiliari
- Dotar de transparència a les transaccions immobiliàries entre privats
- Dotar de major capacitat de decisió a l'Ajuntament en els sectors objecte de transformació urbana

TREBALLS EN RELACIÓ AL NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN SÒLS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. En les zones urbanístiques amb ús d'habitatge plurifamiliar en les que el planejament determini que el sostre, o part d'aquest, es destina a habitatge de protecció pública, el nombre màxim d'habitatges resultant podrà ser el que resulti per defecte de dividir aquest sostre d'habitatge assequible pel mòdul de 70 m².

TREBALLS EN RELACIÓ A LA DEFINICIÓ NORMATIVA DEL RÈGIM D'USOS D'HABITATGE I RESIDENCIAL

1. Mantenir l'esperit original del PGM d'oferir espais per a la residència de la població i facilitar la mixtura d'usos, recollint i classificant els nous usos que s'estan donant a la ciutat, especialment vinculats a l'ús d'habitatge i l'ús residencial.
2. Dotar a l'administració d'eines (planejament o ordenances) per facilitar que pugui fer una regulació ajustada dels usos en funció de les seves circumstàncies específiques dels diferents àmbits de la ciutat.

30% SOSTRE URBANÍSTIC

MPGM PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA A LES PARCEL·LES I SOLARS DE BARCELONA

1. S'introdueix la definició d'habitatge assequible a les normes urbanístiques del PGM, relacionant la legislació urbanística i sectorial d'habitatge.

2. Es proposa la destinació d'un 30 % del sostre urbanístic a habitatge amb protecció oficial, que s'aplica en els casos d'actuacions edificatòries de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² que incloguin l'ús d'habitatge en les zones de sòl urbà que admeten habitatge plurifamiliar. El règim dels habitatges amb protecció oficial obtinguts, que seran de règim general, queden subjectes als drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona.

3. S'estableixen excepcions del compliment de la norma per a parcel·les en determinades situacions.

4. Es preveu un ajornament de l'aplicació de la norma a partir de la seva entrada en vigor que garanteix la viabilitat econòmica de les operacions.

MPGM PER A LA DECLARACIÓ I REGULACIÓ D'ÀREES DE TANTEIG I RETRACTE I DEFINICIÓ DELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ

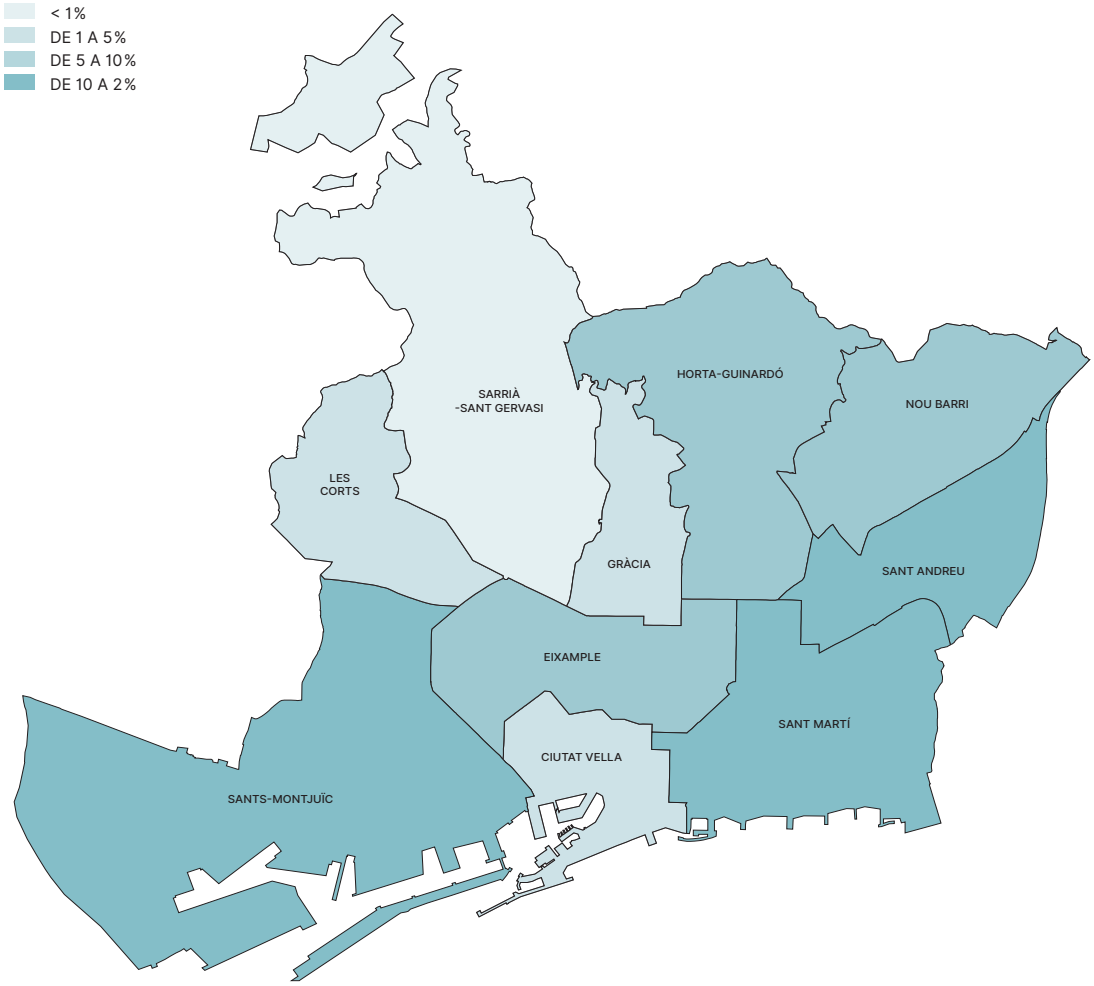
1. Se sotmet directament a l'exercici del dret de tanteig i retracte als supòsits següents:
   - → Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge.
   - → Solars o parcel·les sense edificar en qualsevol classe de sòl.
   - → Terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.
   - → Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits.

2. Quan s'hagin incomplert els terminis que determinin els propis plans o en defecte dels mateixos, s'estableixen els terminis per emprendre l'edificació, diferenciant diferents situacions de les parcel·les.

3. En la mesura que no es compleixin els terminis establerts per emprendre l'edificació de parcel·les en determinades situacions, es permet a l'administració la seva inclusió al Registre de solars, que és una eina per a la incorporació dels sòls al procés edificatori de forma coactiva mitjançant l'expropiació o la venda forçosa, o la substitució forçosa.

Perspectives de futur

La ciutat compta només amb un potencial per generar entorn a 20.000 nous habitatges assequibles, a partir del desenvolupament del planejament o de la construcció dels solars disponible. Aquests habitatges, que es troben en fases de desenvolupament molt diferents, esgotarien la capacitat de generar nou habitatge a partir del planejament a la ciutat de Barcelona, si no es defineixen nous àmbits de desenvolupament o transformació. Les actuacions previstes es trobaran principalment a 3 districtes: Sants–Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí, agreujant la concentració actual d'habitatge assequible. Segons les previsions que recull el PDHB, aquests tres districtes comptarien així amb el 75,8 % de l'habitatge assequible de la ciutat.



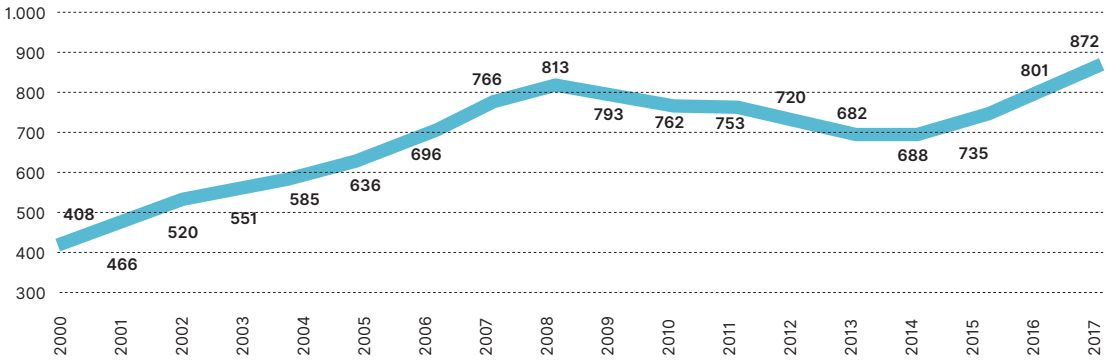
Potencial de generació del planejament de nous habitatges assequibles. Font: Institut municipal d'Urbanisme–Bagursa (2017).

A més, les projeccions de població realitzades per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona per a la redacció del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona, preveuen un creixement en el nombre de llars de la ciutat en pràcticament tots els escenaris previstos, amb un creixement màxim de 53.003 llars per a l'any 2024.

Demanda d'habitatge assequible

A més dels temes analitzats sobre la situació actual de l'habitatge assequible, així com la valoració de la demanda que avui en dia hi ha a Barcelona i les perspectives de creació de nou habitatge, la present proposta posa èmfasi en els fenòmens de pressió sobre les persones residents, que tenen dificultats per poder-se mantenir als seus habitatges de lloguer.

La ciutat es troba immersa en una forta pujada dels preus del lloguer, que des de 2013 no han deixat de pujar, situant-se per sobre del preu màxim registrat l'any 2008 i amb una pujada, d'acord amb les dades de les fiances dipositades a l'INCASOL, pràcticament un 28 % entre 2013 i el 3r trimestre de 2017.



Evolució del lloguer mitjà contractual (€/mes) 2000–2017. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Quan aquesta alça de preus es dóna en edificis sencers de lloguer en un estat de conservació deficient, provoca l'expulsió dels seus ocupants. Aquests immobles són els que s'ofereixen a un millor preu als inversors immobiliaris, atesa la intervenció que requereixen i, per tant, són els més sol·licitats. Òbviament la rendibilitat de la inversió requereix l'explotació de l'edifici al preu més alt possible i això provoca un encariment dels preus de lloguer i la conseqüent expulsió dels habitants que no poden fer front a les noves rendes locatives.

Per exemple, una dada important és que les oficines de l'Habitatge de Barcelona atenen aquestes situacions de vulnerabilitat, i durant l'any 2016, la major part d'elles (un 58 %) s'han donat a Ciutat Vella.

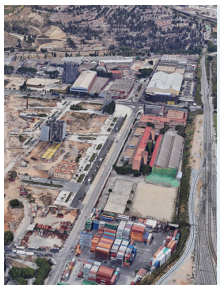
4 Propostes

MPGM per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

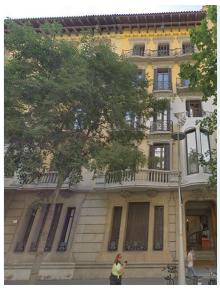
QUÈ REGULA?

- L'ús d'habitatge en les zones de sòl urbà que admeten habitatge plurifamiliar, destinant un 30 % del sostre urbanístic a habitatge amb protecció oficial, que s'aplica en els casos d'actuacions edificatòries de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² que incloguin aquest ús.
- El règim dels habitatges amb protecció oficial obtinguts d'aquesta mesura, que seran de règim general i que queden subjectes als drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona.

També s'estableix la definició d'habitatge assequible a les normes urbanístiques del PGM, relacionant la legislació urbanística i sectorial d'habitatge. S'accentuen de la norma les parcel·les en les situacions següents:

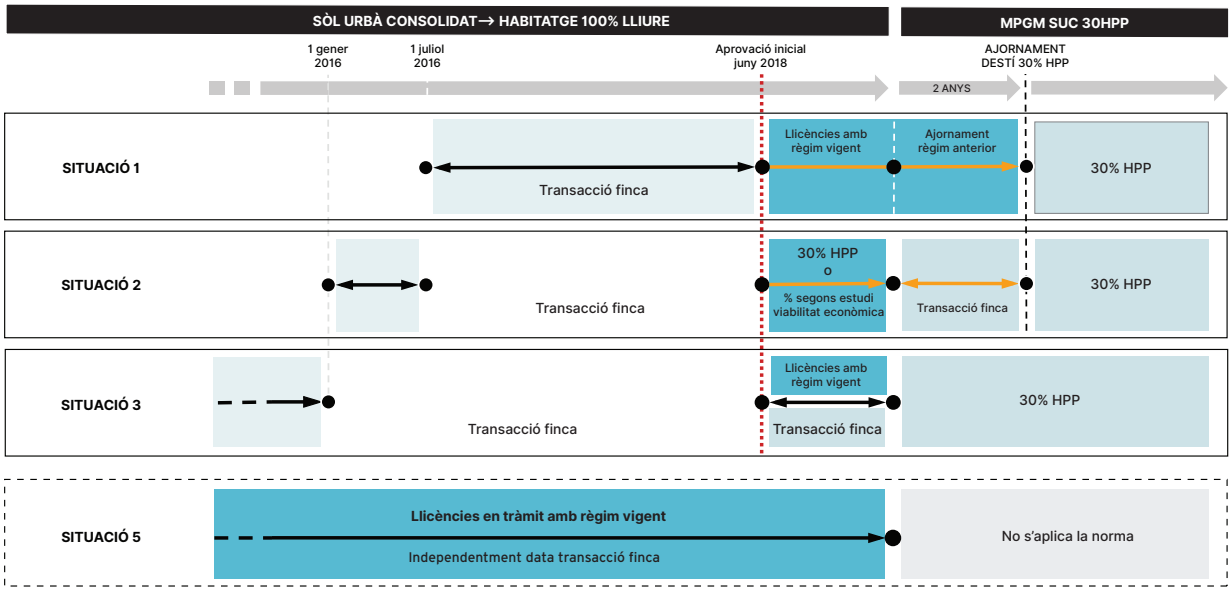


Les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística, en desenvolupament de sectors de planejament, que tinguin la previsió de reserva d'HPO o estiguin incloses en àmbits de planejament que hagin fet i justificat reserva d'HPO i que encara no hagin materialitzat l'edificació.



Quan es tracti de la gran rehabilitació d'un edifici amb nivell de protecció del patrimoni arquitectònic A i B. En el cas de protecció de nivell C, sempre que es mantingui la tipologia i nombre d'habitatges de l'edifici.

En els casos on aplica la mesura, l'efecte d'aquesta sobre el valor del sòl és d'una reducció d'un 24,97 % en la mitjana de la ciutat. La possibilitat d'ajornament de 2 anys en l'aplicació de la norma per aquelles finques adquirides a partir de l'1 de gener de 2016 es fa per garantir la viabilitat de les operacions.



Modificació del PGM per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir terminis d'edificació

Aquesta MPGM sotmet directament a l'exercici del dret de tanteig i retracte als supòsits següents:

- **Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge.**
- **Terrenys sense edificar, siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.**
- **Terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.**
- **Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits.**

Paral·lelament, en la mesura que no es compleixin els terminis establerts per emprendre l'edificació de parcel·les en determinades situacions, permet a l'administració la seva inclusió al Registre de solars, que és una eina per a la incorporació dels sòls al procés edificatori de forma coactiva mitjançant l'expropiació o la venda forçosa, o la substitució forçosa. Aquesta previsió afecta els solars destinats pel planejament a ús d'habitatge o a usos mixtes que admeten aquest ús.

Pels casos en el fet que s'hagin incomplert els terminis que determinin els propis plans o en defecte dels mateixos, s'estableixen els terminis per emprendre l'edificació, entès com a la petició de llicència d'edificació d'acord amb les determinacions del planejament, diferenciant les següents situacions de les parcel·les:

a) Per a parcel·les que tinguin condició de solar:

- **2 anys** per a les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació zonal prevegi el seu destí a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús.
- **2 anys** per a les parcel·les que compleixin les condicions anteriors, però que es trobin ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret.
- **2 anys** per a parcel·les qualificades d'habitatge de protecció pública, i de 3 anys per a la seva finalització, als efectes del que preveu l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010 i els articles 83 i 90 del Decret 305/2006.
- **3 anys** per a parcel·les situades en polígons d'actuació urbanística que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, i que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús.

b) Per parcel·les que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar (prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística):

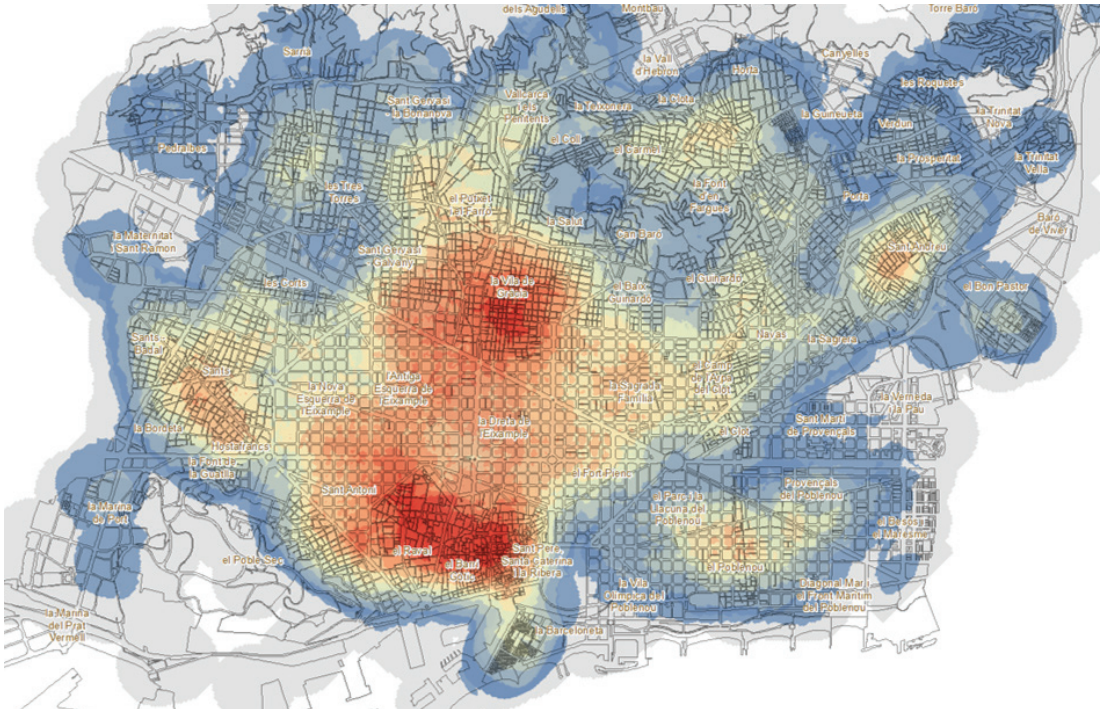
- **3 anys** per a parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús.

5 Estudis justificatius del l'MPGM per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona

Estructura de la propietat

L'anàlisi del volum i distribució les finques de propietat vertical de la ciutat consolidada, permet conèixer dinàmiques sobre:

- El potencial de substitució de l'edificació, de les grans rehabilitacions i els canvis d'ús.
- La possibilitat d'ubicació de les finques amb habitatges en règim de lloguer, sigui amb contractes de pròrroga forçosa o amb contractes d'acord amb la llei d'arrendaments urbans vigent.



Percentatge de finques de propietat vertical respecte el conjunt d'habitatges. Font: elaboració pròpia a partir de dades cadastrals de l'Institut Municipal d'Informàtica.

Segons les dades cadastrals disponibles, un total de 11.208 finques són edificis plurifamiliars en propietat vertical amb ús principalment d'habitatge, corresponen a 111.874 habitatges i signifiquen al voltant del 14 % del parc d'habitatges de la ciutat.

Els deu barris amb més habitatges de propietat vertical corresponen, amb alguna excepció, als barris històrics de la ciutat, és a dir en els nuclis fundacionals i la zona central de l'Eixample.

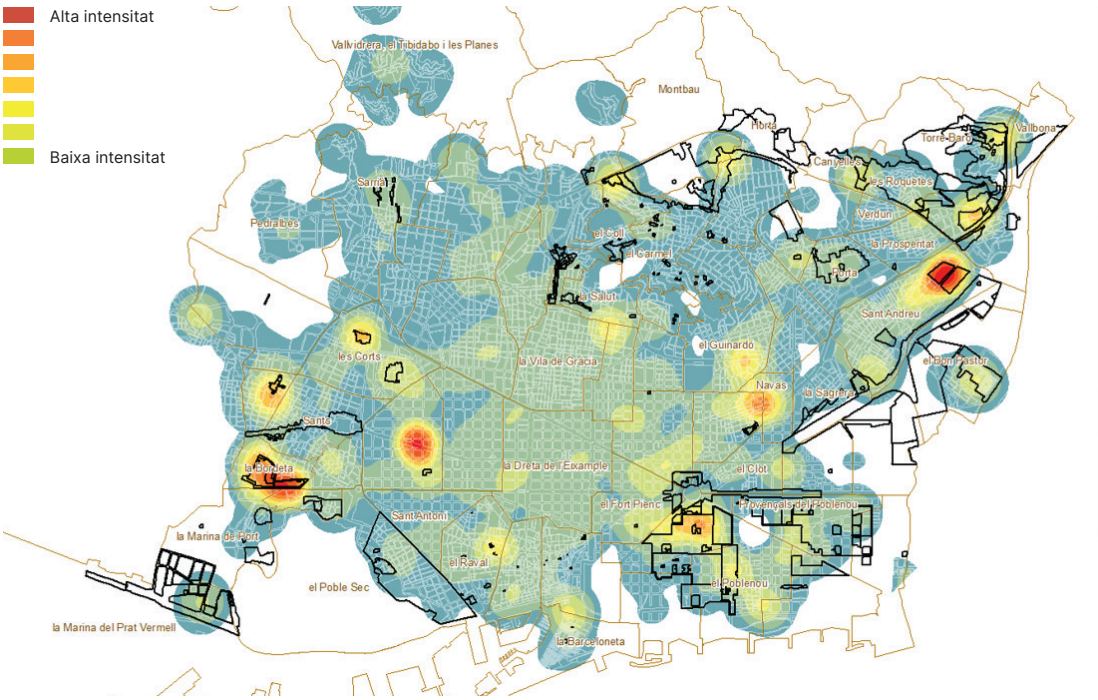
És també a les zones centrals, especialment als tres barris de Ciutat Vella i a la Vila de Gràcia, on el percentatge d'habitatges de propietat vertical respecte el conjunt d'habitatges existents és més elevat.

L'històric d'obres de llicències amb producció de nou muntatge

Ha permets fer una hipòtesi sobre capacitat de generar nou habitatge a través de la concessió de noves llicències amb producció de nou habitatge, ja sigui d'obra nova o a partir de la rehabilitació.

Els nous habitatges generats entre l'any 2008 i el 2016 es distribueixen força homogèniament en els districtes centrals de la ciutat, principalment al districte de l'Eixample. Una part d'aquests corresponen a sectors de planejament i/o en solars qualificats d'habitatge de protecció oficial o d'habitatge dotacional, sumant entre tots 15.356 unitats noves.

El 65 % de les noves unitats d'habitatge generades a Barcelona en aquest període se situen en el sòl consolidat, fet que revelen la importància que encara té a la ciutat la generació d'habitatge en sòl urbà consolidat i per tant, el potencial de l'impuls d'aquesta producció. En el període 2008–2016 s'han creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any.



Distribució de les noves unitats d'habitatge, 2008–2016. Font: elaboració pròpia a partir de les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

Teixits urbans

La caracterització teixits urbans amb els paràmetres urbanístics en diferents permeten estimar el grau d'efectivitat de les mesures que es proposen. Amb aquest objectiu, es van delimitar i analitzar diversos àmbits de la ciutat distribuïts en els 10 districtes, amb els criteris següents:

- Predomini de qualificacions d'habitatge plurifamiliar.
- Fora de sectors de planejament.
- Predomini de parcel·les amb edificacions no catalogades pel Pla especial sobre patrimoni arquitectònic de Barcelona.
- Major concentració d'estructura vertical de la propietat.

En general, l'estructura parcel·lària dels àmbits analitzats està formada per teixits urbans de gra petit i d'edificabilitat força baixa, sobretot en alguns teixits tradicionals, si bé és considerable la quantitat de finques que tenen part de la construcció en volum disconforme, en bona part fruit de les regulacions d'alguns planejaments anteriors que permetien una major edificabilitat.

Les parcel·les estudiades es van classificar segons l'edificabilitat que els correspon, observant-se com, a excepció de Ciutat Vella, en els teixits tradicionals el sostre potencial per parcel·la es pot considerar baix. Per exemple, en les zones estudiades de la Vila de Gràcia, Sant Andreu o Sants, les parcel·les amb una edificabilitat menor de 400 m² superen en nombre el 50 % de totes les analitzades. En parcel·les d'aquestes característiques, la relació entre la seva geometria i els paràmetres d'ordenació influeixen substancialment en la proporció de sostre que finalment es destina a elements comuns.

En aquest sentit, a partir de 600 m² de superfície de l'edificació, hi ha la possibilitat d'esgotar la densitat màxima d'habitatges permesa, que a Barcelona és de 80 m²/habitatge.

DISTRICTE	BARRIS	SUP. PARCEL·LA (m²)	SOSTRE EDIFICABLE (m²)	SOSTRE CONSTRUÏT SOBRE RASSANT (m²)	% SOSTRE DISCONFORME
CIUTAT VELLA	RAVAL	248	1.065	1.211	14 %
L'EIXAMPLE	DRETA DE L'EIXAMPLE	531	2.528	2.639	4 %
SANTS MONTJUÏC	SANTS	228	540	830	54 %
LES CORTS	LES CORTS	399	1.615	2.264	40 %
SARRIÀ-SANT GERVASI	ST. GERVASI–GALVANY	429	1.427	2.339	64 %
GRACIA	LA VILÀ DE GRÀCIA	200	343	714	108 %
HORTA-GUINARDÓ	EL GUINARDÓ	249	788	933	18 %
NOU BARRIS	PORTA–PROSPERITAT	265	886	1.114	26 %
SANT ANDREU	SANT ANDREU	196	395	584	48 %
SANT MARTÍ	POBLENOU	269	725	918	27 %
TOTAL GENERAL		**298**	**995**	**1.325**	**33 %**

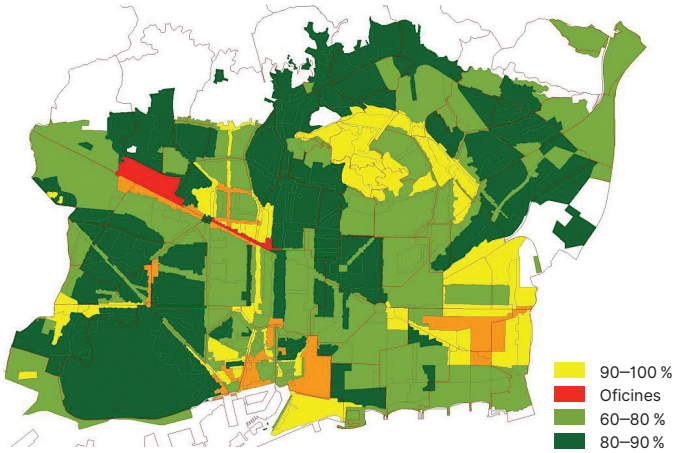
Valors mitjos de les parcel·les de paràmetres urbanístics. Font: elaboració pròpia, amb dades del cadastre.

Estudi econòmic

A part d'analitzar l'evolució de preus i l'esforç econòmic per a l'accés a l'habitatge dels últims anys, així com l'efecte de la mesura proposada sobre el valor del sòl, l'estudi econòmic també inclou l'anàlisi de l'impacte de la mesura en relació a la rendibilitat immobiliària dels altres usos alternatius compatibles amb l'ordenació urbanística, de manera que es pogués generar un efecte contrari a l'objectiu final de la proposta, que no és altre que el de garantir el dret a l'habitatge.

L'estudi de valors de la Ponència de Valoració Cadastral, realitzat el 2016, permet una comparació detallada entre els valors d'oficines i d'habitatge al llarg de la ciutat, únic ús que a dia d'avui pot comprometre el d'habitatge per motiu del seu valor de repercussió.

Només a les zones representades en taronja i, parcialment, en groc, les oficines poden ser competitives amb l'habitatge al tenir aquestes un valor major que l'ús d'habitatge, i majoritàriament es tracta de zones o eixos on actualment l'ús d'oficines ja té una presència significativa. Només a determinats indrets de Ciutat Vella, i molt especialment en el Gòtic, existeix, a la llum de les dades cadastrals, un risc moderat de terciarització.



Relació entre els Valors de Repercussió d'oficines i d'habitatge (2016). Font: CPSV, a partir cadastre.

COORDINACIÓ TÈCNICA I JURÍDICA

Gerència Adjunta d'Urbanisme

Direcció de Planejament

Direcció d'Actuació Urbanística

COL·LABORACIÓ INTERNA

Gerència d'Habitatge

Serveis Jurídics

Secretaria General

Institut Municipal d'Hisenda

Direcció de Comunicació i Participació

REDACCIÓ

Barcelona Regional

Annex de l'Estudi econòmic: Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions (UPC–CPSV)

Annex de l'Estudi econòmic complementari per a l'aprovació provisional: DUATIS ARQUITECTES SLP

Annex Informe sobre la sostenibilitat econòmica municipal. Institut Municipal d'Hisenda

Annex Informe sobre el compliment del RDL 7/2015 estatal. Departament de Dret Administratiu de la Universitat de Barcelona

Annex Informe jurídic de la Secretaria General de l'Ajuntament

Annex Informe sobre participació ciutadana. Direcció de Comunicació i Participació. Ajuntament de Barcelona

COL·LABORACIÓ EXTERNA

Arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL
CELOBERT

Especialistes en Dret Administratiu.(Document aprovació inicial)
CLAVELL CONSULTING, SL.

Urbanismo y políticas urbanes. (Document aprovació inicial)
URBANIKER

Departament de Dret Adminstratiu.(Annex Informe jurídic per l'aprovació provisional). Universitat de Barcelona

Pablo Feu. Advocat

Document V1,
Setembre 2019.

© IMATGES
© TEXTS

BR–Barcelona Regional

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.

Ajuntament de Barcelona

BR BARCELONA REGIONAL

Carrer 60, 25–27
Edifici Z. 2a planta
Sector A. Zona Franca
08040 Barcelona

T (+34) 932 237 400
F (+34) 932 237 414
br@bcnregional.com
www.bcnregional.com

TERRITORI I PROJECTES