



Ajuntament
de Barcelona



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ



Aprobat inicialment per la Comissió
d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, en
sessió de 18 de JUNY 2018
LA SECRETARIA DELEGADA

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE
DE PROTECCIÓ PÚBLICA AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE BARCELONA**

JUNY 2018



**Ajuntament
de Barcelona**



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE
DE PROTECCIÓ PÚBLICA AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE BARCELONA**

JUNY 2018



**Ajuntament
de Barcelona**

BR

BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

COORDINACIÓ TÈCNICA I JURÍDICA

Gerència adjunta d'Urbanisme
Direcció de Planejament
Direcció d'Actuació Urbanística

REDACCIÓ

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

COL·LABORACIÓ INTERNA

Gerència d'Habitatge
Serveis Jurídics
Secretaria General

COL·LABORACIÓ EXTERNA

CELOBERT. Arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL
CLAVELL CONSULTING, SL, especialistes en Dret Administratiu
URBANIKER. Urbanismo y políticas urbanas.



[AGENDA21BCN]



ÍNDEX

1. OBJECTE I ANTECEDENTS.....	5
2. MEMÒRIA INFORMATIVA	6
2.1. Àmbit i iniciativa.....	6
2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat	6
2.3. Objectiu	6
2.4. Marc legal	7
2.4.1. L'OBTENCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	7
2.4.2. INEXISTÈNCIA DEL DRET A EXIGIR INDEMNITZACIÓ	9
2.5. Contingut del document	9
2.6. L'habitatge assequible a la ciutat	10
2.6.1. SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE DESTINAT A POLÍTIQUES SOCIALS	11
2.6.2. LA PÈRDUA DE PARC ASSEQUIBLE	12
2.6.3. EL POTENCIAL DE GENERACIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE DEL PLANEJAMENT.....	12
2.6.4. EL POTENCIAL DE GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE DEL SÒL URBÀ DE BARCELONA	12
2.6.5. LA DEMANDA D'HABITATGE ASSEQUIBLE.....	15
2.7. Aspectes econòmics del mercat de l'habitatge	16
2.7.1. EVOLUCIÓ DE PREUS DE L'HABITATGE	16
2.7.2. ESFORÇ ECONÒMIC PER A L'ACCÉS A L'HABITATGE.....	19
2.7.3. CONCLUSIONS EN RELACIÓ A LES DADES ECONÒMIQUES	20
2.8. Caracterització urbana de la ciutat consolidada	20
2.8.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	20
2.8.2. EDIFICACIONS CATALOGADES	21
2.8.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	22
2.8.4. DIAGNOSI DELS TEIXITS URBANS.....	23
2.9. L'experiència de París.....	25
3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	26
3.1. Descripció de la proposta de la Modificació.....	26
3.1.1. DEFINICIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE. ARTICLE 285 BIS	27
3.1.2. OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT. ARTICLE 285TER, 285QUATER I 285QUINQUE	28
3.1.3. APLICACIÓ DE LA PROPOSTA A LES ZONES D'HABITATGE PLURIFAMILIAR.....	30
3.1.4. EXCEPCIONALITATS EN L'APLICACIÓ DE LA NORMA	30
3.1.5. HIPÒTESIS DE RESULTATS EN L'APLICACIÓ DE LA NOVA NORMATIVA I JUSTIFICACIÓ EN EL MARC DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA.....	32
3.2. Justificació jurídica de la proposta	32
3.2.1. EL DESTÍ PARCIAL A HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN L'ÚS D'HABITATGE DE TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR.	32
3.2.2. ACTUACIONS EDIFICATÒRIES SUBJECTES A LES NOVES CONDICIONS.....	32
3.2.3. DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT PER PART DE L'AJUNTAMENT	33
3.2.4. LA COMPATIBILITAT DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA I LA LDH EN RELACIÓ A L'AJORNAMENT DE L'APLICACIÓ DE LA NORMA EN CASOS CONCRETS.	33
3.3. Quadre comparatiu dels articles modificats de les normes urbanístiques del PGM al terme municipal de Barcelona	36
4. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	41
5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA.....	46
6. MEMÒRIA SOCIAL	46
6.1. El marc de la modificació: el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025	46
6.1.1. LES PREVISIONS EN RELACIÓ A L'OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM.....	46
6.1.2. REFERÈNCIES D'ALTRES EIXOS ESTRATÈGICS A L'OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	49
6.2. Contingut justificatiu de la memòria social	49
6.3. Justificació de l'ajust de la modificació a l'establert a l'article 69 del Reglament de la llei d'urbanisme	50
6.3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE GENERAR NOU HABITATGE SOCIAL (ARTICLE 69.3A I E)	50
6.3.2. JUSTIFICACIÓ DEL POTENCIAL DE DISPOSICIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE (ARTICLE 69.3 C).....	53
6.3.3. JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS DE LOCALITZACIÓ DEL SÒL PER A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL (ARTICLE 69.3 A)	55
6.4. Impacte de gènere de la modificació.....	60
7. ESTUDI ECONÒMIC I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	63
7.1. Marc jurídic	63
7.2. Avaluació econòmica i financera de la MPGM.....	64
7.2.1. IMPACTE DE LA MPGM SOBRE EL VALOR DEL SÒL.....	64
7.2.2. INCIDÈNCIA DE LA MPGM EN LA RESTA D'USOS URBANS	66
7.2.3. CONCLUSIONS SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MESURA.....	67
7.3. Informe de sostenibilitat econòmica	68
7.4. Impacte de la intervenció pública en el mercat de l'habitatge.....	69
8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	71
8.1. Plànols informatius	71
Núm.	
Plànol	Nom plànol
I.01	Àmbit de la MPGM
I.02	Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa
I.03	Distribució del parc d'habitatges HPO per barris
I.04	Ubicació de les qualificacions urbanístiques d'habitatge plurifamiliar i sectors pendents d'execució
I.05	Immables del Pla de protecció de patrimoni arquitectònic de Barcelona

	71
9. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I INFORMACIÓ	83
9.1. Introducció	83
9.1.1. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ VINCULAT A LA REDACCIÓ DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025.....	83
9.1.2. SESSIONS REALITZADES CONJUNTAMENT ENTRE LA FUNDACIÓ CARLES PI I SUNYER I L'AJUNTAMENT DE BARCELONA.	84
9.2. Àmbit.....	85

9.3. Marc normatiu del procés participatiu	85
9.4. Procés participatiu de la present MPMG.....	85
9.4.1. ETAPES DE LA TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT	85
9.4.2. FASES DEL PROCÉS PARTICIPATIU.....	85
10. INFORME AMBIENTAL.....	87
10.1. Justificació de la no necessitat d'informe ambiental	87
11. INFORME DE MOBILITAT	88
11.1. Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada	88
ANNEX I. INFORME ECONÒMIC SOBRE LA MODIFICACIÓ DEL PGM RELATIVA A LA INCLUSIÓ, AL MUNICIPI DE BARCELONA, DEL DEURE DE DESTINAR UN DETERMINAT % DEL SOSTRE RESIDENCIAL DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT A HABITATGE SOCIAL DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	89

l'obligació de disposar d'un 15% de l'habitatge principal de la ciutat destinat a polítiques socials l'any 2029.

1. OBJECTE I ANTECEDENTS

La present modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona (en endavant MPGM) aborda la destinació parcial a habitatge amb protecció oficial en casos d'actuacions edificatòries de nova construcció o gran rehabilitació en edificis d'habitatge plurifamiliar.

La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl i per tant fa imprescindible activar nous mecanismes que ajudin a ampliar el parc destinat a polítiques socials. Cal assenyalar que actualment la ciutat de Barcelona únicament compta amb un 8,4% del parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials, i aquest es reduirà significativament durant els propers anys per finalització dels contractes de lloguer de pròrroga forçosa i per finalització del règim de protecció oficial dels habitatges de venda existents.

Per altra banda, l'alt nivell de consolidació del sòl urbà de la ciutat fa necessari repensar les estratègies per generar habitatge assequible en aquests entorns i la pròpia distribució d'aquest habitatge a la ciutat i per tant enfocar la seva creació de manera menys concentrada i per tant més propera a tots els barris.

En aquest context, un dels reptes principals de Barcelona és poder disposar d'habitatges suficients i de manera distribuïda als diferents barris de la ciutat, a un preu adequat per satisfer les necessitats de la població, contribuint a garantir el dret a l'habitatge de les persones que no poden accedir al mercat lliure.

Aquesta MPGM s'emmarca dins l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025 (en endavant PDHB), aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017, per tal de sumar esforços a altres mesures ja recollides per aquest Pla. El PDHB preveu la intensificació del ritme de producció d'habitatge assequible i social, especialment per part de l'Administració pública, alhora que introdueix nous operadors com l'Operador de Lloguer Assequible¹, i intensifica la producció prevista per part de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús i altres entitats sense ànim de lucre. En concret, la present MPGM desenvolupa, des del punt de vista urbanístic, l'actuació C.1.5 del PDHB, que planteja la necessitat que l'Ajuntament de Barcelona pugui impulsar la creació d'habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat.

Per altra banda, amb data 27 de febrer de 2018 el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona acorda una declaració institucional on es parla de diferents temes relacionats amb l'habitatge. En el seu punt primer es parla de la destinació del 30% dels sostres dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges de protecció oficial.

La mesura proposada en aquest document d'aprovació inicial, canvia el règim del sòl del urbà consolidat de les zones d'habitatge plurifamiliar amb l'obligació de destinar a habitatge de protecció pública determinades actuacions edificatòries. D'aquesta manera també es vol contribuir a donar compliment al marc legal vigent en matèria d'habitatge, que estableix

¹ El plenari municipal ja ha aprovat la creació de l'operador públic privat Habitatge Metròpoli Barcelona SA, que permetrà la creació de nou habitatge assequible de lloguer.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1. Àmbit i iniciativa

L'àmbit de la present MPGM és tot el terme municipal de Barcelona, doncs es tracta d'una regulació d'aplicació a totes les finques que presentin les condicions que s'estableixen en aquesta, dins el municipi del Barcelona.

La iniciativa és pública i correspon a l'Ajuntament de Barcelona.

2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat

Barcelona, actualment no compta amb prou habitatge assequible per complir el mandat de Solidaritat urbana previst per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. Tot i que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, actualment en avantprojecte, amplia el termini per al seu compliment fins a l'any 2029, és necessari impulsar nous mecanismes per poder assolir-lo. Alhora, Barcelona compta amb una demanda d'habitatge assequible registrada molt elevada a la qual, la present modificació, també contribuirà a donar-hi resposta.

Per altra banda, 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. Per tant, se situen en àmbits de transformació urbana ubicats fora del nucli central de la ciutat, majoritàriament als districtes de Sants-Montjuïc (barri de la Marina), Sant Andreu i Sant Martí, seguits d'Horta-Guinardó i Nou Barris. Així doncs, el desenvolupament del planejament urbanístic actual no permetrà generar el sòl necessari per a la construcció d'habitatge assequible, especialment als districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, el que contradiu els mandats legals 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 (arts. 2,3,16 i altres).

La llei 18/2007 pel dret a l'habitatge de Catalunya estableix, al seu article 73, l'objectiu de Solidaritat urbana, com a element essencial per fer efectiu el dret a l'habitatge. D'acord amb aquest objectiu, Barcelona hauria de comptar, l'any 2029, amb un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, el que representa uns 111.000 habitatges².

Actualment, s'estima que els habitatges destinats a polítiques socials³ presents a la ciutat se situen en uns 57.000. Cal destacar que bona part d'aquests habitatges, entre 30.000 i 40.000

deixaran de formar part del parc destinat a polítiques socials, de manera progressiva, ja que en el cas dels habitatges amb protecció oficial de venda, finalitzarà la seva qualificació, i en el cas dels habitatges amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa, els contractes s'aniran extingint.

Per altra banda, 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 defineix diferents mecanismes per tal d'aconseguir-ho. Així s'estableixen 4 línies d'actuació:

1. L'augment del parc públic actual
2. L'extensió i millora dels ajuts al lloguer del mercat privat
3. La mobilització del parc privat cap al lloguer assequible
4. L'impuls del mercat social de l'habitatge.

En aquest sentit, obra la via cap a la màxima diversificació dels mecanismes donada la manca d'habitatge assequible actual a la ciutat i la important demanda existent. Aquesta modificació posa atenció especialment a la línia estratègica 1, per la que el PDHB identifica una sèrie d'elements bàsics:

- Ampliar el parc públic de la ciutat per la seva insuficiència per donar resposta a les necessitats de la població.
- Millorar la distribució de l'habitatge amb protecció oficial en el conjunt de la ciutat donat que actualment tant el parc existent, com el parc previst es concentra principalment en una sèrie de districtes.
- Incrementar les previsions d'habitatge assequible en operacions en sòl urbà consolidat.
- Impulsar estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant la compleció i optimització del teixit urbà existent

2.3. Objectiu

L'objectiu final d'aquesta modificació és la creació de nou habitatge amb protecció oficial en el sòl urbà consolidat, distribuït per tots els barris de la ciutat, i no només en els àmbits d'actuació urbanística amb les reserves d'habitatge de protecció pública previstes en la legislació urbanística vigent.

El planejament pot preveure la distribució general de l'habitatge de protecció en sòl urbà consolidat, donant compliment a objectius definits en les legislacions de sòl, d'urbanisme i d'habitatge, vinculades als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenibles entorn a la cohesió social necessària en els nuclis urbans i relacionada amb el dret a l'habitatge digne (art. 3.3.a del RDL 7/2015, art. 3.2 i 57.6 del DL 1/2010 i art. 3 de la Llei del Dret a l'Habitatge), i que a continuació es detallen i es desenvolupen.

privats de lloguer de pròrroga forçosa; els habitatges cedits en règim de masoveria urbana; els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors; altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

² Si es té en compte l'increment del parc residencial destinat a primera residència previst per a l'any 2029.

³ D'acord amb l'establert a l'article 73 Objectiu de solidaritat urbana de la Llei 18/2007 els habitatges destinats a polítiques socials que permeten donar resposta a aquest objectiu són: els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes; els habitatges de titularitat pública; els habitatges dotacionals públics; els allotjaments d'acollida d'immigrants; els habitatges cedits a l'Administració pública; els habitatges d'inserció; els habitatges de copropietat; els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social; els habitatges

2.4. Marc legal

La legislació del sòl estatal i la legislació urbanística catalana, mitjançant la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública i els seus paràmetres d'aplicació, permeten introduir la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en el sòl urbà consolidat, i per tant obtenir aquesta condició en el tràmit de la llicència urbanística.

El marc legal en el qual s'ha de desenvolupar la proposta urbanística d'incorporar l'habitatge amb protecció oficial (en endavant HPO) com a destí efectiu en la ciutat construïda de Barcelona és l'establert en la legislació estatal de sòl i d'ordenació de l'edificació, la legislació urbanística catalana i la llei del dret a l'habitatge de Catalunya:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido Ley de suelo y rehabilitación urbana, en endavant TRLSRU),
- Llei 38/1999, d'Ordenació de l'edificació (en endavant LOE).
- Decret Legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme i posteriors modificacions, en endavant TRLU), junt amb el seu Reglament, aprovat per Decret 305/2006 (en endavant RLU).
- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (en endavant LDH), segons es desenvolupa seguidament.

2.4.1. L'obtenció d'habitatge amb protecció oficial en el planejament urbanístic

La combinació dels textos legals anteriors suposa que, amb caràcter general, el planejament urbanístic pot i ha de preveure l'obtenció d'habitatges amb protecció oficial mitjançant la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública, per dues vies:

- a) Les reserves d'habitatge de protecció pública en sectors de planejament en àmbits d'actuació urbanística, a sigui en sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat, que es concreten amb la qualificació urbanística, ja sigui en desenvolupament del planejament derivat o directament en un polígon d'actuació urbanística en el planejament general.
- b) La qualificació d'habitatge de protecció pública directa en sòl urbà consolidat, sigui amb destí total o parcial de l'edificació a habitatge de protecció oficial.

a) Les reserves per habitatge de protecció pública en àmbits d'actuació urbanística

La legislació estatal ja va elevar la importància tradicional de les polítiques d'habitatge, incorporant-les a la perspectiva del legislador de sòl, i especialment mitjançant les previsions dels articles 1.b), 3.3.a), 3.4, 5.a) i 20.1.b) TRLSRU.

De forma més concreta, va imposar l'obligatorietat de preveure reserves per HPO vinculades a l'atribució d'aprofitaments residencials. En aquest sentit l'article 20.1.b) TRLSRU obliga a:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Observem que la legislació estatal deixa pels instruments de la legislació urbanística la concreció d'aquesta reserva d'habitatge de protecció pública, però determina uns mínims en el cas de les actuacions de nova urbanització o bé de reforma o renovació de la urbanització.

En desenvolupament de la legislació estatal, la legislació territorial i urbanística ha de determinar els instruments d'ordenació per garantir una distribució de la localització d'habitatge de protecció pública respectuosa amb el principi de cohesió social, el TRLU determina en el seu article 57 les reserves per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (apartats 3 i 7) segons un principi (apartat 6):

Art. 57.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Als efectes de reforçar els objectius i principis de la llei urbanística també determina:

Art. 57.6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquests tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Ahora, per donar compliment a l'anterior apartat, obliga al planejament urbanístic a localitzar de forma concreta amb la qualificació urbanística, aquestes reserves en el planejament derivat o en el sòl urbà no consolidat del planejament general:

Art. 57.7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

A partir de la regulació esmentada, les reserves per habitatge de protecció pública venen essent exigides en totes les operacions que es desenvolupen en el sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat. D'aquesta manera, tota actuació urbanística que incorpori l'ús d'habitatge queda

vinculada a l'exigència d'una part d'una part d'habitatge de protecció pública que permeti l'obtenció d'habitatges a preu assequible per a la població.

b) La qualificació directa d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat

Més enllà de les reserves d'habitatge de protecció pública establertes en la legislació de sòl i urbanística per a les actuacions de nova urbanització, reforma o renovació de la urbanització, el planejament pot qualificar directament determinats sòls d'habitatge de protecció pública per a destinar total o parcialment edificacions amb habitatge amb protecció oficial.

Aquest altre mecanisme de qualificació en sòl urbà consolidat ve determinat en el mateix apartat de l'article 57.7 del TRLU abans esmentat, quan regula que es pot qualificar sòl d'habitatge protegit en sòl urbà, que no se situï en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.

L'article 66.4 del RLU complementa el contingut de l'article 57.7 del TRLU, regulant a més, la possibilitat que en una mateixa unitat d'edificació puguin haver-hi habitatges lliures i de protecció oficial, i aquesta condició ser consolidada en el tràmit de la llicència urbanística, d'acord amb el contingut de l'article 66.4 que determina el següent:

66.4 El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:

a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial. La qualificació que estableixi la destinació total o parcial a habitatge amb protecció oficial de terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.

b) La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.

El pla d'ordenació urbanística municipal procedeix a la distribució en el seu àmbit del sòl amb aquest destí d'acord amb el que estableix l'article 57.4 de la Llei d'urbanisme, i tenint en compte l'adequació de les tipologies edificatòries previstes.

La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria social d'habitatge del pla urbanístic corresponent, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatge i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

Específicament l'apartat 66.4.a determina la possibilitat de destí parcial de HPO en una edificació i quins casos de llicència d'obra major es pot aplicar.

Mitjançant la qualificació del sòl, el planejament concreta quin és el destí d'un determinat sòl i, si és d'aprofitament privat, quina edificació i ús pot ubicar-se en la parcel·la corresponent, per tal d'aconseguir l'ordenació més adequada i així atendre l'interès públic del planejament. En aquest

aspecte l'àmbit de decisió del planificador és ampli, tot i que exigeix una actuació objectiva i justificada en la mesura que és la combinació entre classificació i qualificació urbanístiques la que determina el règim urbanístic aplicable a un determinat sòl (articles 24 TRLU i 30.1 RLU).

És a dir, la qualificació urbanística és l'eina urbanística que determina l'aprofitament urbanístic del sòl, assignant unes edificabilitats, usos i intensitat d'aquests usos (article 37.1 TRLU), així com les condicions vinculades a la qualificació que permeten materialitzar aquest aprofitament. Essent així, el planejament pot fixar que el destí d'un determinat immoble o part d'aquest, ha de ser habitatge de protecció oficial, i de fet així és a la pràctica en tots aquells sòls els quals el PGM ja qualifica amb aquest destí (claus hp).

Val a dir que el destí a habitatge amb protecció oficial no està legalment configurat com una càrrega urbanística, sinó com a condició de la qualificació urbanística que té com a característica principal la subjecció a un preu màxim per atendre les necessitats habitacionals de la població.

Per altre costat, l'article 17 de la LDH, tracta els mateixos preceptes de l'article 66.4 del RLU, afegint temàtiques pròpies sectorials de l'habitatge, com són el real·lotjament de possibles afectats, així com la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat, segons precisa l'apartat 3 d'aquest article 17:

3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb real·lotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.

Cal tenir en compte que l'article 17 de la LDH forma part de l'ordenament urbanístic de Catalunya, com expressament determina la Disposició Addicional Tercera que acompanya l'aprovació del text refós de la Llei d'urbanisme, indicant que les determinacions del mateix s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que s'estableix en la Llei 18/2007 i en concret pel seu article 17:

Disposició Addicional Tercera

Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte els habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat.

Per tant, aquesta MPGM no pot obviar els aspectes sectorials addicionals que introdueix l'article 17.3, en relació a respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en cas d'una gran rehabilitació, i la viabilitat econòmica d'operacions urbanístiques prèvies a l'aprovació del planejament corresponent. Aquestes determinacions han de mantenir la coherència procedimental i jurídica que la llei urbanística regula per les modificacions del planejament general, i per tant, quan l'article 17.3 esmenta 'garantir la viabilitat econòmica de les operacions

en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla', aquesta 'aprovació' no pot ser altre tràmit que el de l'aprovació inicial de la MPGM..

A partir d'aquestes consideracions, l'informe econòmic d'aquesta MPGM d'obligat compliment per la legislació urbanística, esdevé rellevant per algunes de les determinacions d'aquesta MPGM de caràcter econòmic i sectorial de l'habitatge que es precisen com a complementàries a la norma general, i que tenen relació amb aquest article 17.3 de la LDH. Ens referim a la proposta detallada de l'apartat 3.1.4 referent a les disposicions addicionals de la proposta de normativa d'aquesta MPGM, que concreta i justifica per a quines operacions caldrà ajornar dos anys l'entrada en vigor de la nova normativa, i altres condicions vinculades directament a la viabilitat econòmica de les operacions concretades o relacionades amb transaccions fetes abans de l'aprovació inicial d'aquesta MPGM.

2.4.2. Inexistència del dret a exigir indemnització

En atenció a la seva naturalesa normativa, el planejament urbanístic té reconeguda una vigència indefinida però el seu contingut pot ésser alterat per l'Administració en exercici de l'anomenat *ius variandi* o dret a canviar l'ordenació (entre altres, SSTS 4 de maig de 1990, RJ 3799; 20 de maig de 1992, RJ 4286; 19 de febrer de 1998, RJ 2121; 29 de gener de 2000, RJ 1862). Com bé assenyala la STS 18 de març de 1992, RJ 3376, "*ninguna duda existe respecto de que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración*".

Quan la realitat demostra que el model de desenvolupament residencial no és sostenible perquè exclou i no cohesiona, l'administració ha d'exercir les seves competències urbanístiques amb tot l'abast necessari que li permet l'article 2.1 TRLU, és a dir, amb la facultat expressa d'intervenir en el mercat immobiliari regulant l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge. La potestat de l'administració sobre la definició del model de desenvolupament urbanístic cap als criteris legals de sostenibilitat que imposa la Llei s'incardina, a més, entre les obligacions que l'article 9.1 del mateix cos legal, el qual imposa a les administracions amb competències en matèria urbanística l'obligació de vetllar per què les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici del benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida.

La modificació s'ha de subjectar a criteris objectius i justificats, que sempre ha d'estar dirigida a la satisfacció de l'interès públic (STS 6 de juny de 1990, RJ 4806). Per aquest motiu la memòria social justifica especialment les opcions de la present MPGM, així com la present Memòria.

Cal tenir en compte que l'alteració de l'ordenació urbanística no confereix dret a indemnització a les persones propietàries amb caràcter general, ja que el planejament urbanístic és el que configura el dret de propietat sobre el sòl, tal com concreta l'article 4.1 del TRLSRU:

Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de

éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

I també l'article 6 del TRLU:

Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

És així en base a l'anomenat caràcter estatutari del dret de propietat, que parteix de l'existència d'interessos generals com és l'eminent vinculació a la funció social que ha de complir tota propietat privada (art. 33 CE) i es concreta en el fet que el contingut del dret de propietat del sòl sigui en cada moment aquell determinat per la llei, reglament o pla que ho reguli, podent ser modificat quan aquesta normativa variï.

Així, les facultats i deures que la propietat adquireix com a tal es concreten per mitjà d'allò que fixa el plantejament urbanístic a través d'una classificació i qualificació del sòl determinades, implicant en conseqüència un destí i règim jurídic concret per a cadascuna de les porcions o parcel·les que quedin afectades pel pla (entre altres, STS de 17 de juliol de 2015; RJ 3937).

Ja des de la Llei del sòl de 1956, aquest caràcter estatutari justifica la subjecció al principi de no indemnització de les actuacions conformes a dret que en matèria urbanística portin a terme els poders públics. Aquest enfocament ha estat recollit en consolidada jurisprudència (SSTS 7 de novembre de 2016, RJ 6582; 14 de juny de 2012, RJ 8260; 16 de maig de 2010, RJ 8260), establint que la funció social delimita el contingut del dret de propietat, de forma que la regla general és que les alteracions que com a conseqüència del procés urbanístic es produeixen en l'estatus dels immobles afectats no generaran el dret a percebre indemnització als seus titulars.

2.5. Contingut del document

L'article 59 del TRLU estableix la documentació que han de contenir els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. Tanmateix, tal i com estableix l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La present MPPGM està integrada pels següents documents:

- 1 OBJECTE I ANTECEDENTS**
- 2 MEMÒRIA INFORMATIVA**
 - 2.1 Àmbit i iniciativa
 - 2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat
 - 2.3 Objectius
 - 2.4 Marc legal
 - 2.5 Contingut del document
 - 2.6 L'habitatge assequible a la ciutat
 - 2.7 Aspectes econòmics del mercat de l'habitatge
 - 2.8 Caracterització urbana de la ciutat consolidada
 - 2.9 L'experiència de París
- 3 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**
 - 3.1 Descripció de la proposta de Modificació
 - 3.2 Justificació jurídica de la proposta
 - 3.3 Quadre comparatiu dels articles modificats de les normes urbanístiques del PGM al terme municipal de Barcelona
- 4 NORMATIVA URBANÍSTICA**
- 5 DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA**
- 6 MEMÒRIA SOCIAL**
 - 6.1 El marc de la Modificació: el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025
 - 6.2 Contingut justificatiu de la memòria social
 - 6.3 Justificació de l'ajust de la modificació a l'establert a l'article 69 del Reglament de la llei d'urbanisme
 - 6.4 Impacte de gènere de la modificació
- 7 ESTUDI ECONÒMIC. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**
 - 7.1 Marc jurídic
 - 7.2 Viabilitat econòmica i financera de la MPPGM
 - 7.3 Informe de sostenibilitat econòmica
 - 7.4 Impacte de la intervenció pública en el mercat de l'habitatge
- 8 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**
- 9 PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I INFORMACIÓ**
 - 9.1 Introducció
 - 9.2 Àmbit
 - 9.3 Marc normatiu del procés participatiu
 - 9.4 Procés participatiu de la present MPPGM
- 10 INFORME AMBIENTAL**
 - 10.1 Justificació de la no necessitat d'informe ambiental
- 11 INFORME DE MOBILITAT**
 - 11.1 Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'apartat 8. *Documentació gràfica*, conté els plànols següents:

Plànols informatius

I.01	Àmbit de la MPPGM	1:40.000
I.02	Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa	1:40.000
I.03	Distribució del parc d'habitatges HPO per barris	1:40.000
I.04	Ubicació de les qualificacions urbanístiques d'habitatge plurifamiliar i sectors pendents d'execució	1:40.000
I.05	Immobles del Pla de protecció de patrimoni arquitectònic de Barcelona	1:40.000

2.6. L'habitatge assequible a la ciutat

El parc d'habitatge assequible estable⁴ actual de Barcelona només ascendeix a 10.583 habitatges de lloguer protegit⁵, el que representa, tant sols, un 1,5% de l'habitatge principal existent a la ciutat. Així doncs, la manca d'habitatge assequible existent és una problemàtica que requereix de la combinació de diferents actuacions per poder-hi fer front.

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 fa un seguit de previsions⁶, que suposaran un increment de l'habitatge assequible a la ciutat, basades en la producció, la compra i la captació d'habitatge assequible.

A continuació s'avalua la situació de l'habitatge assequible a la ciutat, a partir de quatre punts bàsics:

- Situació actual de l'habitatge destinat a polítiques socials
- La pèrdua de parc assequible
- El potencial de generació de nou habitatge assequible del planejament
- La demanda d'habitatge assequible

⁴ Sense incloure els habitatges amb protecció oficial de venda, els contractes de lloguer de pròrroga forçosa i els habitatges captats de privats que són destinats temporalment a habitatge assequible, ja que aquests habitatges no es poden considerar part d'un parc d'habitatge assequible estable.

⁵ Dades a finals de l'any 2016, extretes del Balanç del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

⁶ veure el punt 6.3.3.5. Les previsions de creació de nou habitatge assequible del PDHB 2016 – 2025 de la Memòria social de la present Modificació

2.6.1. Situació actual de l'habitatge destinat a polítiques socials

La situació del parc assequible presenta dos grans dèficits: en primer lloc, el seu volum és insuficient per donar resposta a les necessitats de la població i per poder complir amb l'establert a la Llei 18/2007 en relació a l'objectiu de solidaritat urbana; en segon lloc la seva distribució en el conjunt de la ciutat és molt poc homogènia.

2.6.1.1. El volum del parc assequible actual.

Actualment Barcelona compta únicament amb uns 57.000 habitatges⁷ destinats a polítiques socials, que corresponen a un 8,4% del total d'habitatges principals de la ciutat, molt per sota del 15% que estableix la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, per a l'any 2029.

Aquest parc està integrat per habitatges protegits tant de lloguer com de venda, habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes i habitatges amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa⁸.

2.6.1.2. Habitatge assequible i distribució a la ciutat

El parc d'habitatge assequible actual es troba distribuït de manera molt poc homogènia a la ciutat, amb districtes amb una àmplia presència i districtes on pràcticament és inexistent. Aquesta concentració no permet una bona resposta a les necessitats, ja que la població dels districtes amb menor presència d'habitatge assequible té dificultats per accedir-hi, mentre es pot generar una concentració excessiva als districtes amb major presència.

a) Habitatges del parc de lloguer protegit i habitatges captats per programes públics⁹

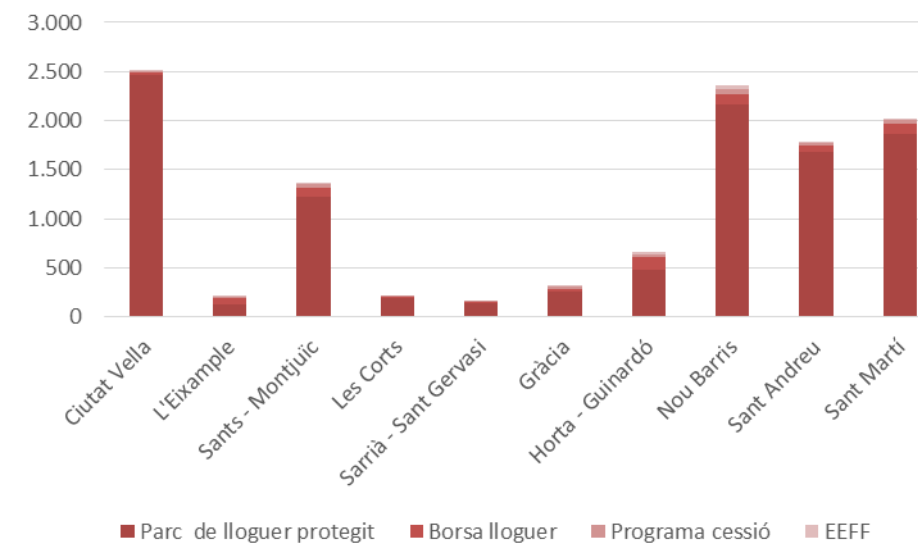
Aquest és el parc sobre el qual hi ha un major control i coneixement. En total només representa un 1,68% dels habitatges principals de la ciutat. Destaca la seva important presència a Ciutat Vella, on representa un 5,62% dels habitatges principals. Per sobre de la mitjana municipal també se situen a Nou Barris, Sant Martí, Sant Andreu i Sants Montjuïc, mentre és pràcticament testimonial als 5 districtes restants.

Distribució per districtes dels habitatges de lloguer social i lloguer assequible

districte	Parc de lloguer protegit	Borsa lloguer	Programa cessió	EEFF	lloguer social + assequible	(H)/ habit. principals
Ciutat Vella	2.462	30	9	2	2.503	5,62%
L'Eixample	122	63	15	1	201	0,17%
Sants - Montjuïc	1.220	95	33	3	1.351	1,74%
Les Corts	195	8	4	0	207	0,62%
Sarrià - Sant Gervasi	141	7	1	0	149	0,26%
Gràcia	259	29	14	1	303	0,55%
Horta - Guinardó	476	134	28	17	655	0,92%
Nou Barris	2.168	95	63	29	2.355	3,45%
Sant Andreu	1.682	62	32	13	1.789	2,90%
Sant Martí	1.858	110	34	9	2.011	2,07%
total ciutat	10.583	633	233	75	11.524	1,68%

Font: Ajuntament de Barcelona

Distribució per districtes dels habitatges de lloguer social i lloguer assequible



Font: Ajuntament de Barcelona

⁷ Dades extretes del Balanç del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

⁸ A la memòria social es detallen els habitatges que integren aquest parc.

⁹ S'inclouen els habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social d'Barcelona (XaHISB) situats en sòl públic.

b) Habitatges de protecció oficial de venda

El PDHB estima que existeixen a la ciutat uns 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que mantenen la seva qualificació. D'acord amb les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)¹⁰ aquests habitatges estan 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.

c) Parc d'habitatge de lloguer de pròrroga forçosa.

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona estima que actualment resten a la ciutat 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 vertical¹¹, que a la ciutat de Barcelona es concentra en les zones de casc antic i l'àrea central de l'Eixample.

2.6.2. La pèrdua de parc assequible

El parc d'habitatge assequible existent a la ciutat, correspon en més d'un 50% a habitatges de protecció oficial de venda i contractes de lloguer de pròrroga forçosa. Aquests dos tipus es reduiran de forma significativa durant els propers anys.

Els habitatges de protecció oficial de venda perdran la qualificació d'habitatge de protecció oficial a mesura que finalitzi el termini establert del règim de protecció, passant al mercat lliure. L'evolució prevista d'acord amb els expedients facilitats per l'AHC és la disminució constant del nombre d'habitatges protegits fins l'any 2048, moment en que s'haurien desqualificat el 88% dels habitatges respecte el parc d'HPO de l'any 2009¹².

Pel que fa als contractes de lloguer de pròrroga forçosa, l'avantprojecte del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, en preveu una reducció del 50% en els propers 15 anys, el que en el cas de Barcelona tindrà importants efectes al situar-se en entorns centrals on no es preveuen reserves per a la construcció de nou habitatge assequible¹³.

Actualment, l'administració local no compta amb mecanismes per poder fer front a aquestes situacions de pèrdua de parc assequible, que tindrà importants repercussions especialment en relació a les unitats de convivència que resideixen en habitatges amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa i que tindran grans dificultats per accedir a un habitatge al mercat lliure. A més, aquests habitatges, tot i que se'n desconeix la ubicació, a Barcelona se sap que es concentren en les zones amb major presència de propietats verticals¹⁴, que són especialment significatives

¹⁰ L'AHC ha facilitat dades relatives a 483 expedients, corresponents a 7.528 habitatges de protecció oficial de venda, tal com es pot veure a la taula i plànol "Distribució del parc d'habitatges HPO per districtes" del capítol de la Memòria social d'aquest document, al punt 6.3.3.2

¹¹ Veure la taula "Barris amb més edificis plurifamiliars usats principalment com a habitatge i en propietat vertical" i el mapa "Concentració de finques de propietat vertical" del punt 6.3.3.2

¹² Veure el gràfic "Evolució del parc d'habitatge protegit de venda" del punt 6.3.3.3 de la memòria social.

¹³ Veure punt 2.8.3 Estructura de la propietat.

¹⁴ Veure punt 2.8.3 Estructura de la propietat.

als teixits històrics que integren Barcelona com Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia, Sants o Sant Andreu. Aquests habitatges, especialment en els casos de Ciutat vella, l'Eixample i Gràcia, no podran ser substituïts per nous habitatges assequibles si atenem al planejament actual.

2.6.3. El potencial de generació de nou habitatge assequible del planejament

La ciutat compta amb un potencial per generar a l'entorn de 20.000 nous habitatges assequibles, tant habitatge amb protecció oficial com habitatge dotacional, a partir del desenvolupament del planejament.

Aquestes actuacions es trobaran amb un problema bàsic, la concentració de la distribució dels sòls previstos, ja que aquests es concentren, de manera molt clara, a 3 districtes: Sants – Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí i agreugen la concentració que ja existeix actualment. Segons les previsions que recull el PDHB, aquests tres districtes comptarien amb el 67,18% de l'habitatge assequible de la ciutat¹⁵, en el moment en què es desenvolupi el planejament previst.

Habitatge de lloguer protegit i dotacional existent i potencial per districte

	Habitatge de lloguer protegit	% per districte	% respecte habitatges principals al districte	Habitatge amb protecció oficial potencial	% per districte	% respecte habitatge principal al districte
1 Ciutat Vella	2429	23,1%	5,5%	233	1,2%	0,5%
2 L'Eixample	122	1,2%	0,1%	705	3,5%	0,6%
3 Sants - Montjuïc	1219	11,6%	1,6%	7315	36,5%	9,4%
4 Les Corts	195	1,9%	0,6%	168	0,8%	0,5%
5 Sarrià - Sant Gervasi	140	1,3%	0,2%	120	0,6%	0,2%
6 Gràcia	239	2,3%	0,4%	205	1,0%	0,4%
7 Horta - Guinardó	485	4,6%	0,7%	1482	7,4%	2,1%
8 Nou Barris	2165	20,6%	3,2%	1346	6,7%	2,0%
9 Sant Andreu	1679	16,0%	2,7%	4336	21,6%	7,0%
10 Sant Martí	1849	17,6%	1,9%	4139	20,6%	4,3%

Font: Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025

2.6.4. El potencial de generació d'habitatge assequible del sòl urbà de Barcelona

Per tal de fer una estimació dels efectes sobre el territori de la present Modificació de les normes urbanístiques sobre l'aplicació d'un percentatge amb destinació a habitatge de protecció oficial sobre les llicències d'obres de nova planta i gran rehabilitació amb ús d'habitatge s'ha fet una doble anàlisi:

- Anàlisi de les llicències d'obres majors que s'han concedit al conjunt de la ciutat durant els darrers anys, que permet avaluar la capacitat de generar nou habitatge a

¹⁵ Veure la taula "Habitatge de lloguer protegit i dotacional existent i potencial per districte" i el gràfic "Distribució del potencial d'habitatge protegit i dotacional per districte, segons grau d'execució del planejament" del punt 6.3.3.4 de la memòria social

través de la concessió de noves llicències amb producció de nou habitatge, ja sigui d'obra nova o a partir de la rehabilitació.

- Anàlisi dels solars disponibles en zones i que actualment es troben en mans privades.

2.6.4.1. La creació de nou habitatge a partir de llicències en sòl urbà consolidat

Amb l'objectiu de preveure el possible impacte de la mesura, s'ha fet una anàlisi de les llicències d'obres majors que s'han concedit al conjunt de la ciutat durant els darrers anys, que permet avaluar la 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.

Així doncs, s'han analitzat les 3.770 llicències d'obres majors concedides (d'un total de 7.490) al conjunt de la ciutat durant el període 2008 – 2016, que han creat 15.356 habitatges en els darrers 9 anys, la majoria en edificis d'obra nova, tot i que també s'han generat nous habitatges a partir de rehabilitacions. L'anàlisi d'aquest període permet conèixer el ritme de producció previ a la crisi i com ha evolucionat durant els darrers anys, fins arribar a la situació de l'any 2016, en què pràcticament es van produir els mateixos habitatges que l'any 2009.

Evolució de la generació de nous habitatges 2008-2016

Any	Habitatges
2008	2.678
2009	2.122
2010	1.929
2011	1.833
2012	1.491
2013	756
2014	1.311
2015	1.228
2016	2.008
TOTAL	15.356

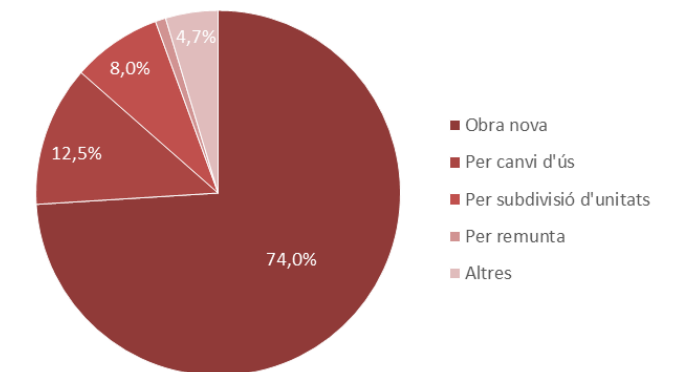
Font: elaboració pròpia a partir de les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

La major part dels nous habitatges corresponen a edificis d'obra nova, però també es comptabilitzen nous habitatges provinents d'un canvi d'ús, originats per una subdivisió d'unitats o per l'execució de remuntes.

Actuacions que generen nou habitatge

Tipus d'actuació	Habitatges	%
Obra nova	11.365	74,0%
Per canvi d'ús	1.912	12,5%
Per subdivisió d'unitat	1.221	8,0%
Per remunta	142	0,9%
Altres	716	4,7%
TOTAL	15.356	100,0%

segons el registre de llicències d'obra major, 2008– 2016



Font: elaboració pròpia a partir de les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

La producció de nou habitatge durant el període 2008 – 2016 s'ha donat a tots els districtes de la ciutat, amb un major volum al districte de l'Eixample (un 17,6% del total de la ciutat), tot i que cal destacar que és el districte més gran de la ciutat, i als districtes de Sants – Montjuïc (13,4%), Sant Andreu (11%) i Sant Martí (14,1%).

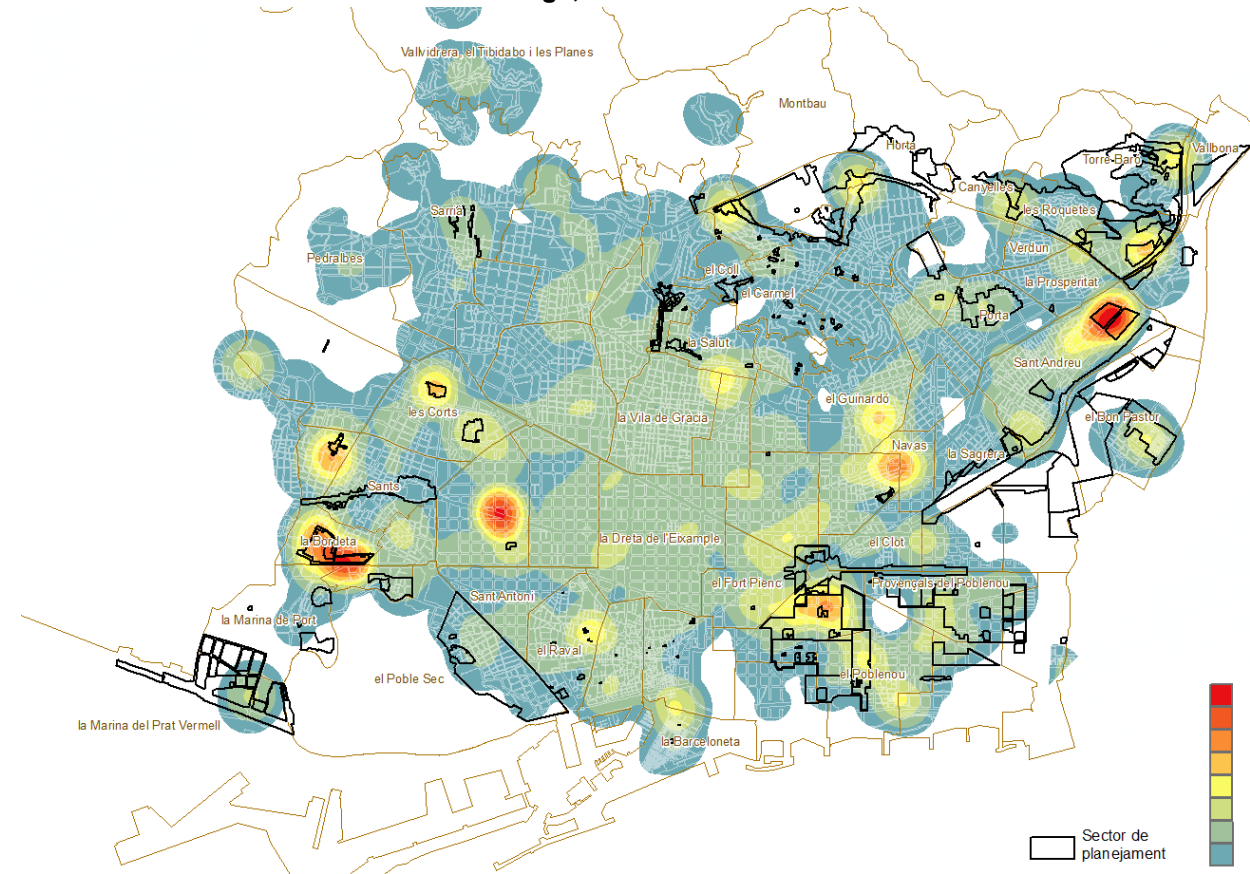
Els nous habitatges generats entre l'any 2008 i el 2016 es distribueixen força homogèniament en els districtes centrals de la ciutat, principalment al districte de l'Eixample. En canvi en els districtes més perifèrics, com Sant Martí, Sant Andreu i Sants-Montjuïc, els nous habitatges es concentren en zones concretes ja que principalment corresponen a actuacions de major envergadura vinculades a entorns de planejament.

Nou habitatge per districte, segons el registre de llicències d'obra major, 2008– 2016

Districte	Nº llicències	Habitatges	% districte
1. Ciutat Vella	418	944	6,1%
2. Eixample	786	2.701	17,6%
3. Sants-Montjuïc	250	2.052	13,4%
4. Les Corts	213	891	5,8%
5. Sarrià-St Gervasi	877	1.361	8,9%
6. Gràcia	344	1.028	6,7%
7. Horta-Guinardó	263	1.268	8,3%
8. Nou Barris	141	1.268	8,3%
9. Sant Andreu	222	1.683	11,0%
10. Sant Martí	256	2.160	14,1%
TOTAL	3.770	15.356	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

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.

Una part dels nous habitatges generats corresponen a habitatges construïts en sectors de planejament i/o en solars qualificats d'habitatge de protecció oficial o d'habitatge dotacional.

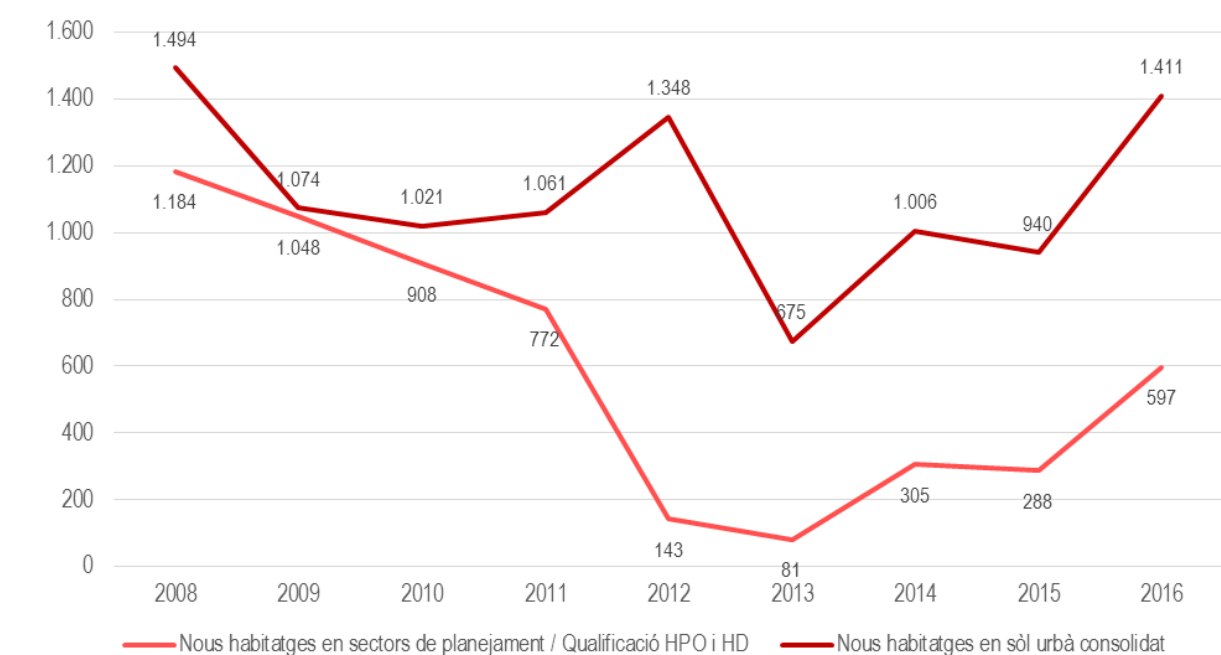
Segons les dades de les llicències d'obres majors i la informació del planejament urbanístic, en total es van generar 10.030 habitatges en sòl urbà consolidat i 5.326 habitatges en sectors de planejament, que corresponen al 35% de les noves unitats d'habitatge generades a Barcelona entre l'any 2008 i el 2016. Aquestes dades mostren 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.

A partir d'aquestes dades, es pot afirmar que en el període 2008-2016 s'han creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any.

Evolució de la generació de nous habitatges segons el tipus de sòl on es desenvolupen. 2008-2016

Any	Habitatges de nova planta TOTAL	Nous habitatges en sectors de planejament / Qualificació HPO i HD	Unitats noves en sòl urbà consolidat
2008	2.678	1.184	1.494
2009	2.122	1.048	1.074
2010	1.929	908	1.021
2011	1.833	772	1.061
2012	1.491	143	1.348
2013	756	81	675
2014	1.311	305	1.006
2015	1.228	288	940
2016	2.008	597	1.411
TOTAL	15.356	5.326	10.030

Evolució de la generació de nous habitatges segons el tipus de sòl on es desenvolupen. 2008-2016



Font: elaboració pròpia a partir de les llicències d'obra major de l'Ajuntament de Barcelona.

2.6.4.2. Disponibilitat de solars per a l'edificació de nou habitatge

A banda de l'anterior anàlisi de les llicències concedides els darrers anys, des de l'Ajuntament s'està realitzant un treball¹⁶ d'inventari de solars de la ciutat que permet aproximar-nos a aquest potencial. Amb data novembre de 2017, es van comptabilitzar 1.073 parcel·les buides situades en sòl de zona, amb la següent distribució:

Solars buits en sòl de zona segons titularitat

	Parcel·les	%
Ajuntament de Barcelona	187	17,43%
Altres administracions públiques	46	4,29%
Privats	840	78,29%
Total	1.073	100,00%

Font: Direcció d'Espais verds i Biodiversitat. Ajuntament de Barcelona

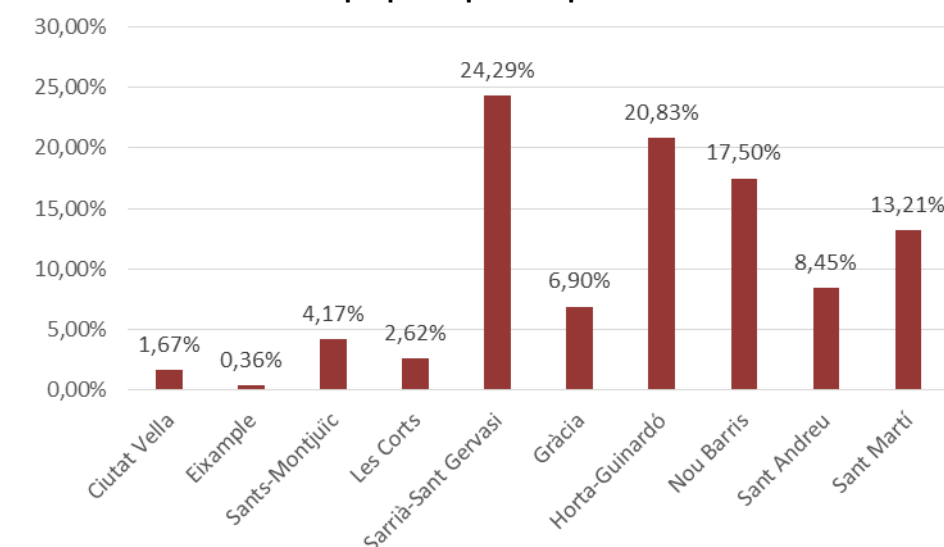
Aquests solars amb qualificació urbanística de zona es troben majoritàriament en mans privades. En el quadre següent es pot veure la distribució dels 840 solars buits privats per districtes, s'observa que l'existència de solars buits privats és força desigual en el sòl urbà de Barcelona, concentrant-se sobretot en els districtes de Sarrià-Sant Gervasi, Horta-Guinardó i Nou Barris. En aquest sentit, cal relativitzar el potencial que pogués derivar d'aquests resultats, doncs el cens fa referència a solars en qualsevol clau de zona, incloses les claus d'habitatge unifamiliar, així com altres usos com terciari o industrial.

Solars en sòl de zona de propietat privada

Districte	Titularitat privada	%
1 Ciutat Vella	14	1,67%
2 Eixample	3	0,36%
3 Sants-Montjuïc	35	4,17%
4 Les Corts	22	2,62%
5 Sarrià-Sant Gervasi	204	24,29%
6 Gràcia	58	6,90%
7 Horta-Guinardó	175	20,83%
8 Nou Barris	147	17,50%
9 Sant Andreu	71	8,45%
10 Sant Martí	111	13,21%
Total	840	100,00%

Font: Direcció d'Espais verds i Biodiversitat. Ajuntament de Barcelona

Solars en sòl de zona de propietat privada per districtes



Font: Direcció d'Espais verds i Biodiversitat. Ajuntament de Barcelona

2.6.5. La demanda d'habitatge assequible

Barcelona compta amb un elevat volum de població demandant d'habitatge assequible. Tot i que no es disposa d'una quantificació exhaustiva es disposen de tres elements clau per establir-la:

- El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona
- La mesa d'emergències socials
- Els ajuts al lloguer

2.6.5.1. Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB)

A finals de l'any 2017 hi havia 36.577 unitats de convivència inscrites al Registre, el que representava 71.924 persones. Aquestes dades mostren com el nombre d'unitats de convivència inscrites al registre ha augmentat el darrer any un 19,4%. Així doncs, 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 inscrites¹⁷.

Aquestes unitats de convivència tenen uns ingressos molt baixos, el 67,2% es troben en situació de vulnerabilitat severa, amb ingressos anuals de fins a 1,4035 IRSC, el que equival a 14.910,28 euros anuals, i per tant, requereix de suport per accedir a l'habitatge.

Aquesta població es distribueix de manera poc uniforme al llarg de la ciutat. En primer lloc se situa Ciutat Vella (amb un 7,7% de la població del districte inscrita), seguida de Nou Barris (5,7%), Sants-Montjuïc (5,2%), Sant Andreu (5,1%) i Sant Martí (5,1%). En qualsevol cas cal destacar que a tots els districtes hi ha un significatiu nombre d'unitats de convivència inscrites, i fins i tot al districte amb menys unitats de convivència inscrites, com és Les Corts, aquestes arriben a les 1.159 unitats.

¹⁶ Projecte mosaic de solars. Gener 2018, Àrea d'Ecologia Urbana, Medi Ambient i Serveis Urbans. Direcció d'Espais Verds i Biodiversitat

¹⁷ Veure el gràfic "Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB" del punt 6.3.2.2 de la memòria social

Cal destacar l'elevat nombre d'unitats de convivència inscrites a un districte com l'Eixample, que ascendeixen fins a 4.368 l'any 2017¹⁸, el que la situa com el 4rt districte de la ciutat, i per tant, amb una clara necessitat de disposar d'habitatge assequible que d'acord amb el planejament vigent no es podrà obtenir, a partir del desenvolupament del planejament, per l'escassetat de sòls disponibles per a noves promocions.

2.6.5.2. Les necessitats detectades per la Mesa d'emergències socials de Barcelona.

Des de la constitució de la Mesa d'emergències socials de Barcelona l'any 2009, una mitjana de 25 unitats de convivència al mes han presentat la seva sol·licitud per acollir-s'hi degut a la pèrdua del seu habitatge habitual. L'accés a la Mesa ha anat augmentant any a any fins que el 2017 es va arribar a les 551 sol·licituds, amb una mitjana de pràcticament 46 sol·licituds al mes¹⁹.

2.6.5.3. Els ajuts al pagament del lloguer

Finalment, des del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i des de serveis socials territorials s'atorguen ajuts al pagament de l'habitatge per evitar que la població que disposa d'un habitatge pugui perdre'l. Aquesta població és, potencialment, demandant d'habitatge assequible per així garantir que poden disposar d'un habitatge adequat a la seva capacitat econòmica.

Es constata que des de l'any 2014 es destina un import anual creixent als ajuts al pagament del lloguer, i es preveu que es mantingui aquesta tendència, tenint en compte l'increment de preus que està patint el mercat de l'habitatge de lloguer²⁰. Al 2017 s'han atorgat 9.683 ajuts al pagament del lloguer.

2.7. Aspectes econòmics del mercat de l'habitatge

En aquest apartat es fa un resum dels principals aspectes sobre la situació actual del mercat immobiliari de l'habitatge a Barcelona i l'esforç econòmic que el pagament d'aquest representa per a les unitats de convivència de la ciutat, que es desenvolupen amb més detall a l'Annex I de la present MPGM²¹.

2.7.1. Evolució de preus de l'habitatge

Des de 2013, els preus de l'habitatge han sofert un increment molt acusat a la ciutat de Barcelona.

¹⁸ Veure la taula "Sol·licituds inscrites al RSHPOB per districte (2017)" del punt 6.3.2.3 de la memòria social

¹⁹ Veure la taula "Sol·licituds a Barcelona per Mesa d'emergències" del punt 6.3.1.2 de la memòria social

²⁰ Veure la taula i el gràfic "Ajuts al pagament del lloguer i ajuts de serveis socials relatius a l'habitatge" del punt 6.3.2.2 de la memòria social, i el punt 2.7.1. "Evolució de preus de l'habitatge" de la present memòria.

²¹ "Informe econòmic sobre la Modificació del PGM relativa a la inclusió, al municipi de Barcelona, del deure de destinar un determinat % del sostre residencial del sòl urbà consolidat a Habitatge Social de Protecció Pública". Abril de 2018. Centre de Política del Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, sota la direcció del Dr. Arquitecte Josep Roca Cladera.

L'evolució dels preus de l'habitatge és diferent si es tracta del mercat de venda o de lloguer, tot i que en tots dos casos mantenen una tendència a l'alça que s'havia frenat durant els anys de la crisi econòmica iniciada el 2008.

Per estudiar aquesta evolució de preus, tant de venda com de lloguer, s'han utilitzat les següents fonts estadístiques:

- Pel que fa al segment de venda, la informació subministrada pel Col·legi de Registradors relativa als preus declarats en les compravendes, informació complementada pels preus d'oferta de venda publicades en web (Idealista).
- Pel segment de lloguer, la informació dels preus reals declarats en els contractes de lloguer registrats a l'INCASOL, contrastats amb els preus d'oferta en lloguer publicats en web (Idealista).

2.7.1.1. Evolució dels preus de venda d'habitatges entre 2013 i 2017

Segons les dades publicades pel Col·legi de Registradors de la Propietat, els preus de venda d'habitatge han experimentat un increment del 35,58%²², mentre que a la font de les ofertes en web (Idealista), es pot comprovar que aquests han experimentat un increment del 40,97%, lleugerament per sobre dels resultats obtinguts dels Registradors.

La integració de les dues fonts d'informació a la mitjana existent entre els preus declarats (Registre) i els oferts (Idealista), es pot concloure que la ciutat de Barcelona ha experimentat un significat increment de preus entre 2013 i 2017, essent l'escenari més probable una situació mitja entre ambdós resultats: un 38,41%.

Segons la font dels Registradors de la propietat, als districtes²³ de Sants-Montjuïc, Ciutat Vella, l'Eixample, Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi s'observen increments superiors a la mitjana de la ciutat. En canvi, els districtes de renda més baixa, com ara Nou Barris o Sant Andreu, han experimentat creixements inferiors.

²² Les dades de 2017 es refereixen a les acumulades entre els tres primers trimestres de l'any, ja que en el moment de fer la consulta al web (14/3/2018) encara no eren disponibles les dades del 4rt trimestre.

²³ Pel que fa a l'evolució dels preus per barris, amb les dades acumulades dels tres primers trimestres de 2017, hi destaquen, com a barris amb un preu més elevat que 5.000 €/m², Diagonal Mar, Sarrià, Les Tres Torres i Pedralbes, seguits de Sants. Al cantó oposat la Trinitat Nova, la Marina del Prat Vermell-Zona Franca, Torre Baró i Ciutat Meridiana, observen els valors més baixos, fins i tot per sota de l'HPO.

Evolució dels preus de venda dels habitatges €/m² (Registradors). 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	2.719	2.755	2.971	3.238	3.687
Ciutat Vella	2.599	2.674	3.076	3.645	4.112
Eixample	2.898	3.156	3.397	3.530	4.312
Sants-Montjuïc	2.126	1.994	2.335	2.482	3.514
Les Corts	3.228	3.351	3.615	3.711	4.768
Sarrià-Sant Gervasi	3.495	3.553	3.941	4.374	4.975
Gràcia	2.930	2.817	3.057	3.538	4.024
Horta-Guinardó	2.105	2.023	2.251	2.357	2.639
Nou Barris	1.642	1.614	1.698	1.812	2.123
Sant Andreu	2.164	2.076	2.205	2.343	2.726
Sant Martí	2.737	2.738	2.895	3.190	3.511

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya

Evolució dels preus de venda dels habitatges €/m² (Idealista). 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	3.014	3.118	3.337	3.639	4.249
Ciutat Vella	2.929	3.340	3.601	3.969	4.594
Eixample	3.397	3.590	3.806	4.267	5.062
Sants-Montjuïc	2.401	2.431	2.514	2.751	3.370
Les Corts	4.020	4.091	4.209	4.579	5.158
Sarrià-Sant Gervasi	3.767	4.021	4.262	4.663	5.130
Gràcia	2.938	2.939	3.115	3.351	3.960
Horta-Guinardó	2.240	2.247	2.251	2.385	2.820
Nou Barris	1.916	1.735	1.766	1.837	2.095
Sant Andreu	2.174	2.094	2.174	2.235	2.606
Sant Martí	2.914	3.131	3.447	3.598	4.128

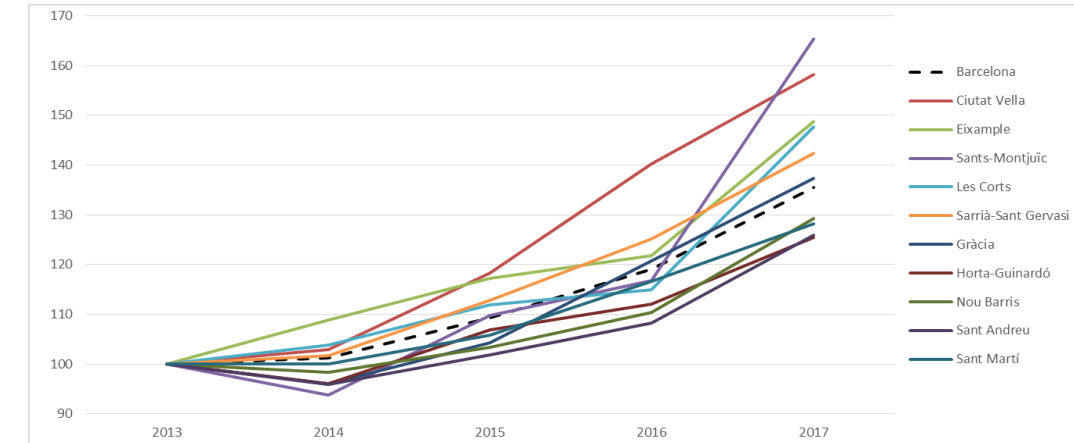
Font: CPSV-UPC

Per altra banda, l'anàlisi de la distribució espacial del portal immobiliari, per districtes²⁴, mostra una imatge lleugerament diferent a la suggerida per les compravendes registrades: Ciutat Vella,

²⁴ Pel que fa als barris amb un valor de l'habitatge més elevat el 2017 superior a 5.000 €/m², Diagonal Mar, Pedralbes, La Dreta de l'Eixample, Sarrià, Les Tres Torres, La Vila Olímpica del Poble Nou, Sant Gervasi, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Catalina i la Ribera, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i Sant Gervasi -La Bonanova. I, pel cantó oposat, els

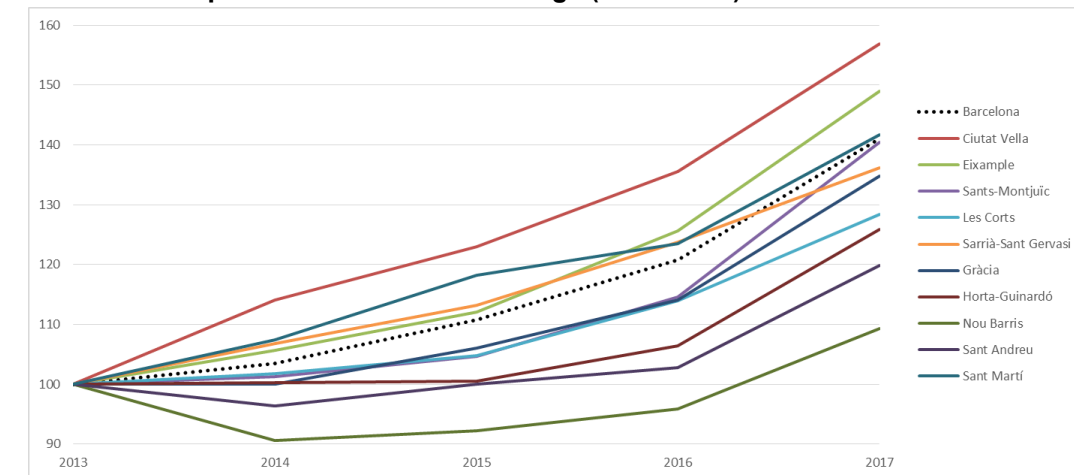
l'Eixample i Sant Martí observen increments superiors a la mitjana de la ciutat. A continuació es situarien Sants-Montjuïc, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Les Corts, i finalment, observen uns increments més baixos a Horta-Guinardó, Sant Andreu i Nou Barris.

Evolució dels preus de venda de l'habitatge (2013 = 100). Registradors



Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. CPSV-UPC

Evolució dels preus de venda de l'habitatge (2013 = 100). Idealista



Font: CPSV-UPC

En conclusió, els districtes amb un increment de valors més acusat són: Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i l'Eixample (entre un 48 i un 57%). A continuació se situarien amb increments propers a la mitjana de la ciutat Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts, Gràcia i Sant Martí. I clarament per sota de la mitjana de Barcelona, Horta-Guinardó, Sant Andreu i Nou Barris (entre un 18 i un 25%). Aquesta anàlisi suggereix un increment de la polarització social de la ciutat.

barris amb preus més moderats serien, segon Idealista, Ciutat Meridiana, la Trinitat Vella, les Roquetes, la Prosperitat, el Carmel, Verdum, la Verneda i la Pau i la Teixonera.

2.7.1.2. Evolució dels preus de lloguer d'habitatges entre 2013 i 2017

Des de la perspectiva del lloguer, i si atenem a les dades subministrades pel l'INCASOL relatives als contractes d'arrendament d'habitatge, els preus s'han incrementat un 30,1%²⁵.

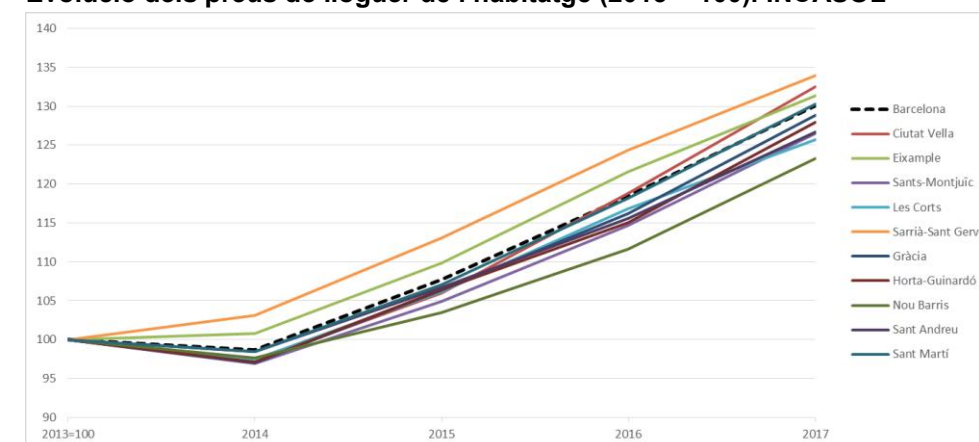
Evolució dels preus de lloguer dels habitatges €/m² (INCASOL). 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	10,30	10,16	11,10	12,20	13,40
Ciutat Vella	11,70	11,38	12,40	13,90	15,50
Eixample	10,20	10,28	11,20	12,40	13,40
Sants-Montjuïc	10,20	9,89	10,70	11,70	12,90
Les Corts	11,30	11,01	12,00	13,20	14,20
Sarrià-Sant Gervasi	11,50	11,86	13,00	14,30	15,40
Gràcia	11,10	10,77	11,80	12,90	14,30
Horta-Guinardó	9,30	9,03	9,90	10,70	11,90
Nou Barris	8,60	8,40	8,90	9,60	10,60
Sant Andreu	9,00	8,86	9,60	10,40	11,40
Sant Martí	9,90	9,75	10,60	11,70	12,90

Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

L'evolució del lloguer per districtes sorprèn per la gran homogeneïtat dels creixements. Amb tot, hi destaquen per sobre de la mitja de la ciutat (> 30%) Sarrià-Sant Gervasi, Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí. Situant-se per sota de la mitjana de Barcelona la resta de districtes, especialment Nou Barris i Les Corts, amb els creixements menys acusats (<= 25%).

Evolució dels preus de lloguer de l'habitatge (2013 = 100). INCASOL



Font: INCASOL. CPSV-UPC

Per altra banda, d'acord amb les dades relatives als preus d'oferta de lloguer d'habitatge (Idealista), es pot comprovar que aquests han experimentat un increment del 55,06% en aquest període, acusadament per sobre dels resultats obtinguts per l'INCASOL. La disparitat de resultats obtinguts entre la font oficial (INCASOL) i les ofertes en web, fa difícil avaluar l'increment real dels preus del lloguer a la ciutat. En qualsevol cas, aquest increment se situa per sobre del 30,1% entre 2013 i 2017.

Evolució dels preus de lloguer dels habitatges €/m² (Idealista). 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	11,55	12,13	14,02	16,63	17,91
Ciutat Vella	14,26	14,43	16,13	18,71	19,86
Eixample	12,27	12,67	14,60	17,68	18,84
Sants-Montjuïc	10,33	10,49	11,71	14,06	15,44
Les Corts	11,49	11,92	13,53	14,26	15,76
Sarrià-Sant Gervasi	12,50	12,88	14,74	16,66	17,16
Gràcia	11,01	11,44	13,09	16,19	17,12
Horta-Guinardó	9,13	9,29	10,64	12,43	13,16
Nou Barris	9,00	9,06	9,65	11,02	12,18
Sant Andreu	9,39	9,31	10,03	11,69	13,00
Sant Martí	10,28	10,89	13,60	16,22	19,13

Font: Idealista. CPSV-UPC

²⁵ En el cas dels contractes de lloguer la comparació es realitza per anys complets, ja que en el moment de redactar aquest Informe ja es comptava amb la informació relativa al 4rt trimestre, a diferència del que succeïa en el segment de venda (Registradors).

2.7.2. Esforç econòmic per a l'accés a l'habitatge

L'esforç econòmic per a l'accés a l'habitatge vol mesurar la capacitat adquisitiva de la població en relació a les condicions del mercat immobiliari lliure, per ajudar a comprendre les dinàmiques urbanes.

Al llarg dels darrers anys, l'esforç que han hagut de realitzar les unitats de convivència barcelonines per accedir o mantenir el seu habitatge ha anat en augment, ja es disposa de l'habitatge en règim de compra o de lloguer. Cal destacar, a més, que l'esforç necessari és molt elevat en ambdós casos, i superior a l'esforç màxim recomanable, que no hauria de superar un 30% dels ingressos familiars²⁶. Aquest increment de l'esforç s'ha degut al fort increment de preus analitzat, que no ha s'ha vist compensat per un augment equivalent de la renda familiar disponible.

Evolució de la RFD per llar. Barcelona i Districtes. 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	33.959	33.941	34.218	34.981	35.844
Ciutat Vella	26.216	27.051	29.256	30.399	31.149
Eixample	39.528	39.338	39.624	41.733	42.762
Sants-Montjuïc	25.571	25.727	26.724	27.670	28.353
Les Corts	47.644	47.416	47.323	47.575	48.748
Sarrià-Sant Gervasi	63.401	62.553	64.330	63.806	65.380
Gràcia	35.725	36.826	36.203	36.870	37.780
Horta-Guinardó	26.454	26.372	27.237	27.705	28.389
Nou Barris	19.085	18.226	18.409	19.240	19.714
Sant Andreu	25.265	24.777	24.911	26.061	26.704
Sant Martí	27.371	29.054	29.598	30.469	31.220

Font: IDESCAT (ECV) Ajuntament de Barcelona (RFD per districtes, Barcelona = 100)

2.7.2.1. Esforç econòmic per a l'adquisició d'un habitatge en règim de propietat

L'esforç per accedir a un habitatge de venda ha augmentat tant en relació a l'entrada, com pel que fa al percentatge de la RFD neta anual que cal destinar al pagament de la hipoteca.

Pel que fa al pagament de l'entrada ha passat, de representar 1,54 anualitats de la renda familiar el 2013 a un 2,02 el 2017, el que representa un increment del 31%. Malgrat la reducció del tipus d'interès, l'esforç econòmic per pagar la hipoteca ha passat del 38,82% l'any 2014 a un 43,75% al 2017. En els dos casos l'esforç mig se situa molt per sobre del 30%. Cal destacar que aquest és l'esforç mig, i per tant, aquest és molt superior per a bona part de les llars.

Esforç econòmic per l'adquisició d'habitatge en propietat. 2013-2017

Districte	Entrada / Num. RFD					Esforç (RFD destinada a pagar la hipoteca)				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	1,54	1,61	1,69	1,77	2,02	38,46%	38,82%	37,71%	38,52%	43,75%
Ciutat Vella	1,53	1,72	1,77	1,95	2,15	38,06%	41,39%	39,63%	42,57%	46,64%
Eixample	1,59	1,77	1,84	1,91	2,23	39,73%	42,75%	41,15%	41,54%	48,37%
Sants-Montjuïc	1,30	1,27	1,36	1,46	1,91	32,51%	30,68%	30,31%	31,84%	41,53%
Les Corts	1,56	1,63	1,71	1,74	2,11	38,88%	39,27%	38,20%	37,86%	45,71%
Sarrià-Sant Gervasi	1,62	1,70	1,75	1,89	2,06	40,39%	41,06%	39,05%	41,11%	44,71%
Gràcia	1,58	1,47	1,58	1,76	2,03	39,34%	35,56%	35,37%	38,31%	43,98%
Horta-Guinardó	1,33	1,33	1,34	1,38	1,58	33,22%	32,07%	30,01%	30,16%	34,28%
Nou Barris	1,34	1,33	1,33	1,36	1,52	33,43%	31,98%	29,82%	29,68%	32,98%
Sant Andreu	1,44	1,37	1,44	1,43	1,65	35,98%	32,99%	32,25%	31,11%	35,83%
Sant Martí	1,79	1,79	1,89	1,93	2,27	44,65%	43,27%	42,27%	41,93%	49,26%

Font: Registradors, Idealista, IDESCAT, Ajuntament de Barcelona. Elaboració pròpia

2.7.2.2. Esforç econòmic pel pagament d'un habitatge en règim de lloguer

L'esforç per accedir a un habitatge de lloguer també ha augmentat, passant d'un esforç del 24,09% l'any 2013 a un del 29,37% al 2017, i se situa per sobre del 30% en 5 dels districtes de la ciutat.

Per comprendre les implicacions reals d'aquest valor, cal destacar que es calcula a partir de valors mitjos, tant de preus com d'ingressos, mentre que les persones que, habitualment, accedeixen al lloguer són aquelles amb menors ingressos. Per tant, l'esforç real que bona part d'aquestes persones han d'assumir, és molt superior al que un càlcul d'aquest tipus pot mostrar.

Esforç econòmic per a l'accés de l'habitatge en règim de lloguer per districtes (2013-2017)

Districte	Lloguer					Esforç (% RFD destinada a pagar el lloguer anual)*					Esforç real **
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	
Barcelona	8.179	8.259	8.819	9.616	10.528	24,09%	24,33%	25,77%	27,49%	29,37%	36,12%
Ciutat Vella	7.424	7.669	8.108	8.870	9.946	28,32%	28,35%	27,72%	29,18%	31,93%	42,64%
Eixample	9.162	9.323	9.977	11.008	11.888	23,18%	23,70%	25,18%	26,38%	27,80%	36,23%
Sants-Montjuïc	7.157	7.181	7.494	8.146	9.158	27,99%	27,91%	28,04%	29,44%	32,30%	39,55%
Les Corts	9.920	10.236	11.105	11.831	12.628	20,82%	21,59%	23,47%	24,87%	25,90%	29,25%
Sarrià-Sant Gervasi	11.226	11.736	12.614	13.736	14.735	17,71%	18,76%	19,61%	21,53%	22,54%	26,87%
Gràcia	7.912	8.086	8.660	9.455	10.277	22,15%	21,96%	23,92%	25,64%	27,20%	33,54%
Horta-Guinardó	6.798	6.765	7.042	7.682	8.479	25,70%	25,65%	25,85%	27,73%	29,87%	33,89%
Nou Barris	6.166	5.992	6.226	6.733	7.506	32,31%	32,87%	33,82%	35,00%	38,07%	43,90%
Sant Andreu	6.941	6.902	7.332	7.739	8.468	27,47%	27,86%	29,43%	29,69%	31,71%	36,61%
Sant Martí	7.652	7.690	8.407	9.257	10.108	27,96%	26,47%	28,40%	30,38%	32,38%	41,18%

Font: INCASOL, Idealista, Idescat, Ajuntament de Barcelona. Elaboració pròpia

²⁶ El Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge, estableix que s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan una unitat de convivència paga un lloguer superior a un lloguer just, que s'estableix en un 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

2.7.3. Conclusions en relació a les dades econòmiques

Les conclusions que es desprenen d'aquest apartat 2.7 són:

- Barcelona ha experimentat un significatiu increment de preus entre 2013 i 2017, que pot avaluar-se entre un 35,58% (Registradors) i un 40,97% (Idealista), essent l'escenari més probable una situació mitjana entre ambdós resultats: un 38,41%.
- S'estima que el lloguer mitjà de Barcelona s'elevava, el 2017, a 15,39 €/m² mes, experimentant un procés de fortes tensions inflacionàries.
- L'esmentada evolució dels preus entre 2013- i 2017 ha representat un increment de l'esforç econòmic per a pagar la compra de l'habitatge: el preu de venda de l'habitatge el 2013 representava 25,9 SMI, passant a 32,59 SMI el 2017, s'ha passat d'1,54 a 2,02 el nombre d'anualitats de renda familiar neta de la llar estalviada per afrontar el pagament de l'habitatge mitjà de Barcelona, les unitats de convivència han passat de destinar el 38,46% de la renda familiar disponible neta per a fer front l'anualitat hipotecària, al 43,75%.
- Les unitats de convivència residents a Barcelona havien de destinar l'any 2017 més d'un terç (36,12%) de la seva renda familiar disponible neta a pagar el lloguer; superant el 40% en algun dels barris més desfavorits del municipi: Nou Barris (43,90%), Ciutat Vella (42,64%) i Sant Martí (41,18%), front a un menor esforç econòmic dels barris com Sarrià-Sant Gervasi (26,87%) o Les Corts (29,25%).

2.8. Caracterització urbana de la ciutat consolidada

Per determinar les parcel·les a les quals afecta la present MPGM s'han analitzat diferents aspectes de la ciutat consolidada relacionats amb la implantació de l'ús d'habitatge a Barcelona. Aquests elements permeten estimar el potencial de regeneració del teixit urbà, donat que la ciutat consolidada és l'objecte d'aplicació de la proposta:

- Planejament urbanístic vigent
- Edificacions catalogades
- Estructura de la propietat
- Diagnosi dels teixits urbans

2.8.1. Planejament urbanístic vigent

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya permet establir el destí total o parcial a habitatge amb protecció oficial en el cas de noves construccions i de grans rehabilitacions d'edificis existents. No obstant, actualment el Pla General Metropolità vigent a Barcelona no preveu, de manera general, aquesta situació.

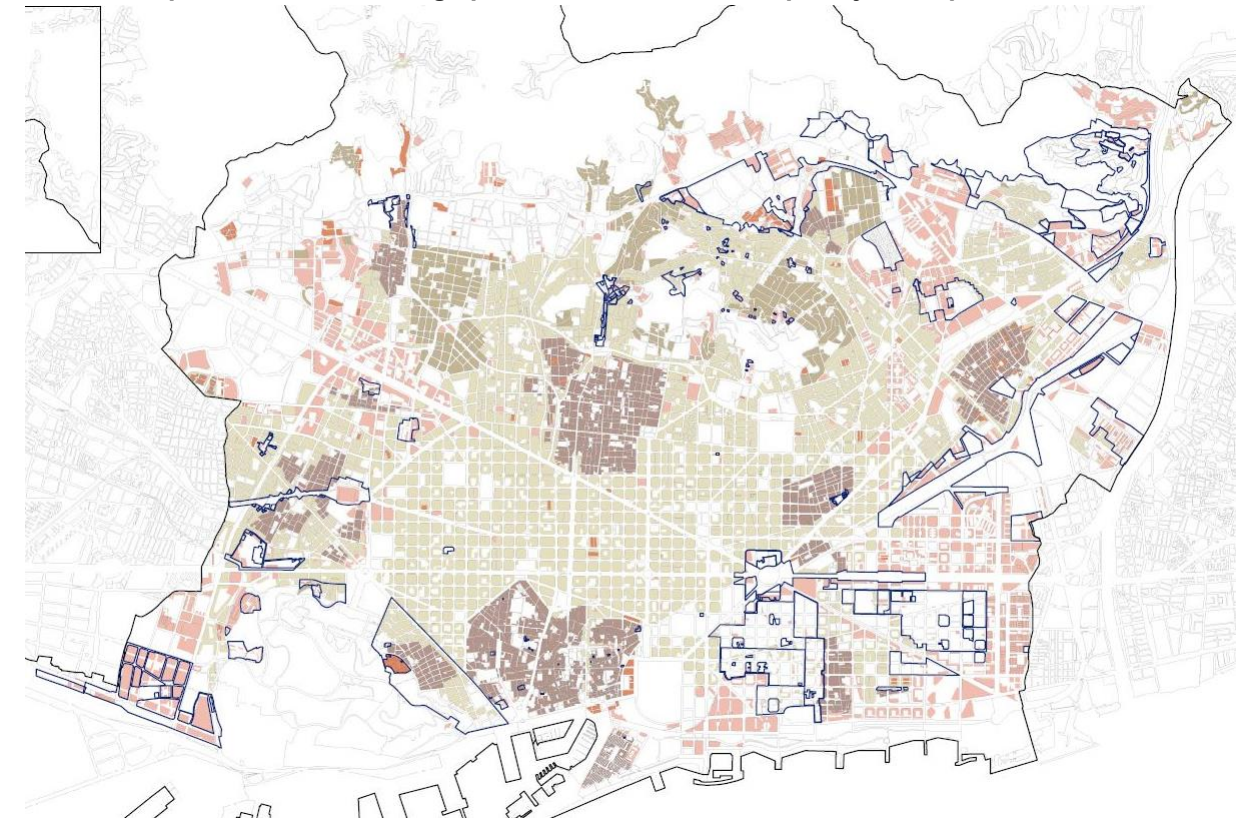
La normativa vigent estableix una reglamentació detallada del sòl urbà amb una gran flexibilitat respecte els usos permesos a les zones. Històricament l'ús predominantment instaurat és el d'habitatge, si bé la regulació actual no vincula les qualificacions urbanístiques del PGM a una

determinada qualificació d'habitatge de protecció, amb l'excepció de claus creades posteriorment que corresponen a l'habitatge dotacional en sòl de sistema públic d'equipaments²⁷ i de les sub-claus creades en determinats àmbits de transformació que es destinen íntegrament a habitatge de protecció.

Cal considerar que els sectors de planejament de la ciutat, actualment pendents d'execució, corresponen a figures de planejament que han estat tramitades d'acord amb una legislació urbanística que ja preveu la destinació d'un percentatge de sostre a habitatge de protecció pública. Per tant, a l'hora de definir les parcel·les on serà d'aplicació la present proposta, es considera el sòl urbà qualificat d'habitatge plurifamiliar situat fora dels àmbits de transformació, atès que fins que les parcel·les resultants d'aquests àmbits de transformació no hagin consolidat l'aprofitament corresponent no entrarien en el supòsit de la present MPGM.

S'exclouen d'aquesta anàlisi les zones pròpies d'habitatge unifamiliar, doncs l'objectiu de creació d'habitatge de protecció pública no és aplicable en aquests casos.

Parcel·les qualificades d'habitatge plurifamiliar i sectors de planejament pendents d'execució



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Ajuntament de Barcelona

²⁷ Modificació puntual del PGM per a la creació del sistema d'habitatge dotacional i concreció dels sòls als quals s'assigna aquesta qualificació, de Barcelona (aprovació definitiva 1 de juny de 2006)

Així doncs, les claus urbanístiques del PGM d'habitatge plurifamiliar, són les següents:

- **Zona de nucli antic**, de substitució de l'edificació antiga (clau 12) i de conservació del Centre històric (clau 12b).
- **Zones de densificació urbana**, intensiva (clau 13a) i semiintensiva (clau 13b).
- **Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria** (clau 15), on es dona preferència a la tipologia d'habitatge unifamiliar en aquells casos que aquesta sigui la preexistent.
- **Zona subjecta a ordenació volumètrica específica** (clau 18), on el grau d'implantació de l'ús habitatge dependrà del Pla que la defineixi amb la concreció de volum específic.
- **Subzones plurifamiliars I, II, III, IV i V d'ordenació en edificació aïllada** (claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b i 20a/8).
- I les sub-claus creades a partir de les successives Modificacions de PGM (per exemple 13E, 12SA,...) que admeten l'ús d'habitatge.

2.8.2. Edificacions catalogades

El Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg vigent, de l'any 2000, són els instruments urbanístics per protegir el llegat que representen els béns del patrimoni arquitectònic de la ciutat, i es troben adaptats territorialment als districtes de la ciutat.

Els plans estableixen quatre nivells de protecció:

- Nivell A: Bé Cultural d'Interès Nacional, decidits per la Generalitat
- Nivell B: Bé Cultural d'Interès Local, decidits per l'Ajuntament i ratificats per la Generalitat
- Nivell C: Bé d'Interès Urbanístic, és competència absoluta de l'Ajuntament.
- Nivell D: Bé d'Interès Documental

Per a les tres primeres categories és obligat el manteniment i per tant, no és possible l'enderroc. Per la seva banda, en el cas del nivell D es permet l'enderroc després de presentar i ser aprovat un estudi historicoarquitectònic. A cada immoble li correspon una fitxa, que a més d'incloure dades bàsiques com la ubicació, l'autor, l'estil arquitectònic, l'ús original, la descripció, i el nivell de protecció, recull la qualificació urbanística de la parcel·la i especifica el grau de les intervencions que es permeten en cas de rehabilitació de l'immoble.

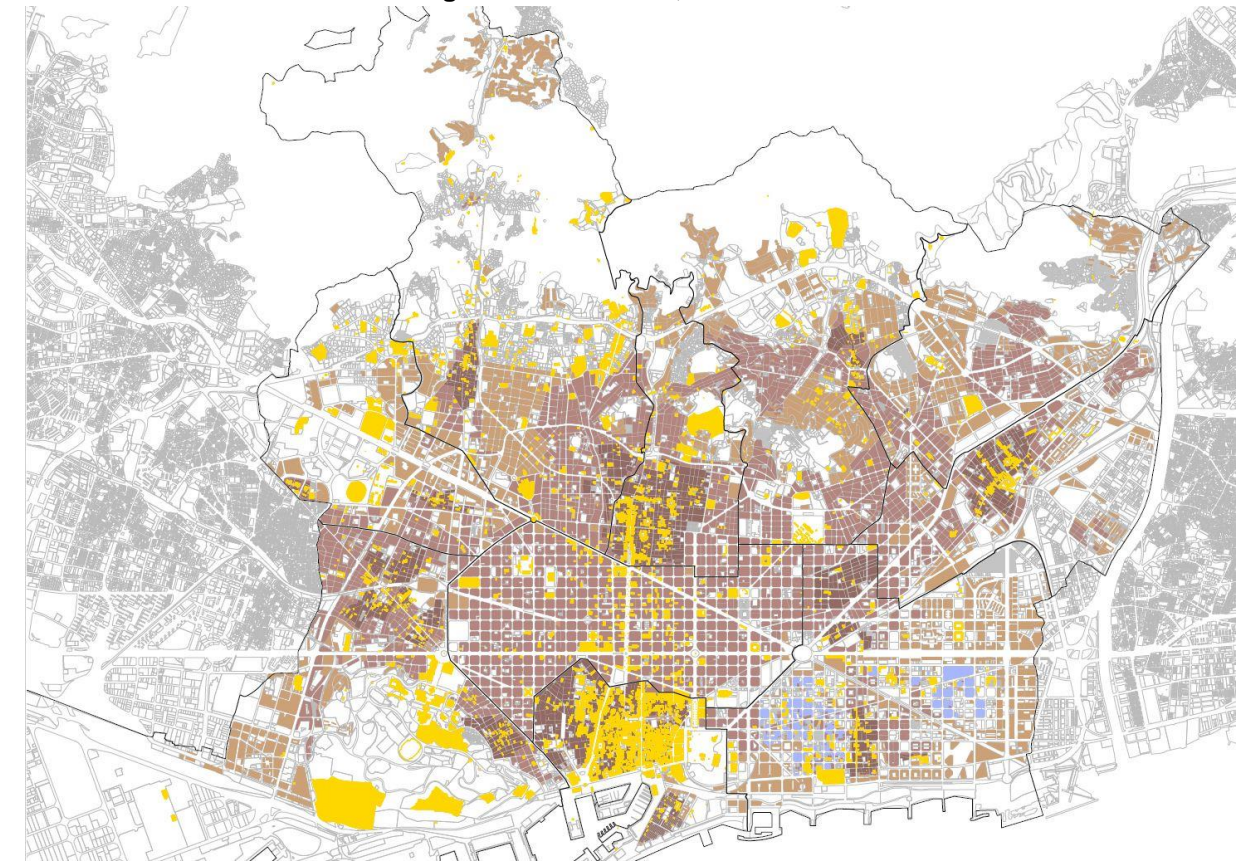
En el conjunt de la ciutat, un total de 4.679 immobles formen part d'aquest catàleg amb les categories A, B o C, la major part dels quals es concentren en els nuclis fundacionals i l'Eixample, fins al punt que en determinats districtes de la ciutat aquests arriben a significar percentatges considerables sobre el número total de finques. En aquest sentit, Ciutat Vella destaca particularment amb un 25% sobre el total de finques.

Immobles catalogats per districtes

Districtes	Finques amb nivell protecció A, B i C	Finques totals	% catalogades / totals
1 Ciutat Vella	1.463	5.937	25%
2 Eixample	350	8.955	4%
3 Sants-Montjuïc	438	7.933	6%
4 Les Corts	317	2.907	11%
5 Sarrià-St Gervasi	463	9.268	5%
6 Gràcia	599	7.426	8%
7 Horta-Guinardó	334	10.762	3%
8 Nou Barris	65	7.926	1%
9 Sant Andreu	374	7.470	5%
10 Sant Martí	276	7.823	4%
Total general	4.679	76.407	4%

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Ajuntament de Barcelona

Distribució dels immobles catalogats amb nivells A, B o C a Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Ajuntament de Barcelona

2.8.3. Estructura de la propietat

La caracterització de l'estructura de la propietat permet identificar tendències de comportament que poden afectar la situació de l'habitatge. A efectes de la present MPGM, 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, ja sigui amb contractes de pròrroga forçosa o amb contractes d'acord amb la llei d'arrendaments urbans vigent.

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

Distribució dels edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge i en propietat vertical per districtes

Districtes	Finques	Sup. Sostre	Sup. Sostre Habitatges	Nº Habitatges	%
1 Ciutat Vella	1.545	1.423.000	1.126.023	16.120	14,4%
2 Eixample	1.998	3.613.789	2.632.820	28.784	25,7%
3 Sants-Montjuïc	1.327	1.034.923	743.077	11.914	10,6%
4 Les Corts	246	306.995	232.984	3.071	2,7%
5 Sarrià-Sant Gervasi	1.235	1.449.918	1.112.741	11.679	10,4%
6 Gràcia	1.543	1.202.038	966.493	13.669	12,2%
7 Horta-Guinardó	1.245	740.087	600.997	9.424	8,4%
8 Nou Barris	461	269.723	213.576	3.413	3,1%
9 Sant Andreu	772	492.244	368.455	5.664	5,1%
10 Sant Martí	836	659.483	532.443	8.136	7,3%
Total general	11.208	11.192.200	8.529.609	111.874	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de dades cadastrals de l'Institut Municipal d'Informàtica. Ajuntament de Barcelona

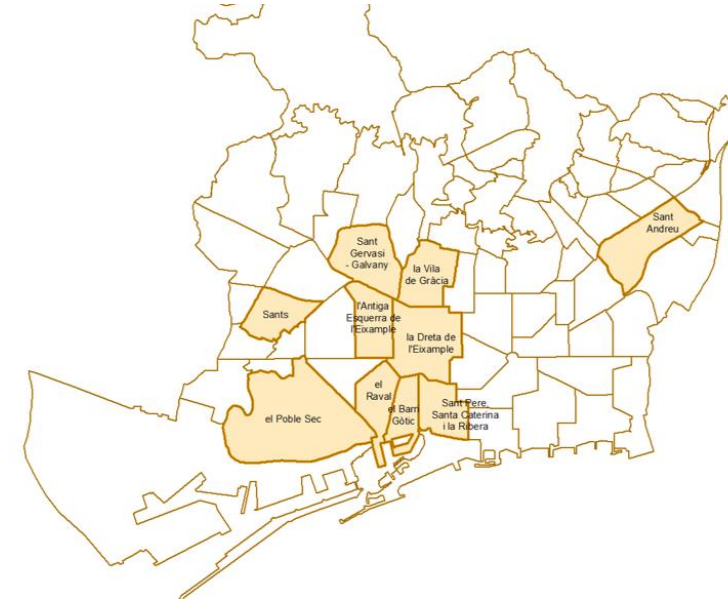
Les finques de propietat vertical i amb ús principalment d'habitatge estan distribuïdes per tota la ciutat, però principalment es concentren en les àrees més antigues, és a dir en els nuclis fundacionals i la zona central de l'Eixample. Els deu barris amb més habitatges de propietat vertical corresponen, amb alguna excepció, als barris històrics de la ciutat:

Els 10 barris amb més habitatges de propietat vertical

Barris	Casos	Nº habitatges	Sostre habitatge	% total parc
31 La Vila de Gràcia	1.009	8.774	621.761	29,3%
7 La Dreta de l'Eixample	610	7.273	902.597	31,9%
18 Sants	507	4.014	262.499	16,8%
1 El Raval	503	6.176	422.709	28,0%
60 Sant Andreu	483	2.858	182.459	10,3%
8 L'Antiga Esquerra de l'Eixample	438	5.794	553.684	24,2%
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	431	4.099	308.680	30,0%
2 El Barri Gòtic	368	3.489	300.691	34,6%
26 Sant Gervasi - Galvany	362	4.523	494.662	17,6%
11 El Poble Sec	330	3.782	224.606	19,8%

Font: elaboració pròpia a partir de dades cadastrals de l'Institut Municipal d'Informàtica. Ajuntament de Barcelona

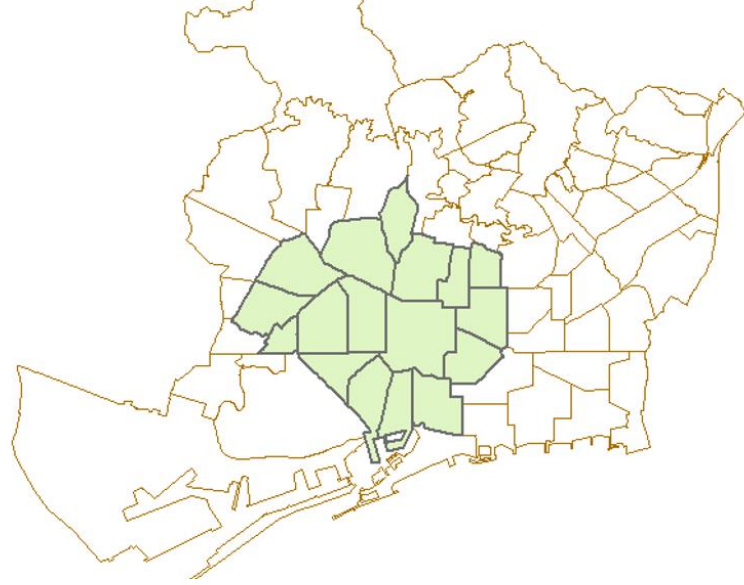
Els 10 barris amb més habitatges de propietat vertical



Font: elaboració pròpia a partir de dades cadastrals de l'Institut Municipal d'Informàtica. Ajuntament de Barcelona

A més, gran part dels habitatges de propietat vertical es concentren als barris centrals de la ciutat, en total un 54% de les finques i un 62% dels habitatges de propietat vertical estan situats als 17 barris centrals.

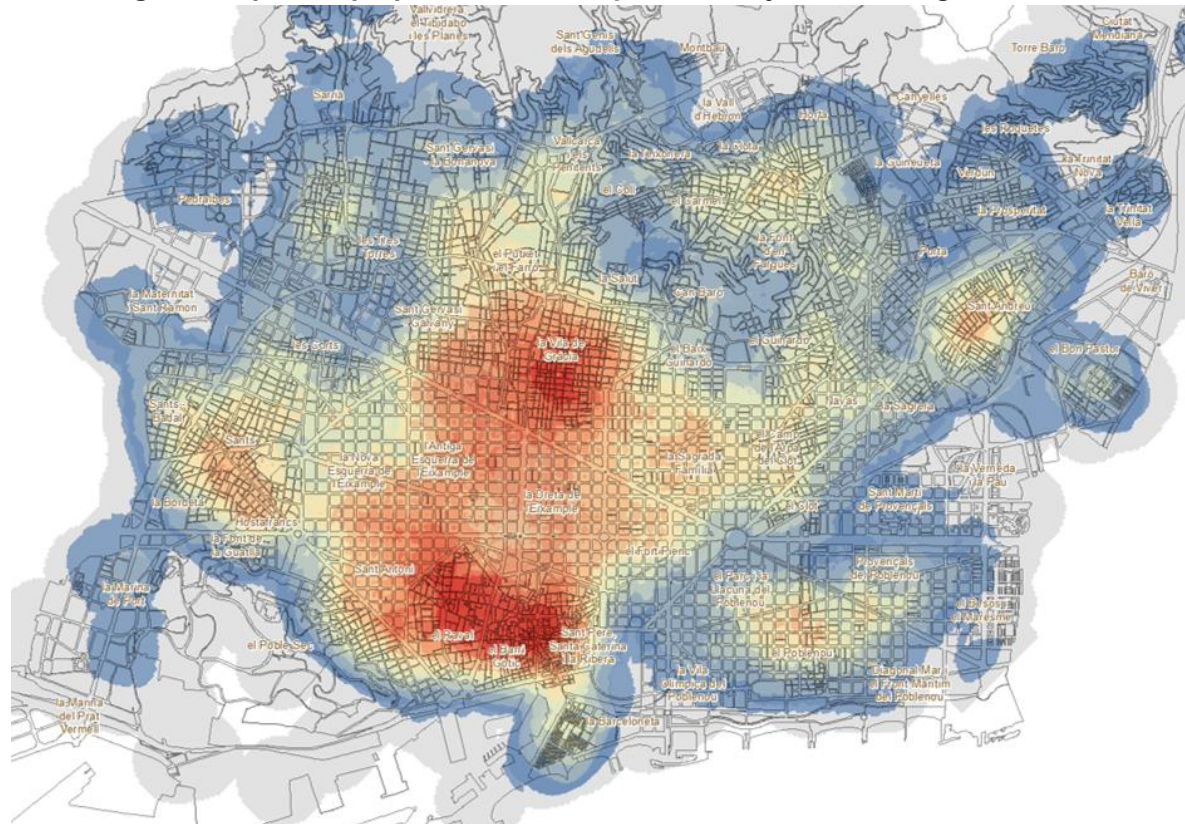
Els 17 barris centrals de la ciutat



Font: elaboració pròpia a partir de dades cadastrals de l'Institut Municipal d'Informàtica. Ajuntament de Barcelona

A la vegada, 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.

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. Ajuntament de Barcelona

2.8.4. Diagnosi dels teixits urbans

La caracterització urbana de la ciutat consolidada permet fer una anàlisi dels teixits urbans enfocada als objectius de la present Modificació, en que interessa conèixer els paràmetres bàsics dels teixits en diferents àmbits de la ciutat, per tal d'estimar el grau d'efectivitat de les mesures que es proposen.

Així doncs, s'han analitzat diverses zones de la ciutat distribuïdes en els diferents districtes, tenint en compte les condicions següents:

- Predomini de qualificacions d'habitatge plurifamiliar
- Situats fora de sectors de planejament, doncs ja preveuen reserves d'HPP
- S'han exclòs les parcel·les amb edificacions catalogades pel Pla especial sobre patrimoni arquitectònic de Barcelona, ateses les particularitats que poden presentar
- S'han considerat àmbits amb major concentració d'estructura vertical de la propietat, que són les amb major probabilitat entrin els supòsits d'aplicació de la present MPGM.

En general, tal com es pot veure a la taula següent, l'estructura parcel·laria de la ciutat consolidada de Barcelona està formada per teixits urbans de gra petit, amb uns valors mitjans que no superen els 531 m² a l'Eixample sent aquests els més alts; l'edificabilitat és també força baixa, ja que en alguns teixits tradicionals, com a la Vila de Gràcia, aquesta no arriba als 350 m² de sostre edificable de mitjana.

Valors mitjos de les parcel·les de paràmetres urbanístics

Districtes	Barri	Sup. parcel·la (m ²)	Sostre edificable (m ²)	Sostre construït sobre rasant (m ²)	% sostre disconforme	
1	Ciutat Vella	Raval	248	1.065	1.211	14%
2	Eixample	Dreta de l'Eixample	531	2.528	2.639	4%
3	Sants-Montjuïc	Sants	228	540	830	54%
4	Les Corts	les Corts	399	1.615	2.264	40%
5	Sarrià-St Gervasi	St Gervasi - Galvany	429	1.427	2.339	64%
6	Gràcia	la Vila de Gràcia	200	343	714	108%
7	Horta-Guinardó	el Guinardó	249	788	933	18%
8	Nou Barris	Porta - la Prosperitat	265	886	1.114	26%
9	Sant Andreu	Sant Andreu	196	395	584	48%
10	Sant Martí	el Poblenou	269	725	918	27%
Total general			298	995	1.325	33%

Font: elaboració pròpia, amb dades del cadastre

Per altra banda, és considerable la quantitat de finques que superen el seu sostre edificable i que per tant tenen part de la construcció en volum disconforme, en bona part dels casos fruit de les regulacions d'alguns planejaments anteriors que permetien una major edificabilitat. Tot i que cal relativitzar els valors obtinguts en els àmbits analitzats, degut a la heterogeneïtat d'alguns teixits en relació al volum disconforme de les finques entre elles, la proporció de sostre construït

respecte l'edificable és remarcable a Sants o Sant Gervasi-Galvany on aquesta supera el 50%, o la Vila de Gràcia, on és més del doble. Aquest fet, fa que normalment en aquests àmbits la renovació de les edificacions es faci mitjançant la gran rehabilitació en comptes d'optar per la nova construcció, la qual s'hauria d'adaptar a les condicions del planejament vigent.

Amb l'objectiu de detallar la caracterització dels àmbits analitzats, les parcel·les s'han classificat 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.

Percentatge del nombre de parcel·les segons edificabilitat (%)

Districtes	Barri	<200	200 a <300	300 a <400	400 a <800	800 a <1600	1600 a <5000	>= 5000
1	Ciutat Vella	Raval	0%	1%	5%	39%	42%	11%
2	Eixample	Dreta de l'Eixample	0%	0%	0%	3%	22%	69%
3	Sants-Monjüic	Sants	17%	22%	15%	27%	14%	4%
4	Les Corts	les Corts	17%	7%	10%	11%	20%	31%
5	Sarrià-St Gervasi	St Gervasi - Galvany	1%	7%	6%	26%	27%	30%
6	Gràcia	la Vila de Gràcia	33%	27%	15%	20%	5%	1%
7	Horta-Guinardó	el Guinardó	3%	6%	13%	46%	26%	6%
8	Nou Barris	Porta - la Prosperitat	1%	19%	11%	33%	25%	10%
9	Sant Andreu	Sant Andreu	46%	12%	9%	22%	9%	2%
10	Sant Martí	el Poblenou	18%	17%	12%	28%	17%	7%

Font: elaboració pròpia, amb dades del cadastre

El gra petit de l'estructura parcel·lària d'aquests àmbits es deu a la seva tipologia arquitectònica originària, pròpia dels nuclis fundacionals dels municipis els quals, entre finals del segle XIX i principis del XX, s'annexaren a Barcelona. Aquesta tipologia respon generalment a edificacions unifamiliars entre mitgeres amb alineació a vial, les quals en cas de ser plurifamiliars, són de poques unitats. Per altra banda, els carrers estrets característics d'aquests teixits no permeten, segons el planejament actual, edificacions de massa plantes.

En els quadres següents es fa un estudi sobre els tipus de promocions d'habitatges plurifamiliars objecte de la present MPGM, que es poden donar en parcel·les amb una superfície urbanística computable entre 400 i 600 m², els quals corresponen amb les possibles promocions en gran part dels àmbits analitzats.

D'aquests es desprèn l'efecte que té la relació entre la mida de la parcel·la i el número de plantes, sobre la repercussió de la superfície destinada a elements comuns²⁸ dels habitatges respecte la superfície total. Així, per la proporció dels elements comuns creix amb més número de plantes i menor superfície de la parcel·la, de manera que en parcel·les petites de plantes, com més plantes tinguin, més difícil serà que es pugui esgotar la densitat màxima d'habitatges que permeten les normes del PGM, que ha Barcelona és de 80 habitatges/m².

Casos de promocions d'habitatges entre 400 i 600 m²

Sup. Promoció	Densitat màxima	PB+1				repercussió elements comuns	Num. Hbtges reals	PB+2			
		plantes	superf.	hbtges				plantes	superf.	hbtges	
400	5	PB	200,00	2 + EC	19,75%	4	PB	133,33	1 + EC	21,42%	3
		P1	200,00	2			P1	133,33	1		
							P2	133,33	1		
500	7	PB	250,00	3 + EC	17,80%	6	PB	166,67	2 + EC	18,47%	6
		P1	250,00	3			P1	166,67	2		
							P2	166,67	2		
600	8	PB	300,00	3 + EC	16,50%	7	PB	200,00	2 + EC	16,50%	8
		P1	300,00	4			P1	200,00	3		
							P2	200,00	3		
Sup. Promoció	Densitat màxima	PB+3				repercussió elements comuns	Num. Hbtges reals	PB+4			
		plantes	superf.	hbtges				plantes	superf.	hbtges	
400	5	PB	100,00	terciari + EC	24,75%	3	PB	80,00	terciari + EC	28,75%	4
		P1	100,00	1			P1	80,00	1		
		P2	100,00	1			P2	80,00	1		
		P3	100,00	1			P3	80,00	1		
							P4	80,00	1		
500	7	PB	125,00	terciari + EC	20,80%	3	PB	100,00	terciari + EC	23,80%	4
		P1	125,00	1			P1	100,00	1		
		P2	125,00	1			P2	100,00	1		
		P3	125,00	1			P3	100,00	1		
							P4	100,00	1		
600	8	PB	150,00	terciari + EC	18,17%	6	PB	120,00	terciari + EC	20,50%	8
		P1	150,00	2			P1	120,00	2		
		P2	150,00	2			P2	120,00	2		
		P3	150,00	2			P3	120,00	2		
							P4	120,00	2		

Font: elaboració pròpia

Per tant, en promocions de 400 m², malgrat la densitat teòrica és de 5 habitatges, difícilment aquestes superaran les 3 unitats, i en cas de fer-ho, es tracta d'habitatges molt petits (uns 48 m² útils), els quals depenent de la localització no sempre tenen sortida al mercat immobiliari. En aquests casos, la repercussió dels elements comuns sobre la superfície total s'apropa al 30%, la qual cosa va en detriment a la superfície pròpiament habitable dels habitatges. A partir de 600

²⁸ Vestíbul d'accés, escales, ascensor, espais per instal·lacions, espai d'aparcament sobre rasant, etc

m², la repercussió dels elements comuns respecte la superfície total és més baixa, la qual pot moure's entre el 16-20% en funció del nombre de plantes. Tot i que assolir la densitat màxima d'habitatges (8 unitats) segueix sent complicat, poden resultar promocions d'entre 6 i 7 habitatges.

2.9. L'experiència de París

La creació d'habitatge social, en operacions privades d'obra nova o gran rehabilitació, és un mecanisme que actualment ja s'utilitza a la ciutat de París. Amb l'objectiu d'afavorir la creació d'habitatge social en les àrees de la ciutat en què el percentatge d'habitatges socials és reduït, inferior al 25%, s'estableix que les operacions privades d'intervenció en edificis residencials hauran de contemplar la creació d'habitatge social.

El Pla Local d'Urbanisme (PLU) de París, en l'article UG.2.2.3, estableix les condicions per a la creació d'habitatge de lloguer social, amb les següents característiques:

- En l'àmbit amb dèficit en habitatge social definit en els documents gràfics del Pla Local d'Urbanisme, tots els projectes de nova construcció, de gran rehabilitació o de canvi d'ús, que requereixin una llicència de construcció o una declaració prèvia relacionada amb la creació de sostre residencial, hauran de destinar el 30% de la superfície d'habitatge nou, rehabilitat o subjecte de canvi d'ús, a lloguer social.
- Aquestes disposicions no s'apliquen en els següents casos:
 - Si la superfície residencial és inferior a 800 m².
 - Als sòls reservats específicament per habitatge social en el planejament.
- Quan un projecte forma part d'una operació de desenvolupament o d'una subdivisió, l'obligació d'assignar el 30% de la superfície a l'habitatge social s'aplica de manera global a les àrees residencials previstes en l'operació. En el cas d'una divisió de sòl, l'obligació s'aplica de manera global a aquest terreny.

Aquest mecanisme ja es recollia en el Pla Local d'Urbanisme (PLU) de París aprovat el 2006, però en aquell moment s'establia que el percentatge d'habitatge de lloguer social havia de ser del 25%. Més tard, l'any 2015, s'aprova a París un nou Pla d'habitatge que, amb l'objectiu d'incrementar el parc de lloguer social, proposava modificar el PLU per establir un increment del percentatge fins al 30% i l'ampliació de l'àrea que es considerava amb un baix percentatge d'habitatge social. El PLU amb aquestes modificacions s'aprovà el juliol de 2016 i actualment és el planejament vigent.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

3.1. Descripció de la proposta de la Modificació

L'objectiu d'aquesta MPGM és l'obtenció d'habitatge de protecció pública en actuacions edificatòries de nova construcció i gran rehabilitació en sòl urbà consolidat, amb la finalitat d'implantar habitatge de protecció oficial de preu taxat homogeni a la ciutat.

A efectes de donar compliment a l'article 25.3 del RDL 7/2015 del TRLSRU estatal, i com a preàmbul d'aquest apartat, es descriu a continuació un resum executiu d'aquesta Modificació puntual de les normes urbanístiques del PGM aplicables al municipi de Barcelona.

En coherència amb l'objectiu d'aquesta MPGM, en primer terme cal adaptar la normativa urbanística del PGM de 1976 a les legislacions vigents sobre habitatge i la seva aplicació efectiva en la legislació urbanística, ja que no és fins la *'Llei 10/2004 de modificació de la Llei d'Urbanisme 2/2002, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local'*, que s'introdueix el concepte de l'habitatge assequible i la qualificació d'habitatge de protecció pública, relacionada directament amb l'obtenció d'habitatge amb protecció oficial, regulat anteriorment en la legislació sectorial de l'habitatge.

L'instrument urbanístic aplicable en aquesta Modificació puntual de la normativa del PGM, és la potestat legislativa de qualificar habitatge de protecció pública, tant en el desenvolupament del planejament a partir de la reserva d'aquest tipus d'habitatge, com directament a partir de la qualificació urbanística en sòl urbà consolidat.

La justificació de la proposta es fonamenta en la realitat detallada en la Memòria informativa i en la Memòria social del present document sobre els següents aspectes bàsics:

- L'objectiu de solidaritat urbana de caràcter normatiu d'assolir que el 15% dels habitatges principals existents estiguin destinats a polítiques socials i per tant tinguin la condició d'habitatge assequible.
- Donar compliment a part de l'actuació C1.5 continguda del Pla del Dret de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 referent a *'Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat'*, amb tot el contingut justificatiu i participatiu que ha suposat aquest document estratègic.
- La manca d'habitatge assequible a la ciutat i la distribució irregular i poc homogènia en relació al conjunt dels barris de Barcelona segons s'explica en l'apartat 2.6. *'L'habitatge assequible a la ciutat'* del present document, enfront al principi reiterat en les diferents legislacions sobre el repte del dret a un habitatge digne i de la cohesió social en cada barri.
- Les dades econòmiques sobre el mercat de l'habitatge de l'apartat 2.7.8.
- El marc legal urbanístic vigent, detallat en l'apartat 2.4 del present document, el qual et permet incidir en el règim urbanístic del sòl, mitjançant la incorporació de condicions i paràmetres en la qualificació urbanística en relació a l'habitatge de protecció pública en les zones on l'ús característic i principal és el d'habitatge de tipologia plurifamiliar.

A partir d'aquesta realitat urbana i social l'administració local té la potestat i obligació d'impulsar els instruments urbanístics adequats per assolir els objectius descrits en l'apartat 2.3 del present document.

La proposta es resumeix en els següents continguts bàsics:

- Destí d'un 30% del sostre urbanístic a habitatge de protecció oficial de règim general en actuacions edificatòries plurifamiliars de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m². Aquesta norma s'aplica a les zones d'ús urbanístic d'habitatge plurifamiliar.
- Els habitatges amb protecció oficial resultants d'aquesta mesura queden subjectes als drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona.
- S'exceptuen d'aquesta norma les actuacions edificatòries amb les condicions següents:
 - Estiguin incloses en un àmbit d'actuació urbanística on el planejament hagués previst la reserva d'habitatge de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.
 - Es tracti de la rehabilitació d'un edifici amb nivell de protecció del patrimoni arquitectònic A, B i C, sempre i quan es mantingui la tipologia i nombre d'habitatges de l'edifici original que va motivar la catalogació.
- En el cas que la promoció unitària abasti dues parcel·les discontinues d'un mateix barri, es podrà ubicar l'habitatge de protecció resultant del conjunt de la promoció en una d'elles, mitjançant la tramitació d'un planejament derivat que justifiqui l'interès públic i mantingui l'aprofitament urbanístic atorgat pel planejament general.
- En compliment de l'article 17.3 de la LDH, l'aplicació d'aquesta nova normativa s'ajorna dos anys des de la seva executivitat, en aquelles operacions que acreditin haver sol·licitat llicència urbanística, amb caràcter previ a l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva de la MPGM.
- Així mateix, l'aplicació d'aquesta nova normativa s'ajorna dos anys des de la seva executivitat, als efectes de garantir la viabilitat econòmica de les operacions, en aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i fins a l'executivitat de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de PGM, formalitzada en document públic durant el període esmentat.
- Excepcionalment, l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública és del 20% del sostre urbanístic d'habitatge fins dos anys després de l'entrada en vigor d'aquesta MPGM, i d'acord amb la resta de determinacions de l'article 285ter i següents, per aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció de l'immoble entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, formalitzada en document públic durant el període esmentat.

Aquesta proposta comporta la modificació de les normes urbanístiques del PGM en el terme municipal de Barcelona, ampliant i modificant articles, concretament del *Capítol III. Règim dels usos i usos de les zones del Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà*, i també s'afegeixen disposicions addicionals finals en referència a l'aplicació de la mesura proposada.

La proposta es concreta en el text de la normativa del PGM en els següents apartats:

1. Definició del concepte urbanístic d'**habitatge assequible**, a l'article 285bis de la *secció 1a bis. Disposicions sobre l'ús d'habitatge*, que s'incorpora a les normes urbanístiques.

2. Regulació de **disposicions sobre l'ús d'habitatge**, amb la incorporació dels articles 285ter, 285quater i 285quinque, per a l'obtenció d'habitatge amb protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona.
3. Determinació de les condicions generals dels usos en el sòl urbà sobre la **preservació de l'ús d'habitatge habitual**, amb un primer article 302A de la *secció 5a. Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà*, que s'incorpora com a nou article a les normes urbanístiques.
4. Modificació de la *secció 5a. Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà*, en tant que la proposta afecta la **regulació de l'ús d'habitatge en zones d'habitatge plurifamiliar**, als articles 302B, 303, 305, 306, 308 i 309.
5. Finalment, s'afegeixen dues disposicions addicionals i dues disposicions finals, sobre la mesura proposada en l'article 285ter i concordants.

Aquesta memòria incorpora a l'apartat 3.3, un quadre comparatiu comprensiu dels articles de les normes urbanístiques del PGM vigents que es modifiquen al municipi de Barcelona en la proposta de la present MPMG.

3.1.1. Definició d'habitatge assequible. Article 285 bis

S'introdueix a les normes urbanístiques del PGM la definició d'habitatge assequible, relacionant la legislació urbanística i sectorial d'habitatge. Aquest habitatge ha de ser fomentat i promogut per l'administració, podent ser implantat en les diferents zones que admeten l'ús d'habitatge. D'aquesta manera, es vinculen les dues legislacions, avançant en la coherència de garantir, de manera perdurable en el temps, el parc d'habitatge assequible suficient a la ciutat de Barcelona. Així, a efectes urbanístics, a l'article 285bis.1 es defineix l'habitatge assequible com:

- Els habitatges de protecció pública i els habitatges dotacionals públics previstos al planejament urbanístic, subjectes a les diverses modalitats amb protecció oficial establertes en la normativa d'habitatge. També tenen aquesta condició els altres habitatges destinats a polítiques socials²⁹, d'acord amb el que preveu la legislació d'habitatge i sobre drets socials, i en el seu desenvolupament, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, el Pla Local de l'Habitatge. El planejament urbanístic ha de contribuir a donar compliment a aquests plans, i, en especial, a l'objectiu de solidaritat urbana de l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Al punt 3 de l'article 285bis, es vincula l'habitatge assequible a la qualificació urbanística d'un sistema o una zona determinada, i com a tal, l'esmentada qualificació es manté al llarg de tota la vigència del planejament que les determina, en els supòsits de qualificació del sòl següents:

- 1) Sistema d' **habitatges dotacionals públics** (article 285bis 3.a). De fet, aquesta qualificació recull la creada el 2006 d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Modificació puntual del PGM per a la creació del sistema d'habitatge dotacional i concreció dels sòls als quals s'assigna aquesta qualificació, de Barcelona).
- 2) Zones que incorporen **habitatge de protecció pública** en algun dels supòsits següents:
 - a. En **sectors o polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable** (article 285bis 3.b1), qualificat en aplicació dels percentatges legals establerts, els quals podran ser incrementats pel planejament, atesa la seva condició de previsions mínimes.
 - b. En **sòl urbà consolidat** (article 285bis 3.b2), qualificat pel planejament en consideració a les necessitats d'habitatge d'aquest tipus expressades en la memòria social del pla que correspongui i que es pot concretar en:
 - I. Parcel·les destinades totalment a habitatge de protecció pública. Aquesta qualificació pot comportar, d'acord amb el planejament, la declaració d'utilitat pública i interès social a efectes d'expropiació. S'identificarà com a subclau "hp" en el nou planejament.
 - II. Parcel·les destinades parcialment a habitatge de protecció pública en compatibilitat amb altra qualificació de sòl com a sistema o zona. S'identificarà com a subclau "hp" en el nou planejament.
 - III. Parcel·les subjectes a regulació en el règim d'usos propi de la zona que admet l'ús d'habitatge, d'un percentatge d'edificabilitat amb destí a habitatge de protecció pública.

En aquest mateix article s'introdueix un punt 4 sobre la possibilitat de crear una subzona dins de l'habitatge de protecció pública, que d'acord amb el que determina l'article 57.3 del TRLU estigui destinada obligatòriament al lloguer per part de la propietat d'un habitatge de protecció oficial (subclau 'hpll'). L'article 57.3 quan determina la qualificació de l'habitatge de protecció pública, especifica que el 20% de les reserves en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable *s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús*. Davant d'una problemàtica social d'habitatge, reflectida en part per la manca de la modalitat de lloguer en àmbits metropolitans, podria haver-hi una resposta de caràcter urbanístic a través d'una qualificació concreta, podent obligar a la propietat, des de la qualificació definitiva d'un habitatge de protecció oficial, al règim de lloguer. Aquesta modalitat es podria aplicar als habitatges de protecció oficial sorgits de mesures com la que proposa aquesta Modificació. Aquest tipus d'habilitació que es vincula als drets de la propietat privada, ha de quedar regulada en la normativa urbanística d'una manera clara i efectiva, ja que del contingut transcrit de l'article 57.3, quan esmenta la terminologia de *'lloguer'*, es desprèn que és una condició de l'habitatge de propietat pública.

Per altra banda, el darrer punt 6 de l'article 285bis habilita al planejament derivat dels d'equipaments de titularitat pública, perquè puguin preveure el destí parcial a sistema d'habitatge dotacional públic sempre que estigui justificat que el compliment del programa funcional de l'equipament, així mateix, que estigui garantida la seva execució i doni compliment a l'article 66.1.c del RLU. Aquesta habilitació ve fonamentada perquè aquesta opció no minva el sòl d'equipament públic ni modifica aprofitaments privats, ja que la proposta es desenvolupa únicament en sòls de propietat pública i qualificats de sistema públic. En aquest sentit també la

²⁹ Article 74 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. Definició d'habitatges destinats a polítiques socials
Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

proposta es fonamenta amb la capacitat d'ordenació urbanística de detall que li atribueix la legislació al planejament derivat, sense modificació del planejament general d'acord amb l'article 70.4 del TRLU.

3.1.2. Obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat. Article 285ter, 285quater i 285quinque

La incorporació dels nous articles 285ter, 285quater i 285quinque de les Normes Urbanístiques del PGM aplicables al municipi de Barcelona, s'empara en el marc legal descrit i analitzat en el punt 2.4 d'aquest document. Els apartats següents són la justificació tècnica de la proposta.

3.1.2.1. Obtenció d'habitatge de protecció pública en actuacions edificatòries. Article 285ter

L'article 285ter.1 de les normes urbanístiques regula l'obligació de destí a habitatge de protecció pública en determinades actuacions edificatòries en sòl urbà consolidat. Així que les actuacions de nova construcció i gran rehabilitació d'habitatge plurifamiliar de més de 600 m² de sostre urbanístic, han de destinar un percentatge del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública en règim de venda o lloguer, com a condició del règim d'usos de la zona.

La determinació d'aquesta mesura en actuacions a partir de 600 m² de superfície computable, parteix de l'equilibri de dos factors que s'han de tenir en compte: per una banda, les característiques de densitat, estructura parcel·lària i edificabilitat dels teixits de Barcelona; i per l'altra, en les característiques del productes immobiliaris plurifamiliar que finalment materialitzaran els habitatges de protecció pública que derivin de l'aplicació d'aquesta mesura.

L'aplicació del destí parcial a habitatge de protecció pública s'ha de garantir de manera general en el sòl urbà de Barcelona, a tots els barris, sempre dins les possibilitats físiques que caracteritzen i enriqueixen els diferents teixits urbans que els conformen aquesta ciutat diversa. Per això s'estableix la mida mínima de l'actuació edificatòria en 600 m², la qual ha de ser el més reduïda possible, ateses les característiques dels teixits urbans de Barcelona³⁰. En relació a l'anàlisi realitzada dels teixits urbans de la ciutat, s'ha comprovat que en alguns casos, sobretot de nuclis antics, el potencial edificable no assoleix el mínim de 600 m² degut les alçades de l'edificació condicionades a l'amplada de carrer, sí bé la realitat construïda, de mitjana, sí supera aquest sostre.

Per altre costat, les actuacions edificatòries subjectes a aquest obligació de destí parcial han de tenir una mida mínima per tal que les promocions d'habitatges plurifamiliars resultants resultin possibles tipològicament. Tal com s'ha vist en el punt 2.8.4 de la memòria informativa, les promocions plurifamiliars més petites se situen en parcel·les on difícilment es donen les condicions per esgotar la densitat màxima d'habitatges per parcel·la..

Per tot això, la mesura s'estableix per a actuacions a partir de 600 m² de sostre urbanístic, de manera que una actuació edificatòria que entri en els supòsits mínims de la norma, haurà de destinar 180 m² del sostre computable a habitatge de protecció pública, corresponents al 30% d'aquest sostre. Representa, doncs, que l'esmentada promoció mínima, la qual segons la

densitat màxima d'habitatges per parcel·la podrà ser de 8 unitats, haurà de destinar entre 2 i 3 d'aquestes a habitatge assequible, a concretar en el projecte d'edificació, segons l'establert a l'article 285quater de la normativa.

El mateix article 285ter de la normativa, estableix que el destí parcial del sostre urbanístic d'habitatge destinat a habitatge de protecció pública correspon al 30%, percentatge que no ultrapassa els paràmetres de reserves establertes d'habitatge de protecció pública per a les transformacions del sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat. D'aquesta manera, si bé la legislació urbanística no estableix un límit màxim de qualificació d'habitatge de protecció pública, la present proposta opta per equiparar els mínims a aquestes diferents classes de sòl, atesa la necessitat d'augment de l'habitatge assequible a la ciutat.

La consideració de nova construcció i gran rehabilitació subjectes a aquest destí parcial d'habitatge de protecció pública, es fa prenent com a referència l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO), del 10 de març de 2011, que en definitiva corresponen a aquelles que estan sotmeses al règim de comunicació de primera ocupació (article 55). Així, el punt 2 i 3 de l'article 285ter de la normativa urbanística concreta les actuacions subjectes a aquesta mesura:

- a) Les noves construccions són aquelles que corresponen a la construcció i edificació de nova planta, així com aquelles ampliacions d'edificis que doni lloc a nous locals o unitats funcionals.
- b) Les grans rehabilitacions, considerant com a tals les següents:
 - I. El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en l'edifici que comporti, a més, alguna de les actuacions següents: increment de sostre edificat, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
 - II. La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
 - III. L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

Per altra banda, en el punt 4 de l'article 285ter es concreta en quins casos les parcel·les s'eximeixen de l'obligació del punt 1 del mateix article. Es consideren les casos següents:

- a) Les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística o actuacions de dotació que hagin incorporat la reserva per habitatges de protecció pública, havent estat objecte de reparcel·lació, i que encara no hagin materialitzat l'edificació (article 285ter.4.a de les normes urbanístiques). Aquestes parcel·les, en canvi, sí que entrarien en el supòsit de l'obligació definida a l'article 285ter.1 en cas de reedificació o gran rehabilitació d'aquesta primera edificació.
- b) Les finques incloses en els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg, amb nivell de protecció A, B i C³¹, per les seves característiques tipològiques, constructives o funcions originals, els corresponen uns deures de conservació particulars els quals incideixen en la dificultat tècnica i el conseqüent cost econòmic de les actuacions de rehabilitació de les que puguin ser objecte. És per això que s'estableix que

³⁰ Veure l'apartat 2.8.4 "Diagnosi dels teixits urbans" d'aquesta memòria

³¹ Veure l'apartat 2.8.2 "Edificacions catalogades" d'aquesta memòria

en casos de rehabilitació que no suposin un increment del nombre d'habitatges original, aquestes quedin excloses de l'obligació de destí parcial d'habitatge de protecció pública (article 285ter.4.b de les normes urbanístiques).

En qualsevol cas, per garantir el dret a reallotjament establert a la legislació sectorial d'habitatge, malgrat que les actuacions edificatòries es trobin dins els supòsits de l'obligació de destí parcial de l'article 285ter, s'haurà de respectar el règim jurídic dels habitatges existents quan es tracti d'actuacions de gran rehabilitació que comportin el reallotjament de les persones ocupants legals. Aquest fet no comporta l'exempció de l'obligació de destí parcial, sinó que permet que aquest sigui efectiu a la finalització del contracte de lloguer que motivi el reallotjament. A aquests efectes, es posarà com a condició de la llicència la inscripció en el Registre de la propietat de l'esmentada obligació de destinar l'habitatge a règim de protecció (article 285quater.5).

3.1.2.2. Concreció del destí parcial a habitatge de protecció pública. Article 285quater

En la línia de concretar de quina manera es fa efectiva la mesura de l'article 285ter, l'article següent especifica paràmetres i procediments concrets.

En primer lloc, per tal de facilitar el compliment de la mesura, el punt 1 de l'article 285quater defineix què es considera sostre urbanístic computable a efectes de l'establert a l'article 285ter.1: s'entén per sostre urbanístic computable a efectes de l'establert a l'apartat 1 de l'article 285ter, la superfície de sostre d'ús d'habitatge utilitzada pel còmput del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a cada zona, segons les normes urbanístiques del PGM i les ordenances metropolitanas de l'edificació. Aquesta superfície és la compresa entre els tancaments exteriors, incloent els celoberts i patis de ventilació. S'exclouen els cossos sortints, els soterranis, i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable o, en el seu cas, la projecció del cos principal de l'edificació.

En segon lloc, amb la finalitat de garantir que l'aplicació d'aquesta mesura es produeix de manera distribuïda al conjunt de la ciutat, sota els criteris del desenvolupament urbanístic sostenible per afavorir la cohesió social i la permanència de les persones residents als barris, en el punt 2a de l'article 285quater, s'estableix que els habitatges de protecció pública resultants de l'aplicació de l'article 285bis, s'ubiquin en la mateixa parcel·la objecte de l'actuació. Tanmateix, en aquest sentit es preveu que mitjançant un planejament derivat d'àmbits discontinus, la totalitat dels habitatges de protecció pública corresponents al conjunt de parcel·les del sector es pugui concentrar en un sol àmbit, sempre i quan es garanteixi la construcció simultània de cada un d'ells (article 285quater.2b). En aquest cas, es posa com a condició que els àmbits discontinus se situïn dins un mateix barri, que garanteix l'objectiu general d'aquesta proposta respecte una distribució més homogènia de l'habitatge assequible a la ciutat. Aquesta opció, justificable des de l'oportunitat d'una determinada operació, requerirà la incorporació d'un estudi econòmic que justifiqui el compliment de l'aprofitament urbanístic que li ha atorgat el planejament general, i per tant, considerant que l'habitatge de protecció pública se situa en cada una de les parcel·les incloses al sector. Cal subratllar que, d'acord amb la jerarquia de plans que es dedueix en les determinacions de l'article 70.4 del TRLU, el planejament derivat sobrevingut no pot modificar els aprofitaments i càrregues urbanístiques del planejament general.

Els apartats 3, 4 i 5 dels mateix article s'incorporen amb la finalitat de garantir el destí final dels habitatges de protecció pública.

Així, en el punt 3 es determina que la concreció s'efectuarà en tràmit de llicència, per la qual cosa s'haurà d'aportar una memòria específica al projecte objecte de llicència, on s'acrediti les condicions urbanístiques següents:

- a) El sostre total destinat a habitatge de cada règim.
- b) Identificació en els plànols de les unitats d'habitatge amb destí a protecció pública.

A més, en el punt 4 es condiona la primera ocupació d'aquestes actuacions edificatòries a:

- a) La qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial de les unitats que en resultin de l'aplicació d'aquesta norma.
- b) La constància registral, en cadascuna de les unitats destinades a habitatge amb protecció oficial, d'aquest destí durant la vigència del planejament i d'acord amb la legislació aplicable, el qual s'haurà de mantenir en el cas de transmissió d'aquestes unitats.

Finalment, atès el que pot significar la present proposta en el sòl urbà consolidat, amb característiques concretes en diferents teixits urbans, es preveu en la disposició addicional segona, la prohibició de realitzar parcel·lacions de terrenys que impossibilitin l'aplicació de la norma a les parcel·les resultants, que poguessin ser usades com a evasió de l'obligació del destí parcial a habitatge de protecció pública.

3.1.2.3. Dret d'adquisició preferent. Article 285quinque

Analitzat el PDHB en continguts, conclusions i propostes d'incrementar el parc de lloguer a la ciutat, motivat per la demanada i per l'increment de preus que ha sofert aquest parc d'habitatges de lloguer, justifica la norma proposada de donar opció a l'Administració pública de l'adquisició d'aquests habitatges resultants de protecció pública per destinar-los a règim de lloguer assequible. Actualment, la possibilitat d'assegurar que els habitatges de protecció pública estiguin en règim de lloguer, passa perquè esdevinguin de propietat pública. La legislació urbanística encara no ha integrat aquesta modalitat de lloguer com a norma obligatòria per part del propietari de l'immoble.

Per tal que l'ajuntament de Barcelona pugui millorar la seva política d'habitatge i intervenir activament en la seva gestió, la proposta incorpora un darrer article d'aquesta secció 1bis sobre disposicions de l'ús d'habitatge, d'acord amb l'abast de les competències urbanístiques que se li atorga a l'article 2 del TRLUC. Aquest preveu que es pugui incrementar el patrimoni públic d'habitatge de protecció pública mitjançant el dret d'adquisició preferent dels habitatges resultants de l'aplicació de l'apartat 1 de l'article 285ter, que pot ser en favor de l'Administració, regulats en la legislació sectorial d'habitatge, i l'Ajuntament de Barcelona podrà ser-ne beneficiari en aplicació de l'establert en l'article 87.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3.1.3. Aplicació de la proposta a les zones d'habitatge plurifamiliar

A la secció 5a. *Reglamentació detallada dels usos al sòl urbà*, s'afegeix un primer article sobre les condicions generals de la regulació dels usos (article 302A), en relació a la necessària protecció de la funció habitacional de la ciutat, motivació primera d'aquesta MPGM de garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania, i que ha de permetre donar compliment al principi de desenvolupament urbanístic territorial i urbà sostenible establert a la legislació del sòl i rehabilitació urbana, i a la legislació urbanística.

En aquest sentit, es permet que, a través del desenvolupament de planejament especial i ordenances municipals, es pugui condicionar la implantació dels usos compatibles amb l'ús d'habitatge i establir les restriccions necessàries en la seva intensitat i/o tipus perquè puguin concórrer en un mateixa parcel·la o edifici, i es garanteixi la preservació de l'ús d'habitatge com a residència habitual, d'acord amb la definició de l'article 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido Ley de suelo y rehabilitación urbana³².

Pel que fa a la proposta concreta de la present Modificació, l'obligació de destí parcial d'habitatge de protecció pública correspon al cas de qualificació urbanística del sòl d'habitatge assequible de l'article 285bis.3.b.2.iii, i per tant, forma part del règim urbanístic de la qualificació que admet l'ús d'habitatge de tipologia plurifamiliar. En aquest sentit, es modifica l'articulat vigent en relació a la reglamentació detallada dels usos al sòl urbà (articles 302, 303, 305, 306, 308 i 309), amb la finalitat d'especificar l'aplicació d'aquesta mesura per a cada zona.

S'afegeix per tant, en l'ús d'habitatge dins els usos permesos de la zona que "totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic per a ús d'habitatge, segons el que es regula en els articles 285ter i següents".

A aquests efectes, s'han considerat les següents zones del sòl urbà:

- **Zona de nucli antic**, de substitució de l'edificació antiga (clau 12) i de conservació del Centre històric (clau 12b), definides per l'article 315 i concordants.
- **Zones de densificació urbana**, intensiva (clau 13a) i semiintensiva (clau 13b), definides per l'article 321 i concordants.
- **Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria** (clau 15), definida per l'article 329 i concordants.
- **Zona subjecta a ordenació volumètrica específica** (clau 18), on el grau d'implantació de l'ús habitatge dependrà del Pla que la defineixi amb la concreció de volum específic, definida de manera genèrica per l'article 333 i concordants.
- **Subzones plurifamiliars I, II, III, IV i V d'ordenació en edificació aïllada** (claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b i 20a/8), definides per l'article 338 i concordants.

La mesura també es considera d'aplicació a les sub-claus creades a partir de les anteriors en les successives Modificacions de PGM (per exemple 13E, 12SA, ...) que admeten l'ús d'habitatge plurifamiliar, les particularitats de les quals es determinen en el Pla que les defineix.

³² Article 2.3 del TRLSRU: Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

Altres zones que també admeten l'ús d'habitatge de tipologia plurifamiliar, les quals es van incorporar a la regulació de zones del PGM amb vocació de desaparèixer a mesura que els corresponents plans les desenvolupessin, com les de clau 14 i 16, que tenen naturalesa de remodelació, renovació o rehabilitació, o la clau 11 de centre direccional, també s'inclouen en l'obligació de destinar un percentatge d'habitatge de protecció pública definit a l'article 285ter i concordants, així com a altres zones i subzones desenvolupades amb base a les anteriors, sempre que es tracti de sòls que tinguin la condició de sòl urbà consolidat. La normativa urbanística de la present MPGM així ho recull a la disposició adicional primera.

3.1.4. Excepcionalitats en l'aplicació de la norma

La proposta preveu situacions d'excepcionalitat en els terminis d'aplicació de la nova normativa, atès que el destí parcial a habitatge de protecció pública per a determinades actuacions edificatòries, suposa afectació en el valor del sòl urbà. Per tant, és en relació a la viabilitat econòmica de les operacions concretades prèviament a l'entrada en vigor del planejament, a què fa referència l'article 17.3 de la LDH, que es regulen les excepcionalitats en l'aplicació de la norma per a les diferents situacions detectades en l'estudi econòmic de l'apartat 7 d'aquesta memòria.

Així doncs, tal com es justifica a l'estudi econòmic, el fet de destinar a HPP un 30% del sostre urbanístic representa una reducció del valor de sòl residencial del 24,97% a l'aplica la mesura, però es conclou que l'increment que el valor del sòl ha experimentat els darrers anys fa viables les operacions que obtinguessin el sòl l'any 2015 o abans.

Comparació dels valors de repercussió de l'estudi econòmic respecte el 2015

Districte	Mitjana VR 15	VR 3T 2017		Diferència	
		20% HPP	30% HPP	VR 20% HPP	VR 30% HPP
Barcelona	1.246,97	1.535,19	1.381,86	288,22	134,89
Ciutat Vella	1.354,90	1.830,87	1.640,59	475,97	285,69
Eixample	1.509,15	1.840,81	1.649,28	331,66	140,13
Sants-Montjuïc	819,62	1.136,89	1.033,35	317,27	213,73
Les Corts	1.691,12	1.882,28	1.685,57	191,16	-5,55
Sarrià-Sant Gervasi	1.802,34	2.081,43	1.859,82	279,09	57,48
Gràcia	1.207,14	1.547,93	1.393,01	340,79	185,87
Horta-Guinardó	718,01	956,46	875,48	238,45	157,47
Nou Barris	414,30	575,30	541,96	161,00	127,66
Sant Andreu	682,00	985,52	900,90	303,52	218,90
Sant Martí	1.256,91	1.503,53	1.354,16	246,62	97,25

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la UPC-CPSV

En canvi, a partir del primer trimestre de 2016 i fins al tercer de 2017 (data fins que s'han considerat dades actualitzades dels valors de venda), la viabilitat de la mesura podria no mantenir-se per la mitjana de la ciutat, ja que l'aplicació d'aquesta suposa una reducció del valor de repercussió. En aquest sentit, l'estudi econòmic (annex I) considera l'aplicació de la mesura

en un 20% d'HPP en comptes d'un 30% amb l'objectiu de validar l'efecte en el valor del sòl dels trimestres a partir de 2016. En aquest sentit, s'ha considerat que el destí d'un 20% d'HPP perquè aquest, respecte un sostre urbanístic d'habitatge plurifamiliar de 600 m² (que correspon a tipus de promoció de pocs habitatges, tal com s'ha vist en l'apartat 2.8.4 de la present memòria), correspon a 120 m², els quals poden fàcilment equivaldre a un habitatge de protecció pública (un cop repercutits la superfície construïda, els elements comuns de l'edifici, així com una possible planta baixa destinada a usos terciaris compatibles amb l'habitatge).

Els següents quadres mostren l'efecte sobre el valor de repercussió de la mesura aplicada al 20% i 30% referida als valors del tercer trimestre de 2017 comparant-los amb el primer i segon trimestre de 2016, comprovant-se que les diferències negatives dels valors mitjans no es donen pel cas del 20%.

Comparació dels valors de repercussió de l'estudi econòmic respecte el primer trimestre de 2016

Districte	Mitjana VR 1T 2016	VR 3T 2017		Diferència	
		20% HPP	30% HPP	VR 20% HPP	VR 30% HPP
Barcelona	1.343,27	1.535,19	1.381,86	191,92	38,59
Ciutat Vella	1.614,23	1.830,87	1.640,59	216,64	26,36
Eixample	1.604,56	1.840,81	1.649,28	236,25	44,72
Sants-Montjuïc	895,78	1.136,89	1.033,35	241,11	137,57
Les Corts	1.639,48	1.882,28	1.685,57	242,80	46,09
Sarrià-Sant Gervasi	1.951,76	2.081,43	1.859,82	129,67	-91,94
Gràcia	1.293,21	1.547,93	1.393,01	254,72	99,80
Horta-Guinardó	778,32	956,46	875,48	178,14	97,16
Nou Barris	415,10	575,30	541,96	160,20	126,86
Sant Andreu	677,18	985,52	900,90	308,34	223,72
Sant Martí	1.317,05	1.503,53	1.354,16	186,48	37,11

Comparació dels valors de repercussió de l'estudi econòmic respecte el segon trimestre de 2016

Districte	Mitjana VR 2T 2016	VR 3T 2017		Diferència	
		20% HPP	30% HPP	VR 20% HPP	VR 30% HPP
Barcelona	1.373,99	1.535,19	1.381,86	161,20	7,87
Ciutat Vella	1.578,05	1.830,87	1.640,59	252,82	62,54
Eixample	1.564,32	1.840,81	1.649,28	276,49	84,96
Sants-Montjuïc	904,56	1.136,89	1.033,35	232,33	128,79
Les Corts	1.764,54	1.882,28	1.685,57	117,74	-78,97
Sarrià-Sant Gervasi	2.067,20	2.081,43	1.859,82	14,23	-207,38
Gràcia	1.369,36	1.547,93	1.393,01	178,57	23,65
Horta-Guinardó	715,32	956,46	875,48	241,14	160,16
Nou Barris	451,42	575,30	541,96	123,88	90,54
Sant Andreu	753,75	985,52	900,90	231,77	147,15
Sant Martí	1.313,98	1.503,53	1.354,16	189,55	40,18

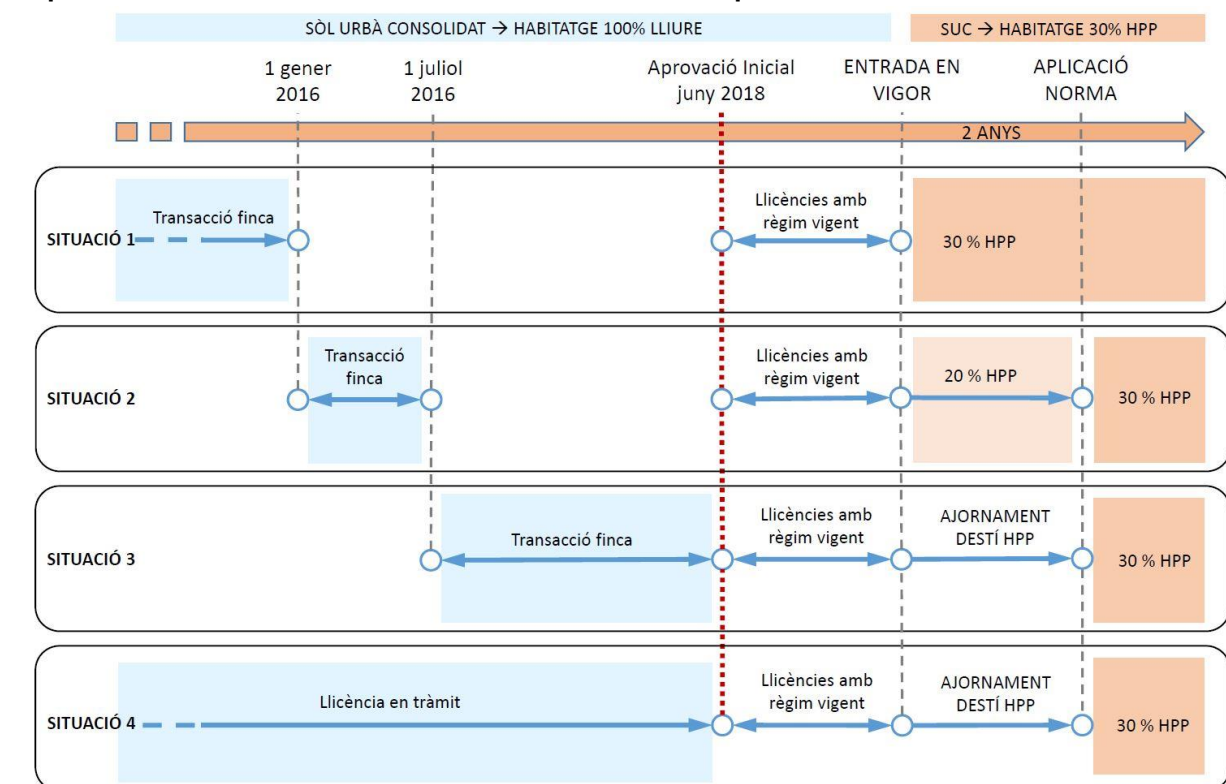
Font: elaboració pròpia a partir de dades de la UPC-CPSV

És en aquest sentit que s'inclou, la disposició final segona, la qual preveu excepcionalment l'ajornament de l'exigibilitat de l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública, per tal d'atendre les casuístiques de les operacions les quals estiguin vinculades a una transacció de la finca en qüestió realitzada amb data des de l'1 de gener de 2016 i fins a l'aprovació inicial del present document.

Així doncs, i per garantir la viabilitat econòmica de les operacions concretades prèviament a l'entrada en vigor del Pla referida a l'article 17.3 de la LDH, es consideren les situacions d'excepcionalitat següents:

1. Ajornament de dos anys des de l'entrada en vigor de la MPGM en l'obligació del compliment mesura prevista a l'article 285ter i concordants per a les operacions urbanístiques que es desenvolupin sobre un immoble que:
 - a) Acrediti haver sol·licitat llicència urbanística amb caràcter previ a l'executivitat de l'acord d'aprovació inicial de la MPGM.
 - b) Acrediti haver concretat una transacció de l'immoble, formalitzada en document públic, entre l'1 de juliol de 2016 i fins a l'executivitat de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de PGM
2. Obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública és del 20%, i no del 30%, del sostre urbanístic d'habitatge fins dos anys després de l'entrada en vigor d'aquesta MPGM, per a les operacions urbanístiques que es desenvolupin sobre un immoble que acrediti haver concretat una transacció de l'immoble, formalitzada en document públic, entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016.

Aplicació de la norma en diferents situacions de les finques



Font: elaboració pròpia

3.1.5. Hipòtesis de resultats en l'aplicació de la nova normativa i justificació en el marc de l'objectiu de solidaritat urbana.

D'acord amb l'apartat 2.6.4. *El potencial de generació d'habitatge assequible del sòl urbà de Barcelona* de la Memòria informativa, el qual conclou que en el període 2008-2016 s'han creat en el sòl urbà consolidat una mitjana de 1.114 habitatges nous a l'any. En la hipòtesi que la mesura proposada representa un 30% d'aquesta xifra, podem concloure, en caràcter orientatiu, que l'aplicació d'aquesta Modificació de la normativa suposaria la creació d'una mitjana de 334 habitatges amb protecció oficial.

En els termes d'aquesta hipòtesi de generació d'habitatges de protecció pública, i fins a la revisió prevista per la disposició final primera als sis anys d'aplicació d'aquesta MPGM, aquests podrien incrementar en unes 2.000 unitats.

Davant l'objectiu de solidaritat urbana i les dades del parc d'habitatge assequible actual expressades en l'apartat 2.2.1 de la Memòria informativa, on en l'actualitat estem en un 50% de l'objectiu en relació a l'any 2.029, amb 57.000 habitatges actuals assequibles, dels quals la meitat d'aquests poden finalitzar la seva qualificació de HPO, l'aportació d'aquesta nova mesura normativa és una aportació més dins de la conveniència d'altres actuacions públiques necessàries i imprescindibles.

3.2. Justificació jurídica de la proposta

3.2.1. El destí parcial a habitatge de protecció pública en l'ús d'habitatge de tipologia plurifamiliar.

Aquest apartat es fonamenta en els articles de la legislació urbanística catalana que justifiquen el concepte legal de la proposta, més enllà del marc legal general ja exposat en el punt 2.4 "Marc legal" de la memòria informativa, especialment en el subapartat 2.4.1a.

Els articles fonamentals que justifiquen la proposta són el 57.6/7 del TRLUC i el 66.4 del RLU. A continuació es reproduïx la part més determinant amb l'explicació i justificació corresponent:

Art. 57.6. *Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquests tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.*

La finalitat que el nou habitatge assequible sigui present d'una manera distribuïda a tota la ciutat, s'aconsegueix a través de la condició normativa en les qualificacions urbanístiques on es permet l'habitatge de tipus plurifamiliar. El plànol informatiu 'I.03. Distribució del parc d'habitatges per barris' i la Memòria Social, mostren el desequilibri actual en la localització d'HPO, entre els barris perifèrics de la ciutat en relació a les zones centrals. També l'evolució creixent de l'esforç econòmic pel pagament de la quota de lloguer o de la hipoteca d'una unitat familiar analitzat al punt 2.7.2 del present document, són aspectes decisius que motiven aquesta nova normativa que pretén donar un pas decisiu per assolir aquests objectius legislatius.

Art. 57.7. *El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció*

pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística[...]

Aquest punt 7 de l'article 57 del TRLUC és el que fonamenta la regulació a través de la qualificació en sòl urbà encara que no estigui dins d'un sector de planejament o en un polígon d'actuació. Pràcticament totes les actuacions d'habitatge assequible s'han qualificat fins a l'actualitat en un planejament derivat de reforma o transformació d'usos a partir dels àmbits prèviament identificats en el PGM o a través d'una MPGM i per tant, sempre localitzades en àmbits concrets. La proposta actual és obtenir HPO a partir d'una actuació edificatòria (nova planta o gran rehabilitació) segons la unitat de parcel·la, indistintament a tots els barris de Barcelona.

I finalment és l'article 66.4.a del RLU el que preveu el mecanisme d'introduir el HPO de manera uniforme a través de la següent regulació: **'La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial'**. Tal com regula el TRLUC i el primer paràgraf d'aquest article 66.4 del RLU, la qualificació urbanística és la d' **'Habitatge de protecció pública'**: **'El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública...'**. Però la previsió de destí parcial de l'edificació a HPO, només es pot fer com a condició determinant (aplicació del concepte de 'preveure' d'aquest article del RLU) en la regulació de les zones, i per tant s'introdueix en cada article que regula condicions d'ús de les zones on s'admet l'habitatge de tipus plurifamiliar. Aquesta opció d'introduir nou habitatge protegit com a qualificació que forma part del règim urbanístic de les zones, és la que proposa el nou article 285bis.3.b.2.iii, sobre l'habitatge assequible.

Aquesta legislació urbanística detallada és complementa amb l'article 17.3 de la LDH en aspectes sectorials relacionats amb el règim jurídic dels habitatges relacionats amb reallotjament i la viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques, consideracions que s'expliquen amb més detall en el següent apartat 3.2.4, on es justifica la proposta en relació al contingut final d'aquest article 17.3 de la LDH.

3.2.2. Actuacions edificatòries subjectes a les noves condicions

La MPGM determina que la nova condició urbanística serà exigible a totes les operacions de nova construcció i gran rehabilitació. És així perquè segons l'article 7.2 i 17.1 TRLSRU l'obligació d'adaptar l'edificació a les condicions de la nova ordenació es produeix en el moment en què es redacta un nou projecte que tingui per objecte una actuació urbanística edificatòria a la qual s'associa un nou règim de drets i càrregues:

Artículo 7.2

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*
- Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y*

espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 17.1:

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

En aquesta línia l'article 187.1.c) TRLU identifica l'edificació de nova planta i la intervenció en edificis preexistents en els termes de la LOE, requerint en ambdós casos la preceptiva llicència per tal de patrimonialitzar l'edificabilitat (article 11.3 TRLSRU). Pel que fa al canvi d'ús, exigeix llicència urbanística quan l'edifici es transformi a ús residencial.

La inclusió del canvi d'ús en la MPGM prové de la característica regulació dels usos en el PGM, que atorga capacitat de decisió al promotor d'una operació per implantar la diversitat d'usos previstos pel planejament. Per aquest motiu les Normes Urbanístiques del PGM i les Ordenances metropolitanas d'edificació equiparen els canvis d'ús a les actuacions de rehabilitació que incrementen el volum o el nombre d'habitatges.

A més, l'article 119.3 del RLU defineix el terme "gran rehabilitació", i el remet a l'apartat 2.c) del mateix precepte per concretar que el planejament pot subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a les determinacions establertes pel propi planejament.

La lògica dels preceptes esmentats és que les possibles noves condicions fixades pel legislador són exigibles quan un edifici es construeix de nou o bé es rehabilita integralment, ja que és en aquell moment que cal vetllar perquè el ja nou edifici s'adeqüi a les noves normes. Així per exemple, les noves exigències en matèria d'accessibilitat o condicions d'edificació, s'apliquen amb caràcter general quan un edifici és de nova construcció o es transforma integralment. La mateixa lògica es trasllada a l'àmbit urbanístic, en el qual unes noves condicions del planejament són exigides quan un determinat immoble és construït de nou o rehabilitat integralment.

3.2.3. Dret d'adquisició preferent per part de l'Ajuntament

Actualment els habitatges de protecció oficial mantenen aquesta condició durant uns anys posteriors a la seva qualificació definitiva, amb una durada variable segons el règim de protecció i el moment de la seva qualificació. Aquesta situació determinada des de la normativa sectorial actualment vigent (D 75/2014), era ben diferent en el decret anterior 13/2010 que integrava la legislació urbanística, quan la vigència d'una qualificació urbanística amb habitatge de protecció pública està vinculada al document urbanístic que és vigent mentre un altre planejament no el modifiqui.

Per aconseguir-ho, en l'article 285quinque s'estableix el dret d'adquisició preferent per part de l'Administració pública dels habitatges que resultin de l'aplicació de la norma de l'article 285ter.1, que es fa d'acord amb l'article 88 de la LDH, i es concreta segons els tràmits requerits en els articles del 87 al 90 de la LDH. La potestat inicial és de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya, però l'article 90.1 obliga a consultar a l'Ajuntament la conveniència de l'adquisició als efectes del marc de col·laboració i coordinació amb l'Administració local, i per tant el dret

d'adquisició, en aquest cas motivat en la pròpia nova norma d'aquesta MPGM, recau finalment en l'Ajuntament de Barcelona.

3.2.4. La compatibilitat de la legislació urbanística i la LDH en relació a l'ajornament de l'aplicació de la norma en casos concrets.

La normativa urbanística d'aquesta MPGM conté una disposició final segona relacionada amb l'ajornament de l'entrada en vigor de la nova normativa, per motius de la viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques concretades abans de l'aprovació inicial de la MPGM. Aquesta disposició té relació amb la legislació sectorial d'habitatge que estableix un ajornament de l'entrada en vigor de la norma en algunes casuístiques relacionades per garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat (art. 17.3 de la LDH), i que està justificada tècnicament als efectes de la viabilitat econòmica en l'anterior apartat 3.1.4. del present document.

Cal assenyalar que la legislació sectorial d'habitatge, quan regula aspectes relacionats amb la legislació urbanística, té caràcter complementari, d'acord amb la Disposició addicional Primera de l'article únic d'aprovació del TRLU DL 1/2010 que expressament determina:

'Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat'.

En conseqüència, l'article 17.3 LDH és un complement de les disposicions vigents en matèria urbanística i no un precepte aïllat de la mateixa, per la qual cosa ha de ser interpretat dins el conjunt de la normativa urbanística.

A partir d'aquesta premissa entrem a analitzar la regulació sobre l'entrada en vigor dels plans, tant en la legislació urbanística, com en la sectorial de l'habitatge.

a) Entrada en vigor de la MPGM

L'article 106.1 del TRLU determina que l'entrada en vigor d'una norma urbanística es produeix quan aquesta és objecte de publicació oficial:

'Les diverses figures del planejament urbanístic l'aprovació definitiva de les quals correspon a l'Administració de la Generalitat són executives a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents'.

En aquest sentit, aquesta MPGM per la singularitat de la proposta, d'acord amb l'article 17.3 de la LDH, es consideren operacions urbanístiques concretades prèviament a l'aprovació del Pla les que es desenvolupin en un immoble en que s'acrediti haver sol·licitat llicència urbanística, en

relació amb obres previstes en l'article 285ter i concordants, amb caràcter previ a l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva de l'MPGM.

b) L'article 17.3 de la LDH 'in fine' en el context de la normativa urbanística.

El que hem analitzat en l'anterior apartat a) és l'esquema d'aprovació establert per la legislació urbanística, i seguidament pertoca complementar-lo amb la previsió de l'últim apartat de l'article 17.3 LDH:

'Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla'.

Aquest precepte es refereix a les operacions "que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla", i per tant, té caràcter excepcional per a determinades situacions. Una demora en l'entrada en vigor per a totes les actuacions seria contrària la pròpia legislació urbanística sobre l'entrada en vigor dels plans a partir de la publicació de l'aprovació definitiva (i al propi informe econòmic de la MPGM, on es raona que l'increment de preus en el mercat immobiliari dels últims anys permet absorbir la regulació proposada de destí parcial a habitatge de protecció pública). L'estudi econòmic del present document, en el punt 7, conclou que les actuacions immobiliàries poden complir amb la proposta, ja que els plus-valors que s'han generat a la ciutat els últims anys permeten absorbir aquest destí.

D'aquest estudi es desprèn que si la transacció d'una finca s'ha produït segons preus mitjos de 2016, hi ha 4 districtes que podria resultar una certa inviabilitat econòmica. En canvi, si prenem com a referència la mitjana dels valors de repercussió de l'any 2015 o el primer trimestre de 2016, totes les operacions fetes dins l'any 2015 serien viables econòmicament, amb un petit desajust en el districte de Les Corts, al relacionar-les amb les dades últimes del 3er trimestre de 2017, i no en l'actualitat de l'any 2018 quan queden sobradament superades. Per tant, per donar seguretat jurídica al document i donar el marge suficient dels resultats de l'estudi econòmic, es pot concloure que per a totes les operacions fetes abans de l'1 de gener de 2016, és viable aplicar la nova norma.

A partir de l'exposat, s'entén que l'ajornament establert per la l'article 17.3 de la LDH té caràcter extraordinari i excepcional, només aplicable per tal de garantir la viabilitat econòmica de determinades operacions, que ve justificada en l'informe econòmic de l'apartat 7 i detallat en l'apartat 2.4.1b.

A més, cal afegir que també són aplicables l'art. 4 TRLSRU (RDL 7/2015, Texto refundido Ley suelo y rehabilitación urbana) i art. 6 del TRLU i tota la jurisprudència existent sobre el *ius variandi* en les modificacions de l'ordenació urbanística i la no indemnització per alteracions del planejament. Són especialment rellevants els pronunciaments dels Tribunals derivats de recursos interposats contra l'aprovació del propi PGM, que suposà la disconformitat urbanística d'un gran nombre d'immobles a la ciutat de Barcelona. Noti's que el destí parcial a habitatge de protecció pública s'imposa només a actuacions de nova construcció i gran rehabilitació, de forma que l'exigència s'anirà produint de forma progressiva en el temps, quan sorgeixin noves edificacions que, com a tals, s'hagin de subjectar a les normes vigents en el moment de la seva materialització.

Per tot l'exposat, es proposa la disposició final segona relacionada amb l'excepcionalitat d'aplicar una ajornament de l'entrada en vigor de la normativa dos anys (art. 17.3 de la LDH), amb dues casuístiques clares:

- I. **La directament aplicable**, interpretant el contingut de la norma sobre '*operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del Pla*', com **operacions urbanístiques que s'hagin concretat prèviament a la publicació de l'aprovació definitiva de la MPGM**. Aquestes operacions urbanístiques són les que han sol·licitat la preceptiva llicència d'obres, perquè estan clarament en procés d'execució o són operacions concretades amb un tràmit urbanístic avançat amb un projecte d'edificació concret.
- II. **La que es dedueix de la voluntat del legislador en no afectar a la viabilitat econòmica de les operacions**. Per tant, aquesta MPGM, per donar més seguretat jurídica, no vol obviar aquest concepte de la viabilitat econòmica d'una actuació edificatòria, per la qual s'han concretat compravendes prèviament al coneixement de la norma, i que té relació directa amb els estudis econòmics.

Degut als actuals i recents increments dels valors de repercussió de sòl, els estudis econòmics justifiquen de manera evident que les transaccions fetes abans de l' 1 de gener de 2016, es van fer amb uns valors, que quan apliques la nova norma en el moment que s'aprova inicialment, absorbeixen els ajustos de valors que suposa aplicar el nou règim urbanístic amb el destí parcial del 30% de HPO.

Així doncs, a partir d'aquí d'aquests estudis econòmics es proposa que, en relació a les actuacions edificatòries que ja hagin previst prèviament una inversió clara amb la consolidació d'una compra abans de l'1 de juliol de 2016, també se li aplicarà l'ajornament de l'entrada en vigor de la nova normativa.

En caràcter també addicional a aquestes operacions especificades en el paràgraf anterior i apartat I, s'ha estudiat la casuística de la viabilitat econòmica, en cas que s'apliqués el destí parcial de HPO d'un 20% i no d'un 30%. Els estudis econòmics demostren que les transaccions efectuades entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016 per a actuacions edificatòries segons determinen els articles 285ter i següents, si l'obligació del destí parcial a habitatge de protecció pública és del 20% també resulten viables econòmicament.

En aquest sentit s'afegeix un nou apartat 3 a la Disposició final 2^a, referent a operacions relacionades amb transaccions fetes entre el 1 de gener i el 30 de juny, on s'aplica el paràmetre del destí parcial del 20% fins dos anys després de l'entrada en vigor d'aquesta MPGM.

També s'afegeix un apartat 4 a la disposició final 2^a que determina, que a partir d'aquesta data dels dos anys després de l'entrada en vigor de la MPGM, totes les operacions urbanístiques s'hauran de subjectar a les determinacions establertes per aquesta MPGM.

Finalment, als efectes, de relacionar aquesta nova normativa en el procés i viabilitat pràctica de la seva aplicació una vegada s'ha aprovat, i tenint en compte aquesta disposició 2^a final excepcional d'ajornar la seva entrada en vigor en casuístiques molt concretes i amb noves determinacions en l'aplicació del destí a HPO, la disposició final primera determina que, al cap de 6 anys de la seva aplicació es pugui fer una avaluació i anàlisi de la seva incidència, i procedir o no a la conveniència de revisar aquesta norma.

3.3. Quadre comparatiu dels articles modificats de les normes urbanístiques del PGM al terme municipal de Barcelona

REDACCIÓ VIGENT	REDACCIÓ PROPOSADA D'aplicació en el municipi de Barcelona exclusivament
Text afegit	
Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric.	Article 302B. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric.
<p>En aquesta zona es permeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18 metres d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.</p> <p>També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m².</p> <p>4t. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Esportiu. S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m².</p> <p>7è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è. Oficines. S'admet.</p> <p>9è. Industrial. Es regula pel que disposa l'article següent.</p> <p>10è. Estacionament i aparcament. Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial.</p>	<p>En aquesta zona es permeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18 metres d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.</p> <p>També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 12, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m².</p> <p>4t. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Esportiu. S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m².</p> <p>7è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è. Oficines. S'admet.</p> <p>9è. Industrial. Es regula pel que disposa l'article següent.</p> <p>10è. Estacionament i aparcament. Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial.</p>

<p>Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva).</p> <p>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet.</p> <p>4t. Sanitari. S'admet.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Esportiu. S'admet.</p> <p>7è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è. Oficines. S'admet.</p> <p>9è. Indústria. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.</p> <p>A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.</p>	<p>Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva).</p> <p>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 13, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet.</p> <p>4t. Sanitari. S'admet.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Esportiu. S'admet.</p> <p>7è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è. Oficines. S'admet.</p> <p>9è. Indústria. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.</p> <p>A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.</p>
<p>Article 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria</p> <p>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.</p> <p>2n. Residencial. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m². A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.</p> <p>Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.</p>	<p>Article 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria</p> <p>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</p> <p>1r. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 15, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n. Residencial. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m². A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.</p> <p>Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.</p>

<p>4t. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>7è. Esportiu. S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m² per establiment.</p> <p>8è. Oficines. S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.</p> <p>9è. Industrial. S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.</p>	<p>4t. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.</p> <p>5è. Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>7è. Esportiu. S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m² per establiment.</p> <p>8è. Oficines. S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.</p> <p>9è. Industrial. S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.</p>
<p>Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.</p>	<p>Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.</p>
<p>1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:</p> <p>1r Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.</p> <p>2n Residencial. S'admet.</p> <p>3r Comercial. S'admet.</p> <p>4t Sanitari. S'admet.</p> <p>5è Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è Esportiu. S'admet.</p> <p>7è Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è Oficines. S'admet.</p> <p>9è Industrial. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.</p> <p>2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.</p> <p>3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.</p>	<p>1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:</p> <p>1r Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 18, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n Residencial. S'admet.</p> <p>3r Comercial. S'admet.</p> <p>4t Sanitari. S'admet.</p> <p>5è Recreatiu. S'admet.</p> <p>6è Esportiu. S'admet.</p> <p>7è Religios i cultural. S'admet.</p> <p>8è Oficines. S'admet.</p> <p>9è Industrial. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.</p> <p>2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.</p> <p>3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.</p>

<p>Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.</p>	<p>Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.</p>
<p>Les condicions d'ús seran les següents:</p> <p>1r. Habitatge. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.</p> <p>2n. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.</p> <p>3r. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².</p> <p>4t. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.</p> <p>5è. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.</p> <p>6è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>7è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.</p> <p>8è. Esportiu. S'admet sense restriccions.</p> <p>9è. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m. de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.</p>	<p>Les condicions d'ús seran les següents:</p> <p>1r. Habitatge. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquestes zones de claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.</p> <p>3r. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².</p> <p>4t. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.</p> <p>5è. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.</p> <p>6è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>7è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.</p> <p>8è. Esportiu. S'admet sense restriccions.</p> <p>9è. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m. de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.</p>
<p>Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada.</p>	<p>Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada.</p>
<p>Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:</p> <p>1r. Habitatge. S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400 m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes</p>	<p>Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:</p> <p>1r. Habitatge. S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400 m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.</p> <p>Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 20a/8, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.</p> <p>2n. Residencial. S'admet.</p> <p>3r. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes</p>

<p>pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².</p> <p>4t. Oficines. S'admeten en locals que no excedeixin de 400 m².</p> <p>5è. Sanitari. S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.</p> <p>6è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500 m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.</p> <p>7è. Esportiu. S'admet.</p> <p>8è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>9è. Industrial. L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2-c, 3 i 4-b.</p>	<p>pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².</p> <p>4t. Oficines. S'admeten en locals que no excedeixin de 400 m².</p> <p>5è. Sanitari. S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.</p> <p>6è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500 m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.</p> <p>7è. Esportiu. S'admet.</p> <p>8è. Religios i cultural. S'admet.</p> <p>9è. Industrial. L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2-c, 3 i 4-b.</p>
---	---

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà

Capítol 3r. Règim dels usos

Secció 1a bis Disposicions sobre l'ús d'habitatge

Article 285bis. Habitatge assequible

1. Es consideren habitatge assequible els habitatges de protecció pública i els habitatges dotacionals públics previstos al planejament urbanístic, subjectes a les diverses modalitats amb protecció oficial establertes en la normativa d'habitatge. També tenen aquesta condició els altres habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb el que preveu la legislació d'habitatge i sobre drets socials, i en el seu desenvolupament, el pla territorial sectorial d'habitatge, el pla local de l'habitatge. El planejament urbanístic ha de contribuir a donar compliment a aquests plans, i, en especial, a l'objectiu de solidaritat urbana de l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. L'habitatge assequible ha de ser fomentat i promogut per l'administració per fer efectius els principis sostenibilitat urbana i de cohesió social, i pot ser implantat en les diferents zones que admeten l'ús d'habitatge, amb els límits de superfície i condicions establerts en la legislació.
3. Les qualificacions del sòl que incorporen específicament l'habitatge assequible són les següents:
 - a) Sistema d'habitatges dotacionals públics, que podrà comprendre la qualificació parcial, en compatibilitat amb altra qualificació de sistema o de zona, mantenint en tot cas la condició de sistema de titularitat pública, d'acord amb el planejament corresponent. Dins d'aquest sistema públic s'admet la tipologia d'allotjament col·lectiu protegit i públic amb funcions socials de caràcter temporal. S'identificarà amb la clau HD en el nou planejament.
 - b) Zones que incorporen l'habitatge de protecció pública en algun dels supòsits següents:
 1. Habitatge de protecció pública en sectors o polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, qualificat en aplicació dels percentatges legals establerts, els quals podran ser incrementats pel planejament, atesa la seva condició de previsions mínimes.
 2. Habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, qualificat pel planejament en consideració a les necessitats d'habitatge d'aquest tipus expressades en la memòria social del pla que correspongui i que es pot concretar en:
 - i. Parcel·les destinades totalment a habitatge de protecció pública. Aquesta qualificació pot comportar, d'acord amb el planejament, la declaració d'utilitat pública i interès social a efectes d'expropiació.
 - ii. Parcel·les destinades parcialment a habitatge de protecció pública en compatibilitat amb altra qualificació de sòl com a sistema o zona.

- iii. Parcel·les subjectes a regulació en el règim d'usos propi de la zona que admet l'ús d'habitatge, d'un percentatge d'edificabilitat amb destí a habitatge de protecció pública.

4. La qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública pot tenir la variant de subzona d'habitatge de protecció de lloguer, d'acord amb el que determini la legislació urbanística i sectorial d'habitatge. En les zones amb qualificació de sòl de protecció pública s'admeten totes les modalitats d'habitatge assequible que regula la legislació sectorial d'habitatge, inclosos els allotjaments col·lectius protegits.
5. Les zones que incorporen l'habitatge de protecció pública, totalment o parcialment, s'identifiquen en el nou planejament amb la subclau 'hp' vinculada a la zona amb ús d'habitatge que el planejament determini, llevat del cas de l'anterior apartat 3b) 2.iii. que es regula com a condició en el règim d'usos propi de la zona. Les zones que incorporen l'habitatge de protecció de lloguer, totalment o parcialment, s'identifiquen en el nou planejament amb la subclau 'hpll' vinculada a la zona amb ús d'habitatge que el planejament determini.
6. La present modificació del Pla General Metropolità habilita al planejament derivat que incorpori una ordenació del sistema d'equipaments per a què, d'acord amb la legislació urbanística, pugui preveure el destí parcial a sistema d'habitatge dotacional públic sempre que s'acrediti el compliment del programa funcional de l'equipament, i així mateix, estigui garantida la seva execució.

Article 285ter. L'obligació de destí a habitatge de protecció pública

1. Les actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar de nova construcció o gran rehabilitació, que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 600 m², han de destinar un mínim del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública, que es concreta en habitatge amb protecció oficial en règim general de venda o lloguer previst en la normativa d'habitatge, d'acord amb aquest article i concordants.
2. S'entén per nova construcció, per tal d'aplicar el destí parcial esmentat en l'apartat 1, les obres majors corresponents a:
 - a) La construcció i edificació de nova planta.
 - b) L'ampliació d'edificis que doni lloc a nous locals o unitats funcionals.
3. S'entén per gran rehabilitació, per tal d'aplicar el destí parcial esmentat en l'apartat 1, les obres majors següents:
 - a) El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en l'edifici que comporti, a més, alguna de les actuacions següents: increment de sostre o volum edificat; increment del nombre d'habitatges, departaments o unitats funcionals existents anteriorment; canvi de l'ús principal de l'edifici; redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici.
 - b) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

- c) L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
4. S'exceptuen del destí parcial al que fa referència l'apartat 1 del present article:
 - a) Les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística o incloses en actuacions de dotació que haguessin incorporat la reserva per habitatges de protecció pública, i que encara no hagin materialitzat l'edificació.
 - b) Les parcel·les amb un grau de protecció A, B, i C quan la rehabilitació de l'edificació comporti el manteniment o recuperació de la tipologia original, d'acord amb els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg dels districtes de Barcelona, i que no incrementi el nombre d'habitatges original objecte de protecció.
 5. En cas que l'actuació edificatòria comporti l'obligació de real·lotjament dels residents s'haurà de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents, d'acord amb la legislació sectorial d'habitatge.

Article 285quater. Concreció del destí parcial a habitatge de protecció pública

1. S'entén per sostre urbanístic computable a efectes de l'establert a l'apartat 1 de l'article 285ter, la superfície de sostre d'ús d'habitatge utilitzada pel còmput del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a cada zona, segons les normes urbanístiques del PGM i les ordenances metropolitanas de l'edificació.
2. El destí parcial establert en l'article 285ter es realitzarà aplicant els criteris següents:
 - a) Els habitatges amb protecció oficial s'ubicaran en la mateixa edificació objecte de l'actuació.
 - b) Mitjançant un planejament derivat d'àmbits discontinus dins d'un mateix barri, el destí parcial que resulti d'aplicar la norma de l'article anterior al conjunt de les parcel·les incloses en l'àmbit es podrà concretar en un dels àmbits, amb les següents condicions:
 - I. S'haurà d'incloure un estudi econòmic que acrediti l'equivalència de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels àmbits amb el que resultaria d'aplicar la norma independentment a cada un d'ells.
 - II. S'ha de garantir la finalització simultània de les obres en el conjunt dels àmbits.
3. La concreció dels habitatges amb protecció oficial s'efectuarà en tràmit de llicència, per la qual cosa s'haurà d'aportar una memòria específica al projecte objecte de llicència, on s'acrediti el següent:
 - a) El sostre total destinat a habitatge de cada règim.
 - b) Identificació en els plànols de les unitats d'habitatge amb destinats a protecció oficial.
4. La primera ocupació d'aquestes actuacions edificatòries estarà condicionada a:
 - a) La qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial de les unitats que resultin de l'aplicació d'aquesta norma.

- b) La constància registral, en cadascuna de les unitats destinades a habitatge amb protecció oficial, d'aquest destí durant la vigència del planejament i d'acord amb la legislació aplicable, el qual s'haurà de mantenir en el cas de transmissió d'aquestes unitats.

5. En cas que l'obligació de real·lotjament dels residents al que es refereix el punt 5 de l'article 285ter impedeixi la qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial com a condició de la primera ocupació, aquesta es podrà ajornar fins a la finalització del contracte de lloguer que motivi el real·lotjament. A aquests efectes, es posarà com a condició de la llicència la inscripció en el Registre de la propietat de l'esmentada obligació de destinar l'habitatge a règim de protecció.

Article 285quinque. Dret d'adquisició preferent

Els habitatges amb protecció oficial resultants de l'aplicació de l'apartat 2 de l'article 285ter se subjecten als drets d'adquisició preferent en favor de l'Administració, regulats en la legislació sectorial d'habitatge, i l'Ajuntament de Barcelona podrà ser-ne beneficiari en aplicació de l'establert en l'article 87.3 de la Llei 18/2007.

Secció 5a Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 302A. Condicions generals

El planejament especial i les ordenances municipals podran condicionar la implantació dels usos compatibles amb l'ús d'habitatge i establir les restriccions necessàries en la seva intensitat i/o tipus perquè puguin concórrer en un mateixa parcel·la o edifici, i es garanteixi la preservació de l'ús d'habitatge com a residència habitual, d'acord amb la definició de l'article 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido Ley de suelo y rehabilitación urbana, per donar compliment al principi de desenvolupament urbanístic territorial i urbà sostenible establert a la legislació del sòl i rehabilitació urbana, i a la legislació urbanística.

Article 302B. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric.

En aquesta zona es permeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18 metres d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.

També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 12, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial.** S'admet.

3r. **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m².

4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Esportiu.** S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m².

7è. **Religiós i cultural.** S'admet.

8è. **Oficines.** S'admet.

9è. **Industrial.** Es regula pel que disposa l'article següent.

10è. **Estacionament i aparcament.** Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial.

Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva).

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 13, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial.** S'admet.

3r. **Comercial.** S'admet.

4t. **Sanitari.** S'admet.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Esportiu.** S'admet.

7è. **Religiós i cultural.** S'admet.

8è. **Oficines.** S'admet.

9è. **Indústria.** S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.

Article 305. Zones de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.** El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 15, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial.** S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.

3r. **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m². A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.

4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Religiós i cultural.** S'admet.

7è. **Esportiu.** S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m² per establiment.

8è. **Oficines.** S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

9è. **Industrial.** S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.

Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1r **Habitatge**. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 18, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n **Residencial**. S'admet.

3r **Comercial**. S'admet.

4t **Sanitari**. S'admet.

5è **Recreatiu**. S'admet.

6è **Esportiu**. S'admet.

7è **Religiós i cultural**. S'admet.

8è **Oficines**. S'admet.

9è **Industrial**. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.

3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.

Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.

Les condicions d'ús seran les següents:

1r. **Habitatge**. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquestes zones de claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial**. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. **Comercial**. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

4t. **Oficines**. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.

5è. **Sanitari**. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.

6è. **Religiós i cultural**. S'admet.

7è. **Recreatiu**. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

8è. **Esportiu**. S'admet sense restriccions.

9è. **Industrial**. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m. de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada.

Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:

1r. **Habitatge**. S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400 m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.

Totes les zones i subzones desenvolupades en base a aquesta clau 20a/8, estan sotmeses al destí parcial d'habitatge de protecció pública en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² de sostre urbanístic, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial**. S'admet.

3r. **Comercial**. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².

4t. **Oficines**. S'admeten en locals que no excedeixin de 400 m².

5è. **Sanitari**. S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.

6è. **Recreatiu**. S'admet en parcel·les fins a 2.500 m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.

7è. **Esportiu**. S'admet.

8è. **Religiós i cultural**. S'admet.

9è. **Industrial.** L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2-c, 3 i 4-b.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera. Plans de claus de desenvolupament

L'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública regulada en aquesta Modificació de PGM en cas de nova construcció i gran rehabilitació de més de 600 m² s'aplicarà també als sòls qualificats amb la clau 11 (centre direccional), clau 14 (remodelació física, pública o privada) i clau 16 (renovació urbana: rehabilitació) del Pla general metropolità, així com a altres zones i subzones desenvolupades amb base a les anteriors, sempre que es tracti de sòls que tinguin la condició de sòl urbà consolidat. La densitat aplicable serà la pròpia del planejament específic que reguli aquestes claus, i en el seu defecte, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².

Disposició addicional segona.

Serà causa de denegació de les sol·licituds de parcel·lació de terrenys la impossibilitat d'aplicar eventualment a les parcel·les resultants d'aquesta operació l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública pel fet de tenir un sostre urbanístic inferior a 600 m², en els termes explicats en els apartats 1, 2 i 3 de l'article 285ter.

Disposicions finals

Disposició final primera. Revisió de l'agenda i actualització de l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública

L'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública constitueix una mesura sotmesa a revisió. A aquests efectes, en el termini de 6 anys des de l'executivitat de la present modificació s'hauran d'avaluar els resultats de la mesura i actualitzar els termes de l'obligació, si és el cas.

Disposició final segona. Ajornament excepcional en l'exigibilitat de l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública.

1. L'exigibilitat de l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública regulada en l'article 285ter i concordants, s'ajornarà dos anys des de l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en aquells supòsits d'operacions urbanístiques concretades prèviament a l'aprovació del Pla.

Es consideren operacions urbanístiques concretades prèviament a l'aprovació del Pla les que es desenvolupin en un immoble en que s'acrediti haver sol·licitat llicència urbanística, en relació

amb obres previstes en l'article 285ter i concordants, amb caràcter previ a l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva de la MPGM.

2. L'exigibilitat de l'obligació de destí parcial del 30% a habitatge de protecció pública regulada en l'article 285 ter i concordants també s'ajorna dos anys des de l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i fins a l'executivitat de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de PGM, formalitzada en document públic durant el període esmentat.

3. Per al cas de transaccions efectuades entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, formalitzades igualment en document públic durant el període esmentat, l'obligació de destí parcial a habitatge de protecció pública és del 20% del sostre urbanístic d'habitatge fins dos anys després de l'entrada en vigor d'aquesta MPGM, i d'acord amb la resta de determinacions de l'article 285ter i següents.

4. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la present MPGM, qualsevol actuació de nova construcció o gran rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes en la present Modificació.

5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA

El desenvolupament de la proposta, atesa la naturalesa reguladora general en tot el terme municipal de Barcelona, no té previst un mecanisme específic ni una gestió posterior per a la seva implantació. La localització i ordenació concreta dels habitatges de protecció pública que es derivin de la mesura dependrà de la pròpia dinàmica de les actuacions promogudes sobre el sòl urbà que tinguin per objecte la creació de nou habitatge.

La regulació proposada caldrà aplicar-la a totes les actuacions d'obra nova i gran rehabilitació en sòl urbà, tenint en compte l'establert a les disposicions transitòries i finals de la normativa de la present MPGM, ja que en casos excepcionals, per operacions concretades abans de l'aprovació inicial d'aquesta MPGM l'entrada en vigor s'ajorna 2 anys.

Aquest desenvolupament a partir de les llicències puntuals per actuacions edificatòries de nova planta i rehabilitació, és uniforme, lent i amb una incidència que haurà d'avaluar-se d'acord amb la disposició final primera al cap de 6 anys de la seva aplicació.

Tal com es detalla en la Memòria informativa i la seva relació amb els hipotètics resultats en l'aplicació de la norma que es detallen en l'apartat 3.1.5, s'haurà de contrastar al cap de 6 anys de la seva aplicació si la creació mitjana d'habitatges amb protecció se situa entorn als tres-cents.

Aquestes dades bàsiques, amb continguts i d'una incidència acotada però molt important en la necessitat global actual d'habitatge assequible, i per tractar-se d'avaluar una nova normativa amb caràcter completament innovador, permetrà també relacionar-les i contrastar-les amb les necessitats i previsions del vigent Pla al Dret de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025. El termini per fer-ne l'avaluació que proposa la disposició final 1ª coincideix precisament amb la finalització del PDHB 2016-2025, i per tant és un bon moment per desenvolupar nova normativa urbanística o adaptar la que ara es proposa.

6. MEMÒRIA SOCIAL

La proposta de facilitar l'ampliació de l'habitatge amb protecció oficial existent a la ciutat, s'acull, tal i com es descriu al punt 2.4 *Marc legal* de la present MPGM, a l'establert a la legislació estatal del sòl i d'ordenació de l'edificació, la legislació urbanística catalana i la llei del dret a l'habitatge de Catalunya. Aquest marc legislatiu permet la qualificació directa de determinats sòls o edificacions per al seu destí a habitatge de protecció de manera total o parcial.

Així doncs, aquesta Modificació no preveu canvis en els usos previstos del sòl, sinó únicament la destinació d'una part d'ells a habitatge amb protecció oficial en zones d'habitatge plurifamiliar, per tal de complementar l'actuació pública recollida en el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

Per tant, en la present memòria social únicament es justifiquen les necessitats d'HPO de la ciutat d'acord amb la legislació vigent i la seva localització a la ciutat³³.

6.1. El marc de la modificació: el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025

6.1.1. Les previsions en relació a l'objecte de la modificació del PGM

6.1.1.1. Els reptes³⁴

El PDHB estableix l'habitatge com un dret i bé de primera necessitat, assenyala com diferents instruments autonòmics, estatals i supraestatals suposen obligacions concretes per als poders públics i també per als poders privats i es fa seu l'establert a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya quan assenyala que *"les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir, per llei, un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"*.

El PDHB es redacta en un moment d'emergència habitacional i vol donar resposta a les greus conseqüències que la crisi econòmica dels darrers anys ha tingut, i alhora establir les bases per una política d'habitatge potent que permeti situar a la ciutat al nivell d'altres grans ciutats europees. Per fer-ho es planteja 7 importants reptes *"que hauran de permetre atendre les situacions d'exclusió i emergència actuals i combatre les situacions de desigualtat; augmentar el parc d'habitatge assequible (ja sigui a través de la construcció, la captació d'habitatge privat o els ajuts al lloguer) i, per tant, la capacitat de resposta davant les necessitats; i combatre les principals amenaces actuals i futures, com són la creixent diferència entre la capacitat econòmica de la població i el mercat de l'habitatge i el ràpid envelliment de la població que obligarà a importants ajustos en el parc construït i les polítiques d'atenció a la ciutadania"*.

³³ apartat a) i c) de l'article 69.3 del Reglament de la llei d'urbanisme.

³⁴ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. 1- Reptes

1. Reforçar la mediació i els ajuts per facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge
2. Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents
3. Incrementar el parc públic d'habitatge
4. Mobilitzar el parc privat cap a l'habitatge assequible
5. Desenvolupar una política activa de rehabilitació que potenciï els entorns més vulnerables.
6. Contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals
7. Preparar la ciutat per a l'envelliment de la població

D'aquests 7 importants reptes el tercer i el quart són aquells més estretament lligats a l'objectiu de la present modificació i per fer-hi front el PDHB l'anuncia en els seus reptes, i desenvolupa posteriorment diferents actuacions.

Al repte 3: Incrementar el parc públic d'habitatge s'assenyala:

“Disposar d'habitatge assequible és essencial per poder donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. El parc d'habitatge de lloguer assequible a disposició de l'Ajuntament per portar a terme polítiques socials és de poc més de 10.000 habitatges, molt per sota de les necessitats d'habitatge assequible de la població.

Així doncs, cal fer un pas endavant en la capacitat de promoció de nou habitatge assequible a Barcelona, orientat principalment a l'augment del parc d'habitatge de lloguer, però també a altres fórmules com la cessió d'ús o el dret de superfície que, en tot cas, garanteixin el manteniment de la titularitat pública del sòl. Per fer-ho possible caldrà optimitzar els sistemes de producció públics a través del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, amb la col·laboració d'altres organismes públics.

També caldrà reforçar i implementar nous mecanismes de col·laboració amb entitats socials sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat en la generació de nou habitatge assequible a la ciutat, que a la vegada permetin reforçar el mercat social de l'habitatge a Barcelona. Amb aquesta finalitat s'impulsaran, en primer lloc, les cooperatives de cessió d'ús; en segon lloc, la implicació d'entitats socials en la producció d'habitatge protegit de lloguer i d'habitatge en dret de superfície en els entorns on calgui afavorir la diversitat de perfils socioeconòmics i evitar la concentració de població d'escassos recursos; i en tercer lloc s'impulsarà la creació d'una Associació d'Habitatge Assequible com una societat mixta que permeti sumar capacitat d'inversió per a la promoció d'habitatge protegit de lloguer.

Per la seva banda al repte 4: Mobilitzar el parc privat cap a l'habitatge assequible, s'assenyala:

“El parc d'habitatge públic de Barcelona representa menys del 2% de l'habitatge principal. Així doncs, és necessari impulsar mesures que permetin comptar amb l'habitatge privat per augmentar el parc d'habitatge assequible a la ciutat. La mobilització d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible en un curt termini i incorporar habitatge per a polítiques socials en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial, així com de reserves de sòl per a la seva promoció. Així doncs, la mobilització de l'habitatge privat cap a l'habitatge assequible pot afavorir l'equilibri en la distribució d'habitatge destinat a polítiques socials entre els diferents barris i evitar la concentració de situacions de necessitat en unes zones determinades.

Per mobilitzar aquest habitatge, serà necessari realitzar censos d'habitatges buits als diferents barris de la ciutat que permetin conèixer-ne la realitat i impulsar mesures concretes d'activació en funció de les de captació d'habitatge privat existents per ampliar l'habitatge assequible mobilitzat a l'abast dels diferents col·lectius sense capacitat d'accedir al mercat de l'habitatge privat”.

▪ **L'eix estratègic C: Ampliar el parc assequible³⁵**

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona assenyala que *“Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge social i assequible per ampliar la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge de la seva població”*. Aquesta ampliació hauria de permetre donar resposta a les obligacions establertes tant per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, com al pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, actualment en fase d'avantprojecte, que estableixen la necessitat de complir l'Objectiu de solidaritat urbana l'any 2029.

També s'assenyala que *“aquest parc és clarament insuficient per atendre a les necessitats habitacionals de la població, ja sigui aquella que es troba en situació d'emergència habitacional, o en una situació de dificultat per disposar d'un habitatge digne. En aquest sentit, cal destacar que només les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona ascendeixen a 53.889 que conformen un total de 28.238 llars, de les quals un 89,3% tenen uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM”*.

Aquest important volum de població demandant ha augmentat de forma significativa, passant de les 28.238 unitats de convivència inscrites a finals de 2015 a les 30.637 de finals de l'any 2016 i fins a les 36.577 al tancament de 2017. Aquest important augment, produït especialment al darrer any, mostra com la població demandant d'habitatge assequible a la ciutat és molt superior a la registrada, ja que la manca de capacitat per donar resposta ha fet que fins ara no s'hagin desenvolupat campanyes específiques per tal que la població s'inscrigui al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.

Per altra banda, el PDHB remarca que *“El nou parc d'habitatge assequible s'haurà de generar amb unes característiques específiques. D'una banda, caldrà diversificar els mecanismes per ampliar el parc d'habitatge assequible (més enllà de la producció de nou habitatge) perquè aquests habitatges es distribueixin de la manera més equilibrada possible pels diferents districtes de la ciutat i evitar aprofundir les diferències en relació a la dotació d'habitatge social entre els barris de la ciutat. D'altra banda, caldrà que els nous habitatges puguin atendre, tant a les emergències (vinculades als processos de pèrdua d'habitatge per desnonament d'hipoteca, lloguer o ocupacions a precari) com a la població amb greus dificultats per mantenir el seu habitatge o que ni tan sols han pogut accedir a un habitatge i resideixen en pisos compartits, espais no adequats o que no disposen de llar i a la població amb ingressos mitjans que igualment té dificultats per accedir a un habitatge lliure”*.

No obstant, el propi PDHB, reconeix que *“la situació de partida pel que fa al volum del parc existent i a la demanda no atesa fa que no sigui possible donar resposta a totes les necessitats residencials de la ciutat en l'escenari temporal d'aquest Pla. Per aquest motiu serà essencial impulsar nous mecanismes de finançament i sumar nous agents que permetin afrontar amb*

³⁵ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. 2- Eixos estratègics; C-Ampliar el parc assequible.

majors garanties la generació d'habitatge assequible, tant en l'escenari d'aquest Pla com en el futur”.

Després d'una presentació bàsica de la situació i els objectius, el PDHB assenyala una sèrie d'elements que es consideren clau per tal que el nou habitatge assequible que es generi es distribueixi de manera adequada al conjunt de la ciutat, faciliti l'atenció als diferents col·lectius demandants i sigui produït per diversitat d'agents.

- **La ubicació dels habitatges.** El PDHB assenyala que *“els habitatges assequibles s'han de distribuir per tots els districtes de la ciutat per facilitar que la població es pugui quedar en els seus llocs d'origen, potenciar el reequilibri social de la ciutat i evitar la concentració de la població amb problemàtiques residencials en unes zones concretes”*. Donada aquesta situació de partida el PDHB assenyala que el propi Pla *“potenciarà altres mecanismes que permetin generar habitatge assequible a tota la ciutat”*.
- **El tipus d'habitatges i a la seva agrupació.** En aquest bloc el PDHB introdueix un element clau en relació a la present modificació, la idea que *“La diversitat i densitat d'usos de la ciutat ha d'anar acompanyada de diversitat residencial i la incorporació de l'habitatge social com un element clau que generi cohesió als barris”*.
- **La diversificació dels col·lectius atesos.** el PDHB, a banda de fer referència als col·lectius més vulnerables i amb majors dificultats i necessitat de suport per accedir a un habitatge digne, també fa referència a la necessitat *“d'atendre a aquells col·lectius amb una major capacitat econòmica, però que tenen dificultat per accedir a un habitatge a través del mercat privat. Aquests són, com a referència, els col·lectius inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) amb ingressos per sobre de 2,5 IPREM”*. Aquests seran majoritàriament els col·lectius als quals s'adreça aquesta modificació, el que permetrà concentrar l'esforç públic en la resposta als col·lectius més vulnerables.
- **Els agents i el finançament.** En aquest punt el PDHB introdueix la necessitat de diversificar els agents responsables de la producció d'habitatge assequible a la ciutat, fent referència expressa a la promoció d'habitatge de protecció oficial per part de privats.

6.1.1.2. L'actuació C1.5: Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat³⁶

Amb la definició d'aquesta actuació específica, el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona planteja la necessitat que, a través de la normativa, l'Ajuntament de Barcelona pugui impulsar la creació d'habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat. En aquesta actuació s'assenyala que la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, al seu article 17.4 permet, *“en qualsevol classe de sòl (inclòs el sòl urbà consolidat), la possibilitat d'establir la qualificació urbanística d'ús residencial que es destini totalment o parcial a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del Pla. En aquest sentit, la legislació urbanística vigent permet (i, fins i*

tot, exigeix) que el planejament estableixi reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat (qualificacions d'habitatge de protecció pública), quan en actuacions edificatòries de rehabilitació s'incrementi la densitat o l'edificabilitat perquè es puguin dur a terme i satisfer els objectius de la rehabilitació i millora urbana que persegueix la legislació vigent”.

6.1.1.3. Altres actuacions que reforçaran la incidència de la modificació del PGM

Aquesta modificació de planejament vol complementar tota la política d'ampliació del parc d'habitatge assequible i social prevista al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona.

Les actuacions proposades s'estructuren en 4 línies estratègiques que permeten identificar la gran diversitat de mecanismes i agents que hauran de fer possible donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat:

- o C1 Augment del parc públic actual.
- o C2 Extensió i millora dels ajuts al lloguer del mercat privat.
- o C3 Mobilització del parc privat cap a l'habitatge assequible.
- o C4 Impuls del mercat social de l'habitatge.

Les principals actuacions proposades per permetre l'ampliació d'aquest parc seran les següents:

- o C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial.
- o C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional.
- o C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social.
- o C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants.
- o C3.2 Captació d'habitatge privat per a destinar-lo a lloguer assequible.
- o C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació.
- o C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge.
- o C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús.
- o C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió de l'habitatge.
- o C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials.

³⁶ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. Annex 1 – Fitxes d'actuacions.

6.1.2. Referències d'altres eixos estratègics a l'objecte de la modificació

6.1.2.1. L'eix A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial³⁷

El PDHB enfoca com a primer eix estratègic la necessitat de prevenir i atendre l'emergència habitacional, per garantir una Barcelona socialment justa i equilibrada. En aquest sentit s'assenyala que no només és necessari "atendre la situació present, sinó també establir les bases de futur que impedeixin situacions com l'actual on milers de persones s'han vist abocades a la pèrdua del seu habitatge i a la incapacitat d'accedir a l'habitatge". En aquesta línia s'assenyala la necessitat de proveir d'habitatge assequible a la població que no pugui accedir al mercat lliure.

No obstant, les actuacions previstes en aquest eix tindran poca incidència en l'objecte de la present modificació, excepte pel que fa a l'actuació, *A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments*, que permetrà donar resposta a les persones amb menys recursos i amb necessitat temporal d'accés a un espai residencial digne.

6.1.2.2. L'eix B- Garantir el bon ús de l'habitatge³⁸

Aquest eix estratègic busca protegir l'ús residencial i a les persones residents. El propi PDHB assenyala que "cal impulsar mesures perquè els barcelonins i les barcelonines puguin seguir vivint als seus barris i la població de rendes baixes i mitges no sigui expulsada per motius econòmics d'alguns entorns de la ciutat³⁹". Als darrers anys, "l'anàlisi dels fluxos de població resident entre districtes ens mostren com, els darrers anys, els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, Les Corts i Gràcia han perdut població en detriment dels districtes amb rendes més baixes que n'han guanyat, amb l'excepció de Sarrià-Sant Gervasi, que també ha guanyat població". Així doncs es manifesta la necessitat de facilitar l'estada de la població amb menys recursos a tots els districtes de la ciutat per evitar la necessitat d'abandonar els seus barris i concentrar la població amb menys recursos a unes àrees concretes de la ciutat.

6.2. Contingut justificatiu de la memòria social

Aquesta modificació del Pla General Metropolità regula la destinació parcial a habitatge amb protecció oficial del sostre resultant de noves edificacions i grans rehabilitacions en àmbits de sòl urbà consolidat en zones d'habitatge plurifamiliar. Per tant, en aquesta memòria social, únicament es justifiquen els apartats a, c i e de l'article 69 Contingut dels plans d'ordenació urbanística municipal, del Reglament de la llei d'urbanisme:

³⁷ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. 2- Eixos estratègics; A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial.

³⁸ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. 2- Eixos estratègics; B-Garantir el bon ús de l'habitatge.

³⁹ Tot i que a partir del 2006 s'ha reduït la pèrdua de població de la ciutat per desplaçament a altres municipis, aquesta encara va representar 31.069 sortides l'any 2014.

- 69.3 a) *Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*
- 69.3 c) *Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.*
- 69.3 e) *Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.*

Així doncs, no es justifiquen la resta d'apartats ja que la present modificació no introdueix canvis que afectin als elements que s'hi avaluen:

- 69.3 b) *Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social. La present modificació no estableix reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció pública. En qualsevol cas, s'inclou en la present memòria, una anàlisi de la ubicació de l'habitatge assequible actual, aquell previst a partir del desenvolupament del planejament i aquell que podria resultar de l'aplicació de la present modificació.*
- 69.3 d) *Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.*
Aquesta modificació s'adreça a la iniciativa privada i no s'estableixen nous mecanismes per a l'obtenció de sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública més enllà del dret preferent de compra per part de l'administració dels sòls destinats a habitatge amb protecció oficial resultants d'aquesta modificació.
- 69.3 f) *Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.*
La present modificació afectarà a totes les qualificacions on es permet l'establiment d'habitatges plurifamiliars, tot i que per la pròpia naturalesa de la modificació, que vol facilitar la creació d'un habitatge de protecció oficial distribuït pel conjunt de la ciutat i que es materialitzi a mesura que es realitzen les diferents operacions de construcció o gran rehabilitació, no s'estableixen terminis generals per al desenvolupament del conjunt de la modificació. No obstant, sí que s'estableix la necessitat, que l'habitatge amb protecció oficial es construeixi de manera simultània a la construcció de la resta del sostre residencial.
Per altra banda, i donada la pròpia naturalesa de la modificació, aquesta no afectarà als sistemes urbanístics d'habitatge dotacional.
- 69.3 g) *Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.*

La present modificació no incideix en la necessitat de reallotjament, ni en les mesures a adoptar per garantir-ne el dret, ja que no s'estableixen modificacions en l'ordenació o l'ús que puguin implicar la necessitat de reallotjament.

- 69.3 h) *Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.*

La present modificació no preveu la creació de nous habitatges, sinó que únicament incideix en el destí parcial a habitatge amb protecció oficial de les noves construccions o grans rehabilitacions que es realitzin en sòl urbà consolidat. Per tant, no s'estableixen noves necessitats d'equipaments derivades d'aquesta modificació.

6.3. Justificació de l'ajust de la modificació a l'establert a l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme

La manca d'habitatge assequible a la ciutat per donar resposta a les necessitats detectades fa necessari buscar nous mecanismes per tal d'incrementar aquest parc. Aquesta modificació vol 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 modificació no introdueix nou sostre residencial sinó que es redacta per activar un nou mecanisme que permeti generar nou habitatge assequible a partir d'habitatge lliure ja existent o previst pel planejament i poder així donar resposta a les necessitats detectades a la ciutat i a les obligacions fixades per la legislació existent en matèria d'habitatge (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

Els nous habitatges de protecció oficial s'ubicaran de manera distribuïda en el conjunt de la ciutat, ja que la modificació s'estén a tota la ciutat. Aquest és un fet especialment important ja que permetrà generar nou habitatge assequible, en llocs on actualment n'hi ha un parc molt escàs i on el planejament no preveu la possibilitat d'actuacions significatives, ja que el teixit es troba molt consolidat. Així doncs, a banda de permetre una ampliació del volum d'habitatge amb protecció oficial existent a la ciutat, també permetrà diversificar-ne la ubicació. Dues necessitats clarament recollides pel Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016 – 2025 i que aquesta memòria posa de manifest.

En aquest apartat es justifiquen els següents aspectes del Reglament de la Llei d'urbanisme:

- Justificació de la necessitat de generar nou habitatge social, (article 69.3 a)
- Justificació del potencial de disposició d'habitatge assequible (article 69.3 c)
- Justificació de les necessitats de localització del sòl per a habitatge amb protecció oficial (article 69.3 a).

6.3.1. Justificació de la necessitat de generar nou habitatge social (article 69.3a i e)⁴⁰

Per establir les necessitats d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona hem de partir de dues anàlisi diferents, per una banda les necessitats establertes per la pròpia legislació i planificació sectorial, com són la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el Pla Territorial Sectorial de l'habitatge de Catalunya⁴¹; i per altre les dades de demanda registrades a la ciutat.

6.3.1.1. L'objectiu de solidaritat urbana i el planejament sectorial

La llei 18/2007 pel dret a l'habitatge de Catalunya, estableix al seu article 73 l'objectiu de Solidaritat urbana, com a element essencial per fer efectiu el dret a l'habitatge. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en fase d'avantprojecte, estableix la necessitat de donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2029. D'acord amb aquest objectiu, Barcelona hauria de comptar, en aquell any, amb un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Això representa uns 100.000 habitatges, considerant els habitatges principals actuals, i més de 111.000 habitatges, si tenim en compte les projeccions de llars establertes tant pel PTSHC com pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona⁴².

6.3.1.2. Demandants d'habitatge assequible registrats a la ciutat

Per conèixer les necessitats d'habitatge assequible, derivades de la demanda registrada a la ciutat, podem recórrer a 3 elements clau: el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB), la Mesa d'emergències socials i les unitats de convivència que reben ajuts al lloguer.

a) Demandants d'habitatge inscrits al RSHPO

Barcelona compta amb un registre de demandants d'habitatge amb protecció oficial específic, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB). Aquest registre es posà en funcionament l'any 2009 i al tancament de 2017 comptava amb 36.577 unitats de convivència inscrites.

⁴⁰ Barcelona disposa d'un Fons d'habitatge de lloguer social que facilita l'accés a un habitatge adequat a la capacitat econòmica de les unitats de convivència amb necessitats d'habitatge assequible. Els habitatges inclosos dins d'aquest fons compten amb una subvenció directa al pagament de l'habitatge per tal que el cost d'aquest s'adeqüi als recursos disponibles per part de la unitat familiar (a banda de la subvenció implícita inclosa en els preus de l'habitatge amb protecció oficial o dotacional). Aquest mecanisme facilita l'accés a habitatges de protecció oficial a col·lectius molt vulnerables que en altres circumstàncies únicament podrien accedir a habitatges dotacionals.

Per altra banda, el PDHB preveu que un 30% dels habitatges de lloguer assequible i dret de superfície s'adjudiquin a joves menors de 35 anys i un 10% es destinin a dones i famílies monomarentals. Així doncs, s'inclou la necessitat de destinar habitatges amb protecció oficial a col·lectius a qui habitualment se'ls està donant resposta a través de l'habitatge dotacional.

Aquests dos fets, fan que actualment a la ciutat de Barcelona, no es produeixi un tall entre els col·lectius que accediran a habitatges amb protecció oficial i aquells que accediran a habitatges dotacionals. Per aquest motiu, aquest modificació vol incidir en els dos aspectes i en aquest punt s'inclouen tant aquells col·lectius que s'atén a partir d'habitatges amb protecció oficial com aquells col·lectius als quals també s'atén a partir d'habitatges dotacionals, sense establir distincions entre ells.

⁴¹ Actualment en fase d'avantprojecte.

⁴² Les projeccions de població realitzades per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, IERMB, 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.

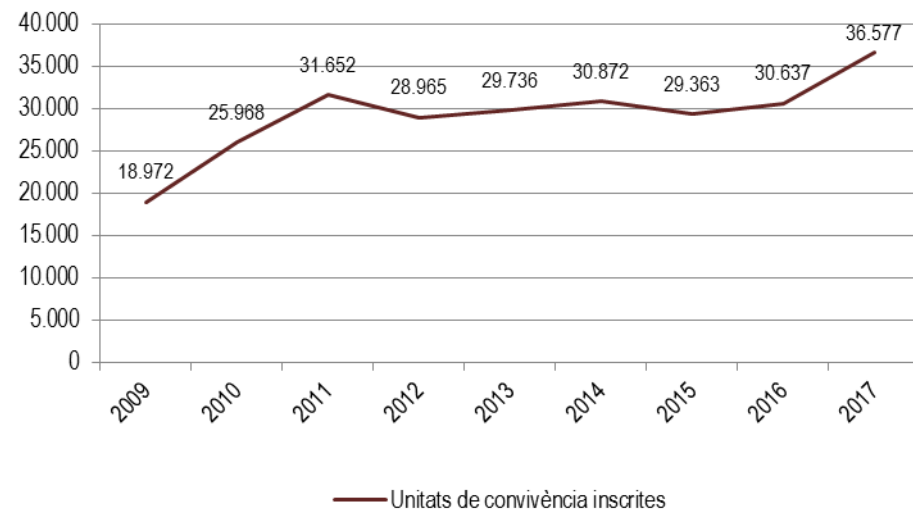
Després dels importants augments registrats en el nombre d'unitats de convivència inscrites entre 2009 i 2011, any en què s'assoliren les 31.652 unitats de convivència inscrites, el RSHPOB havia mantingut estable el nombre d'inscripcions a l'entorn de les 30.000 unitats de convivència. Aquesta tendència a l'estabilitat es va trencar el 2017 amb una important repuntada del nombre d'unitats de convivència inscrites, que han augmentat un 19%.

Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB

Any	Unitats de convivència inscrites
2009	18.972
2010	25.968
2011	31.652
2012	28.965
2013	29.736
2014	30.872
2015	29.363
2016	30.637
2017	36.577
Total	36.577

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa

Evolució de les unitats de convivència inscrites al RSHPOB

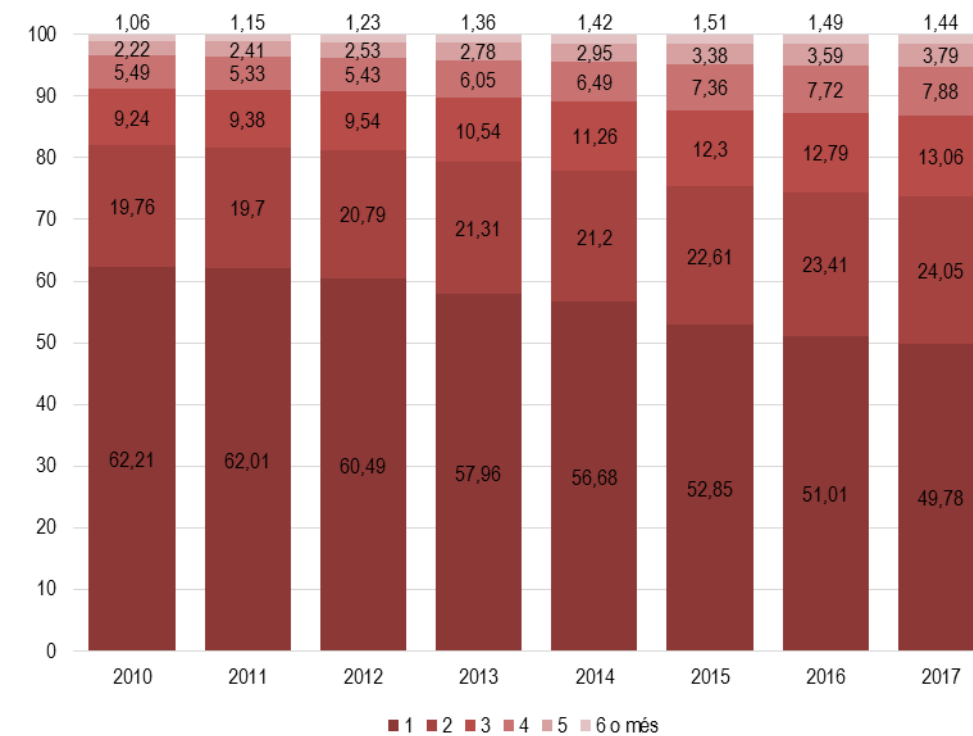


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa

Les dades d'unitats de convivència inscrites, cal complementar-les amb les del nombre de persones que representen, que ja ascendeix a 71.924. El nombre de persones inscrites ha augmentat de manera més ràpida que el nombre d'unitats de convivència inscrites, ja que des de la creació del Registre de Sol·licitants d'habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, el

percentatge de llars unipersonals s'ha anat reduint paulatinament passant del 62,21% de l'any 2010, al 49,7% actual.

Percentatge de sol·licituds inscrites al RSHPOB per nombre de membres de la UC



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Consorci de l'habitatge de Barcelona

Aquesta dinàmica de creixement se superposa a una dinàmica, que s'està produint des de la pròpia constitució del RSHPOB, com és la reducció dels ingressos de les unitats de convivència inscrites. A tancament de 2017, del total d'unitats de convivència inscrites, el 67,2% es trobaven en situació de vulnerabilitat severa⁴³:

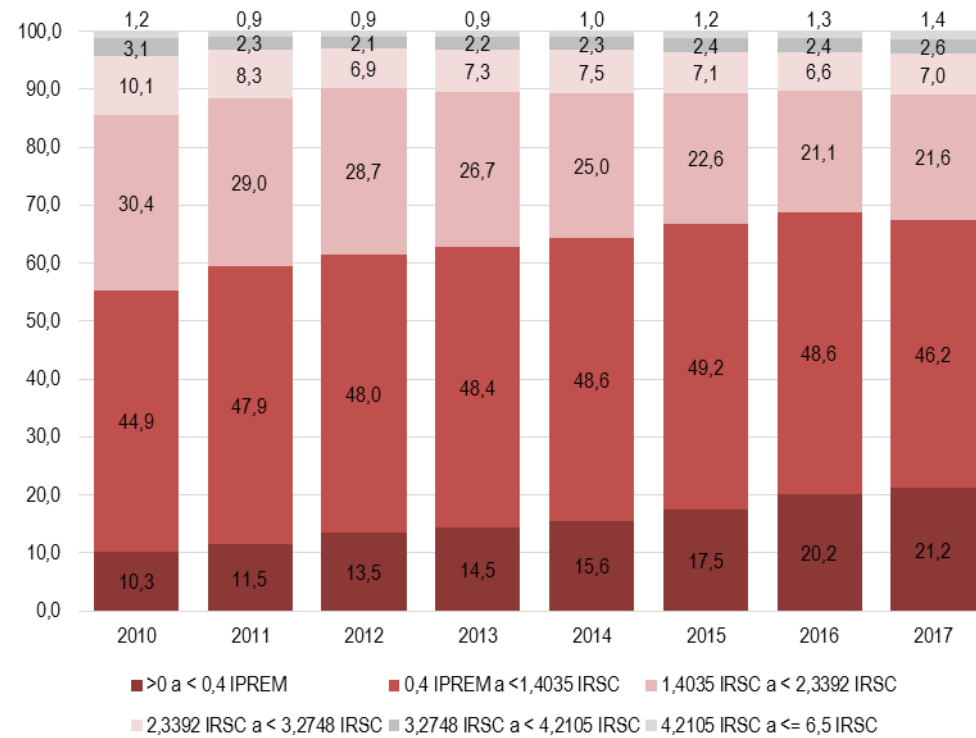
- ingressos anuals de > 0 a <0,37 Índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC): 7.772 unitats de convivència, un 21% de les unitats inscrites. Correspon a uns ingressos d'entre 0 i 3.976,07 euros a l'any;
- ingressos anuals de >0,37 a <1,4035 IRSC: 16.910 unitats de convivència, un 46,2% de les unitats inscrites. Correspon a uns ingressos d'entre 3.976,07 i 14.910,28 euros a l'any;
- ingressos anuals de >1,4035 a <2,3392 IRSC: 7.887 unitats de convivència, un 21,6% de les unitats de convivència inscrites. Correspon a uns ingressos d'entre 14.910,28 i 24.850,47 euros a l'any.

En conjunt, la demanda d'habitatge amb protecció pública registrada en el RSHPOB es correspon principalment al que, d'acord a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es denomina contingent especial, en compatibilitzar en 89,4% de les llars demandants amb ingressos inferiors a 2,3392 IRSC.

⁴³ Ingressos anuals de fins a 1,4035 IRSC, el que equival a 14.910,28 €

Aquesta situació de màxima vulnerabilitat de les unitats de convivència inscrites al Registre ha anat agreujant-se, i des de 2010 ha anat augmentant la població inscrita al registre amb ingressos inferiors a 2,33 IRSC i especialment el pes de la població amb ingressos inferiors a 1,4 IRSC.

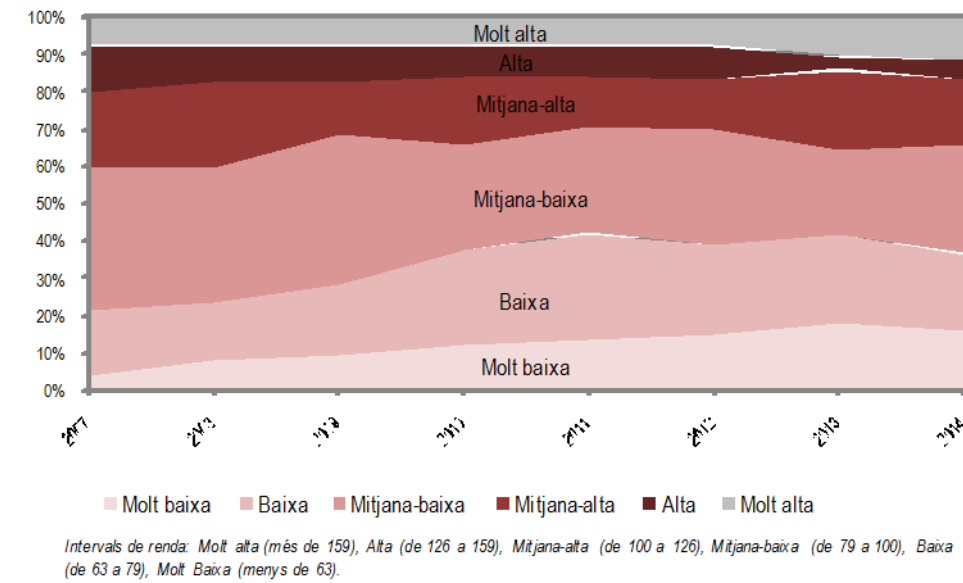
Percentatge de sol·licituds inscrites al RSHPOB per ingressos



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Consorci de l'habitatge de Barcelona

Aquesta situació concorda amb la dinàmica de descens de la renda mitja de les llars a la ciutat, especialment amb l'increment del pes de població amb rendes baixes i molt baixes, com a conseqüència de la crisi econòmica i el seu impacte amb el mercat de treball, i això ha fet necessari replantejar la política d'habitatge al municipi, per tal donar resposta a aquestes unitats de convivència, amb ingressos més baixos, que no poden accedir a un habitatge de protecció oficial de venda o en dret de superfície.

Població de Barcelona per grans grups de RFD



Font: Gabinet tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

b) Les necessitats detectades per la Mesa d'Emergències Socials de Barcelona

Paral·lelament a l'augment de les unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona, s'ha produït també un augment de les unitats de convivència que han hagut de recórrer a la Mesa d'Emergències per accedir a un nou habitatge, una vegada han perdut o estan en risc imminent de pèrdua de l'habitatge on resideixen. El 2017 s'ha arribat fins a les 551 noves sol·licituds presentades, el que correspon a una mitja de 46 sol·licituds al mes. A tancament de 2017, hi havia 232 unitats de convivència a les quals la Mesa d'Emergències Socials havia valorat favorablement el seu cas, però estaven a l'espera d'adjudicació d'un habitatge.

Sol·licituds a Barcelona per Mesa d'emergències

Mesa d'emergències										
Total/any	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Sol·licituds estimades i adjudicades	75	140	138	177	213	197	319	363	213	1.835
Sol·licituds presentades	116	214	229	239	325	311	404	534	551	2.923

Font: Ajuntament de Barcelona

c) Els ajuts al lloguer

A banda de la demanda clarament identificada a través del RSHPOB i de la Mesa d'Emergències Socials, que d'acord amb totes les dades de tendència seguirà augmentant durant els propers anys, cal tenir en compte les necessitats de nou habitatge assequible que poden derivar de les unitats de convivència amb dificultats per fer front al pagament del seu habitatge, especialment el lloguer. Aquestes unitats de convivència en molts casos són receptors d'ajuts al pagament del

lloguer i en cas necessari també són ateses pels serveis de mediació i poden rebre ajuts puntuals dels serveis socials territorials per al pagament de l'habitatge.

Per evitar que aquestes unitats de convivència acabin perdent el seu habitatge o hagin de recórrer a un habitatge públic a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, el PDHB estableix una important sèrie de mesures preventives. No obstant, és important tenir en compte el volum d'unitats de convivència que estan recorrent als ajuts al lloguer per constatar el perquè de la tendència a l'alça de les unitats de convivència que s'inscriuen al RSHPOB o que han d'accedir a la Mesa d'Emergències Socials.

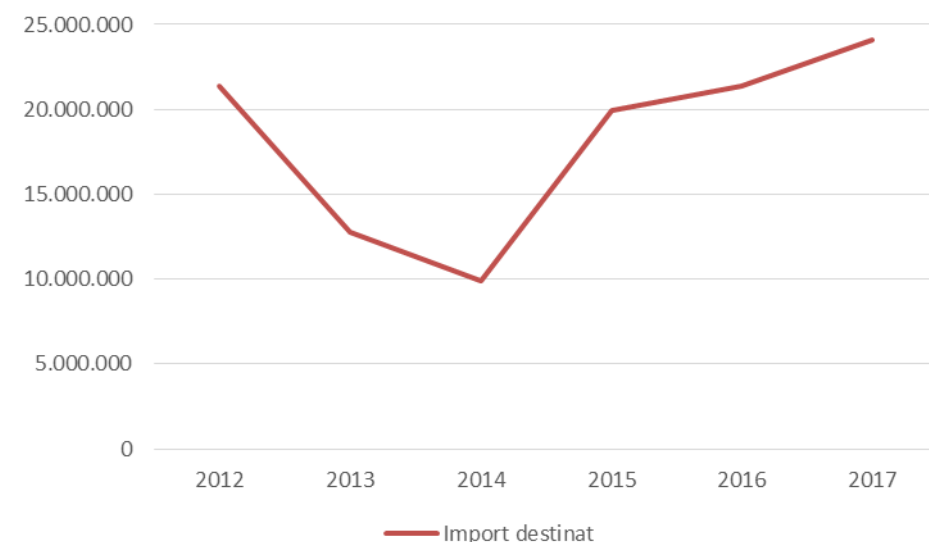
Ajuts al pagament del lloguer gestionats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Número d'ajuts	9.735	6.401	5.077	9.117	9.468	9.683
Import destinat	21.363.001	12.772.424	9.859.966	19.972.953	21.362.360	24.115.238

*Les dades de 2017 són provisionals pendents del tancament de convocatòries

Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Import dels ajuts al lloguer gestionats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona



Font: Consorci de l'habitatge de Barcelona

6.3.1.3. Síntesi de les necessitats d'habitatge assequible a la ciutat

D'acord amb tot el que s'ha exposat fins ara, per donar resposta als requisits legals, Barcelona hauria de disposar de 111.000 habitatges destinats a polítiques socials l'any 2029, quan actualment únicament compta amb uns 57.000⁴⁴, dels quals només es poden considerar realment estables, els quasi 11.000 habitatges de lloguer protegit existents.

Per la seva banda, d'acord amb les dades de demanda disponibles, actualment caldria disposar d'un mínim de 36.577 habitatges més per donar resposta a les unitats de convivència inscrites al registre al tancament de 2017 i de 232 habitatges, per donar resposta a les necessitats de la Mesa d'emergències socials, també a tancament de 2017. Alhora que caldria garantir que les 9.683 unitats de convivència que al 2017 van rebre ajuts al pagament del lloguer seguissin rebent aquest ajuts o se'ls oferís una solució més estable.

6.3.2. Justificació del potencial de disposició d'habitatge assequible (article 69.3 c)

Aquesta modificació de planejament no preveu la implantació de nou sostre residencial, sinó el destí parcial a habitatge de protecció pública d'un sostre destinat a ús d'habitatge ja previst al planejament. Així doncs, en aquest cas no es justificarà l'adequació a l'establert a l'article 66.3 del RLUC. Sinó que s'avalua:

- El parc assequible actual.
- La reducció que es produirà en aquest parc actual arrel de la finalització dels contractes de pròrroga forçosa i de la finalització de la qualificació dels habitatges de protecció oficial de venda.
- La capacitat del planejament de generar nou habitatge assequible.
- Les previsions de generació establertes pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.
- El potencial de construcció de nou habitatge amb protecció oficial amb el desenvolupament d'aquesta modificació.

6.3.2.1. El parc assequible actual

Barcelona compta amb un volum d'habitatge destinat a polítiques socials molt inferior a l'establert a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Tal i com s'ha assenyalat, actualment la ciutat compta únicament amb uns 57.000 habitatges destinats a polítiques socials, que corresponen a un 8,4% del total d'habitatges principals de la ciutat, molt per sota del 15% que estableix la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, per a l'any 2029.

Aquest parc està integrat per⁴⁵:

- 10.583 habitatges del parc de lloguer protegit.
- 941 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes.
- 514 habitatges d'inclusió de la ciutat.
- 9.355 habitatges que reben ajuts al lloguer.
- Al voltant de 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció.
- Al voltant de 10.000-20.000 habitatges amb contractes de pròrroga forçosa.

D'aquest parc únicament el parc de lloguer protegit es pot considerar estable, ja que els altres poden deixar de tenir destí a polítiques socials: els habitatges cedits a l'Administració poden

⁴⁴ Dades extretes del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025

⁴⁵ Dades extretes del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

recuperar-se, els habitatges de protecció oficial de venda finalitzaran el termini de qualificació i els contractes de lloguer de renda antiga finalitzaran la seva vigència.

6.3.2.2. La pèrdua de parc assequible

El parc d'habitatge assequible actualment existent a la ciutat, correspon en més d'un 50% a habitatges de protecció oficial de venda i contractes de lloguer de pròrroga forçosa. Aquests dos tipus es reduiran de forma significativa durant els propers anys, tant per la finalització de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, com per la finalització dels contractes de pròrroga forçosa. Així doncs, per tal de complir l'objectiu de solidaritat urbana serà necessari tenir en compte aquesta reducció pel que fa al nombre.

a) Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa

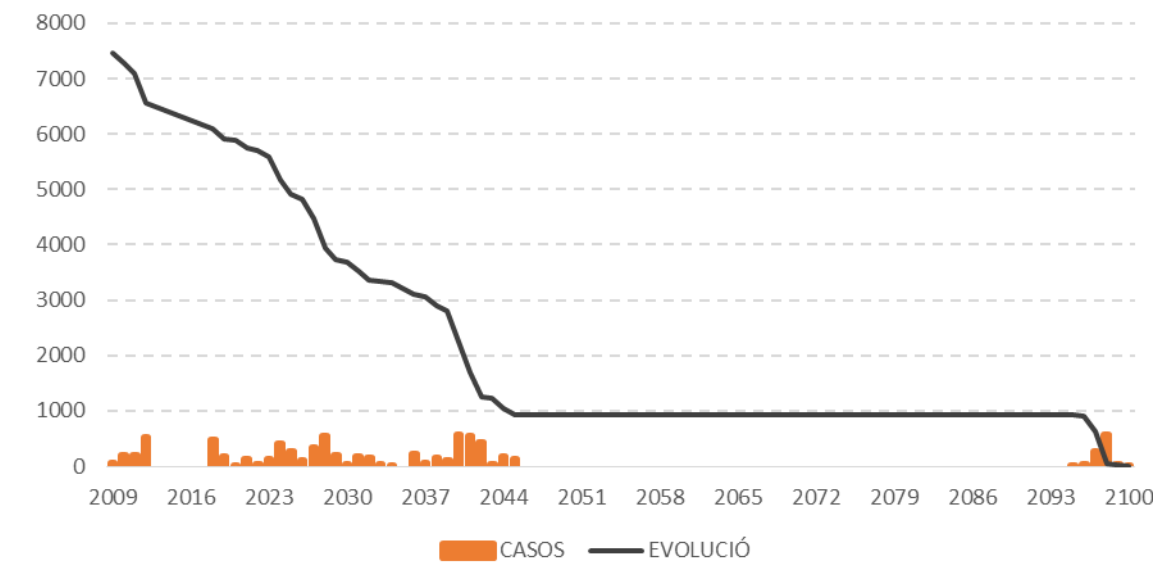
Actualment es desconeix el volum que representa a la ciutat de Barcelona aquest tipus de contractes, però tal i com s'ha assenyalat, s'estima que es troba entorn als 10.000 i els 20.000 habitatges.

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix una hipòtesi genèrica de reducció a l'entorn del 50% dels habitatges amb contractes de lloguer de renda antiga en els propers 15 anys. Tot i que no se'n coneix la seva ubicació exacta, sí que se sap que aquests contractes es concentren en aquells entorns amb habitatges de propietat vertical, que són especialment significatius en zones històriques, on actualment la capacitat per produir habitatge de protecció oficial es troba molt limitada.

b) Habitatges amb protecció oficial de venda

Els habitatges de protecció oficial de venda perdran la qualificació d'habitatge de protecció oficial a mesura que transcorri el termini establert del règim de protecció. D'acord amb l'anàlisi de la base de dades de 7.528 habitatges de protecció oficial de venda facilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es pot conèixer l'evolució prevista per a aquests habitatges, que és la disminució constant del nombre d'habitatges protegits fins l'any 2048, moment en que s'haurien desqualificat el 88% dels habitatges respecte el parc d'HPO de l'any 2009, tal com s'observa en el següent gràfic:

Evolució del parc d'habitatge protegit de venda



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del I' AHC.

6.3.2.3. Les reserves per a habitatge amb protecció oficial previstes

Barcelona compta amb un parc potencial d'uns 20.000 habitatges per a la construcció de nou habitatge amb protecció oficial (de titularitat pública o privada), habitatge dotacional i habitatge lliure de titularitat pública que es pot destinar a habitatge amb algun règim de protecció. Aquesta habitatges potencials se situen tant en àmbits de planejament urbanístic com en solars.

Per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat, aquests sòls presenten els mateixos dos problemes essencials que el parc assequible ja existent:

- no són suficients per donar resposta a la demanda.
- i es troben excessivament concentrats a 3 districtes: Sants – Montjuic, Sant Andreu i Sant Martí.

Habitatge de lloguer protegit i dotacional existent i potencial per districte

	Habitatge de lloguer protegit	% per districte	% respecte habitatges principals al districte	Habitatge amb protecció oficial potencial	% per districte	% respecte habitatge principal al districte
1 Ciutat Vella	2429	23,1%	5,5%	233	1,2%	0,5%
2 L'Eixample	122	1,2%	0,1%	705	3,5%	0,6%
3 Sants - Montjuic	1219	11,6%	1,6%	7315	36,5%	9,4%
4 Les Corts	195	1,9%	0,6%	168	0,8%	0,5%
5 Sarrià - Sant Gervasi	140	1,3%	0,2%	120	0,6%	0,2%
6 Gràcia	239	2,3%	0,4%	205	1,0%	0,4%
7 Horta - Guinardó	485	4,6%	0,7%	1482	7,4%	2,1%
8 Nou Barris	2165	20,6%	3,2%	1346	6,7%	2,0%
9 Sant Andreu	1679	16,0%	2,7%	4336	21,6%	7,0%
10 Sant Martí	1849	17,6%	1,9%	4139	20,6%	4,3%

Font: Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona

6.3.2.4. Les previsions de creació de nou habitatge assequible del PDHB 2016-2025

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona preveu una important ampliació del parc assequible de la ciutat a través de nova promoció i de la transformació d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible. Alhora preveu també una important diversificació dels instruments disponibles per aconseguir la necessària ampliació del parc d'habitatge assequible. Els instruments bàsics previstos són els següents:

- Promoció pública de nou habitatge amb protecció oficial.
- Promoció de nou habitatge a través de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (cohabitatge).
- Promoció de nou habitatge de dret de superfície i de lloguer per part d'entitats socials.
- Creació d'un Operador Metropolità de lloguer per a la promoció.
- Adquisició d'immobles privats per destinar-los a lloguer assequible.
- Captació d'habitatges privats per destinar-los al lloguer social i assequible, ja sigui a través de la Borsa de Lloguer, del programa municipal de cessió o de convenis amb entitats financeres.

Objectius del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025

	2011-2015	Objectius PDHB 2016-2025
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	2.368
PMHB: Habitatges de lloguer protegit acabats	36	3.855
PMHB: Habitatges per a afectats urbanístics acabats		915
PMHB: Habitatges en dret de superfície acabats	573	1.761
Total d'habitatges protegits acabats PMHB	968	8.854
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		2.400
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		535
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		2.250
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	2.052	5.185
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	3.020	14.039
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	1.400
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	3.550*
Total d'habitatges MOBILITZATS	957	4.950
TOTAL HABITATGE ASSEQUIBLE PREVIST	3.977	18.989

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del PDHB

6.3.2.5. Síntesi del potencial del parc de protecció existent i previst

Barcelona compta amb 57.000 habitatges assequibles⁴⁶ si sumem: els habitatges del parc de lloguer protegit (10.583 habitatges), els habitatges privats que gestiona l'Ajuntament a través de

diferents programes (941), els habitatges d'inclusió (514), els habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció (19.000), els habitatges de protecció oficial en dret de superfície i els habitatges amb lloguers de pròrroga forçosa (a l'entorn de 10.000 o 20.000 habitatges).

Per la seva banda, el planejament compta amb reserves per a la construcció de nou habitatge assequible que permetran construir a l'entorn de 20.000 nous habitatges. Per altra banda, el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona preveu un gran esforç en la promoció, l'adquisició i la captació, el que permetrà generar 18.989 nous habitatges assequibles fins al 2025. Tot i l'important esforç, aquest no permetrà donar resposta a les més de 36.577 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona, ni arribar als 111.000 habitatges que s'haurien de destinar a polítiques socials al 2029 (si els hi sumem els 57.000 habitatges actualment existents, tot i no tenir en compte el parc que es perdrà per finalització de la qualificació o dels contractes de pròrroga forçosa).

Per aquest motiu, es fa necessari complementar les actuacions ja previstes amb dues línies d'actuació bàsiques que aquesta modificació aborda:

- la creació de nou habitatge de protecció oficial en entorns de sòl urbà consolidat, que en aquesta modificació se subscriuen a aquelles parcel·les en les quals es porten a terme projectes d'obra nova o de gran rehabilitació.
- l'impuls de la promoció de nou habitatge amb protecció oficial per part de la iniciativa privada.

6.3.3. justificació de les necessitats de localització del sòl per a habitatge amb protecció oficial (article 69.3 a)

Per establir les necessitats relatives a la localització a la ciutat de Barcelona cal analitzar 4 elements bàsics:

- la ubicació de la demanda d'habitatge assequible.
- la distribució actual de l'habitatge de protecció oficial.
- la distribució de les reserves de sòl per habitatge protegit.
- la distribució del potencial de creació d'habitatge protegit a partir de la present modificació.

6.3.3.1. Ubicació de la demanda d'habitatge assequible

La demanda d'habitatge assequible es troba repartida per tota la ciutat. Tot i que aquesta no es distribueix, ni molt menys, de manera uniforme, és molt important identificar que tots els districtes de la ciutat presenten una important demanda. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció de Barcelona, ens ofereix una informació bàsica per conèixer on se situa aquesta demanda.

Si analitzem els percentatges de població demandant en relació amb la població resident a cada districte, s'identifiquen clarament uns districtes amb major percentatge de demanda com són Ciutat Vella (7,7% de la població del barri està inscrita al registre), Nou Barris (amb un 5,7%),

⁴⁶ Dades extretes del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

Sants – Montjuïc (5,2%), Sant Andreu i Sant Martí (amb un 5,1% els 2) i Horta – Guinardó, que amb un 4,3% se situa prop de la mitja de la ciutat.

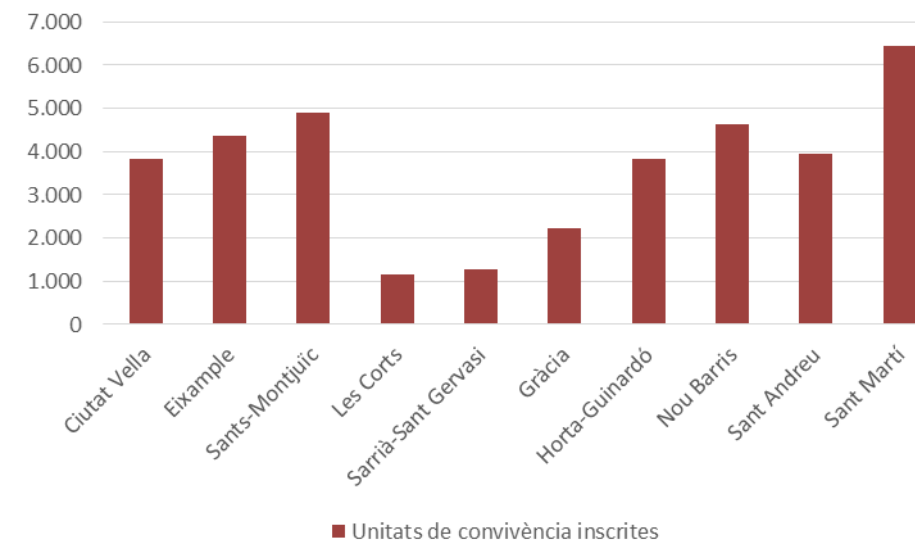
Cal destacar l'elevat nombre d'unitats de convivència inscrites a un districte com l'Eixample, que ascendeixen a 4.368, el que la situa com el 4rt districte de la ciutat, i per tant, amb una clara necessitat de disposar d'habitatge assequible que d'acord amb el planejament vigent no es podrà obtenir per l'escassetat de sòls disponibles per a noves promocions. Així doncs, la necessitat d'habitatge assequible, no es concentra únicament als districtes amb una menor renda, sinó que també afecta als districtes de renda alta i par tant, la necessitat de diversificació dels habitatges assequibles al conjunt de la ciutat no respon únicament als criteris de no concentració previstos a la llei, sinó també a la necessitat de donar resposta a les unitats de convivència sol·licitants amb la màxima proximitat al seu lloc original de residència.

Sol·licituds inscrites al RSHPOB per districte (2017)

Districte	Població total (1 gener 2017)	Unitats de convivència inscrites	Sol·licitants inscrits	% sobre població del districte
Ciutat Vella	102.250	3.831	7.896	7,7%
Eixample	267.184	4.368	7.175	2,7%
Sants-Montjuïc	182.354	4.902	9.442	5,2%
Les Corts	82.201	1.159	1.831	2,2%
Sarrià-Sant Gervasi	149.734	1.264	1.849	1,2%
Gràcia	121.566	2.228	3.592	3,0%
Horta-Guinardó	169.187	3.816	7.314	4,3%
Nou Barris	166.805	4.629	9.515	5,7%
Sant Andreu	147.693	3.937	7.577	5,1%
Sant Martí	236.163	6.443	11.999	5,1%
No empadronats/forçats	N/A	N/A	3.734	N/A
Total	1.625.137	36.577	71.924	4,4%

Font: Consorci de l'habitatge de Barcelona

Unitats de convivència inscrites al RSHPOB per districte



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consorci de l'habitatge de Barcelona

6.3.3.2. La distribució actual de l'habitatge assequible

El parc d'habitatge assequible actual es troba distribuït de manera molt poc homogènia al llarg de la ciutat, amb districtes amb una àmplia presència i districtes on pràcticament és inexistent. Aquesta concentració no permet donar una bona resposta a les necessitats, ja que la població dels districtes amb menor presència d'habitatge assequible té dificultats per accedir-hi, mentre es pot generar una concentració excessiva de problemàtiques als districtes amb major presència d'habitatge assequible. En aquest sentit cal afegir que tradicionalment l'habitatge amb protecció oficial s'ha generat a partir de blocs unitaris, que dificulten la integració de la població al barri d'acollida.

a) Parc d'habitatge amb protecció oficial de lloguer.

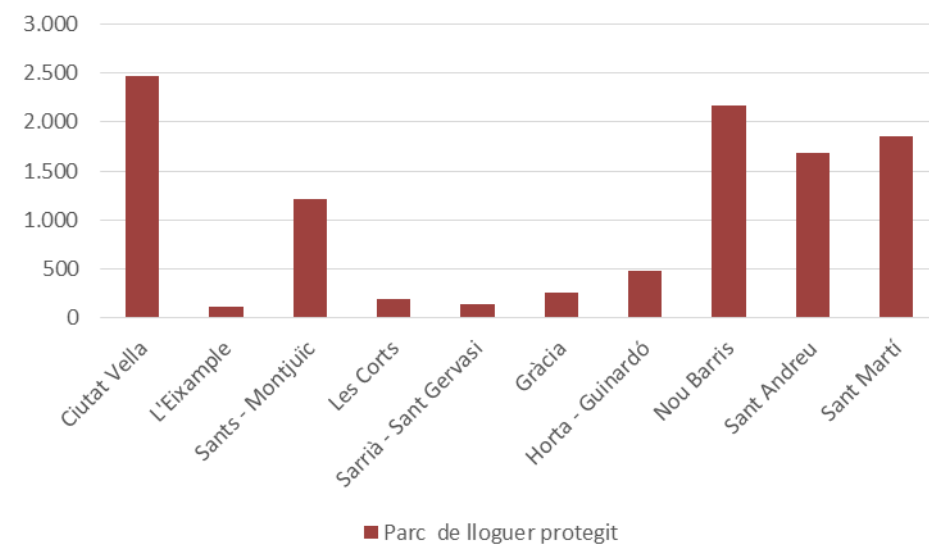
El parc de lloguer de protecció oficial, és l'únic parc d'habitatges assequibles realment estable existent, ja que no depèn de cessions de privats, ni pot finalitzar la seva qualificació com a habitatge amb protecció oficial, es concentra bàsicament a 4 districtes: Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Martí i Sant Andreu, tot i que també és significativa la seva presència a Sants – Montjuïc. Als 5 districtes restants, l'Eixample, Les Corts, Sarrià – Sant Gervasi, Gràcia i Horta – Guinardó, la seva presència és pràcticament testimonial i no arriba ni al 0,7% de les llars principals del districte.

Distribució per districtes dels habitatges de lloguer protegit provinents de sòl públic

districte	Parc de lloguer protegit	Població (H) / 1.000 habitants	nombre d'habit. principals	(H)/ habit. principals	
Ciutat Vella	2.462	104.334	24	44.504	5,53%
L'Eixample	122	264.851	1	117.936	0,10%
Sants - Montjuïc	1.220	182.353	7	77.819	1,57%
Les Corts	195	81.570	3	33.215	0,59%
Sarrià - Sant Gervasi	141	145.934	1	57.009	0,25%
Gràcia	259	120.976	3	55.015	0,47%
Horta - Guinardó	476	167.940	4	71.553	0,67%
Nou Barris	2.168	165.737	14	68.285	3,17%
Sant Andreu	1.682	146.539	12	61.684	2,73%
Sant Martí	1.858	233.856	9	97.057	1,91%
total ciutat	10.583	1.614.090	7	684.077	1,55%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

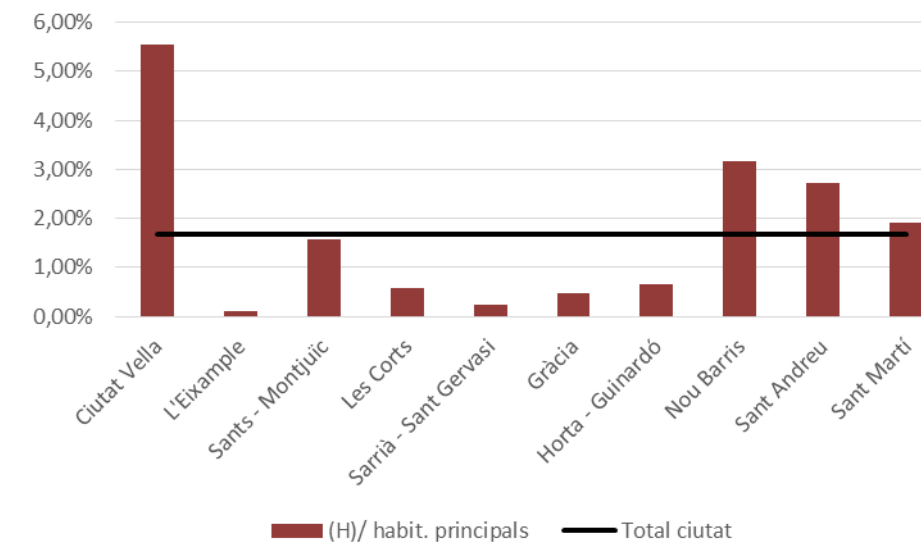
Distribució per districtes dels habitatges de lloguer protegit provinents de sòl públic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

Si fem la mateixa gràfica tenint en compte la significació de l'habitatge assequible en relació al total d'habitatge principal existent a cadascun dels districtes destaca especialment la situació de Ciutat Vella, ja que és el districte amb major presència d'habitatge assequible i alhora un dels que compta amb menor població.

Presència d'habitatge assequible en relació a l'habitatge principal, per districte



Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

b) Parc d'habitatge captats per programes públics

Aquest parc depèn de les cessions de privats i, per tant, és variable en funció del mercat i de la competència que s'hi estableix amb les mesures d'activació impulsades pel propi Ajuntament. Actualment aquest parc està constituït pels habitatges existents a la Borsa de lloguer assequible, els habitatges cedits a l'Ajuntament a través del programa de cessió que gestiona la Fundació Hàbitat 3 i els habitatges cedits per part d'entitats financeres a través de convenis.

Pel que fa a la seva distribució al conjunt de la ciutat, presenta importants diferències en relació al parc sobre sòl públic, amb una important presència a Horta Guinardó i la significativa presència a l'Eixample i la poca presència a Ciutat Vella.

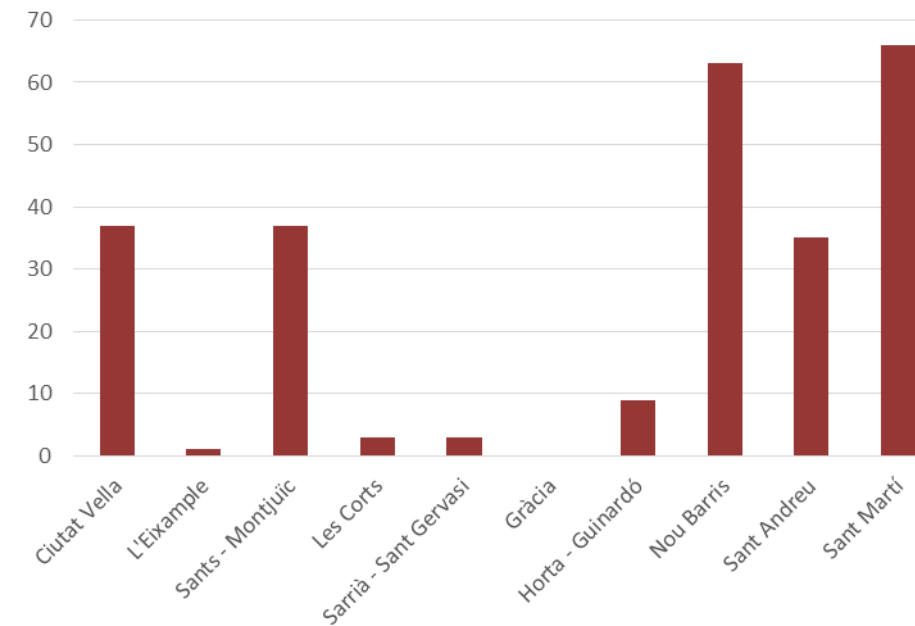
de dades de la ubicació dels habitatges de titularitat pública, que reproduïxen en bona part l'esquema relatiu al parc de lloguer protegit sobre sòl públic.

Distribució per districtes dels habitatges

districte	Borsa lloguer	Hàbitat 3	EEFF	lloguer assequible
Ciutat Vella	30	9	2	41
L'Eixample	63	15	1	79
Sants - Montjuïc	95	33	3	131
Les Corts	8	4	0	12
Sarrià - Sant Gervasi	7	1	0	8
Gràcia	29	14	1	44
Horta - Guinardó	134	28	17	179
Nou Barris	95	63	29	187
Sant Andreu	62	32	13	107
Sant Martí	110	34	9	153
total ciutat	633	233	75	941

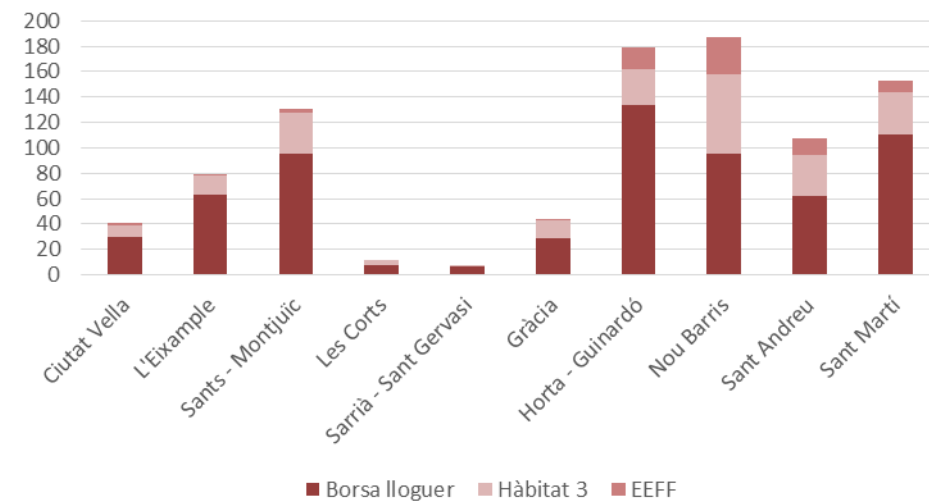
Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

Distribució per districtes dels habitatges de la XaHISB de titularitat pública



Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

Distribució per districtes dels habitatges



Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona.

c) Parcs d'habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social de Barcelona (XaHISB), sobre sòl públic.

Aquest parc el constitueixen tant habitatges de propietat municipal com privada cedits a diferents entitats que integren la XaHISB per a la seva gestió. En principi es tracta d'un parc força estable ja que al 2016 un 60% se situava sobre sòl públic i més d'un 12% era propietat de les pròpies entitats. D'acord amb el cens que s'elabora l'any 2013 es disposa

d) Habitatges de protecció oficial de venda.

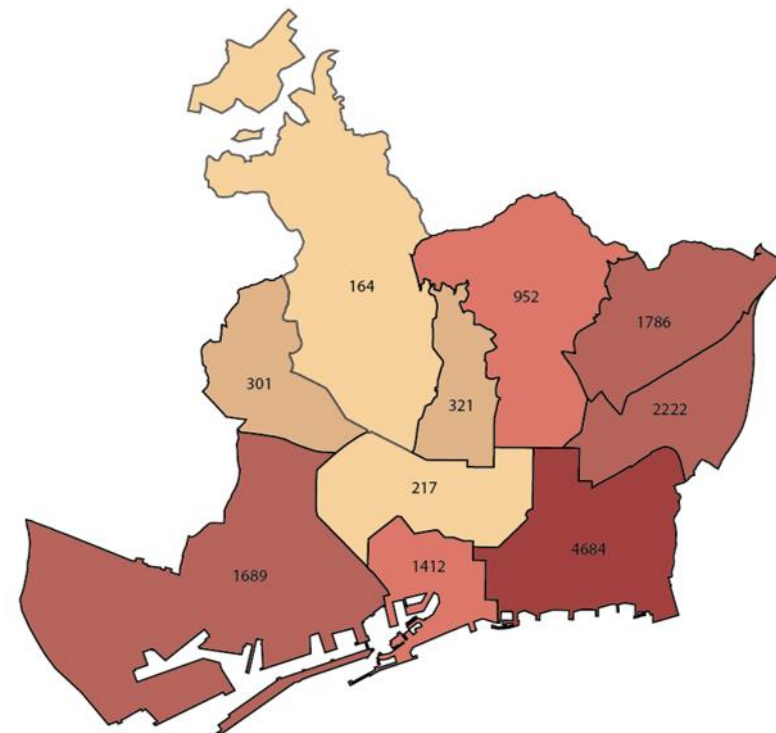
A partir de l'exploració de la Base de dades disponible de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'han analitzat 483 expedients que corresponen a 13.748 unitats d'habitatge de protecció oficial, dels quals 7.528 corresponen a promocions de venda. Els habitatges analitzats estan poc distribuïts i tendeixen a concentrar-se en alguns districtes.

Distribució per districtes dels habitatges HPO de venda per districtes

Districte	Lloguer	Venda	Total
1 Ciutat Vella	908	504	1.412
2 Eixample	89	128	217
3 Sants-Montjuïc	876	813	1.689
4 Les Corts	189	112	301
5 Sarrià-Sant Gervasi	122	42	164
6 Gràcia	276	45	321
7 Horta-Guinardó	435	517	952
8 Nou Barris	746	1.040	1.786
9 Sant Andreu	1.064	1.158	2.222
10 Sant Martí	1.515	3.169	4.684
Total	6.220	7.528	13.748

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'AHC

Distribució del parc d'habitatges HPO per districtes



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del l'AHC.

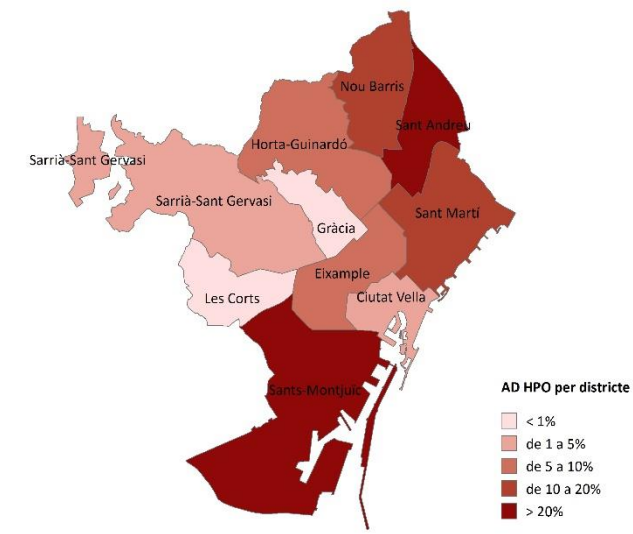
e) Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa.

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona estima que actualment resten a la ciutat entre 10.000 i 20.000 habitatges de lloguer de pròrroga forçosa. 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

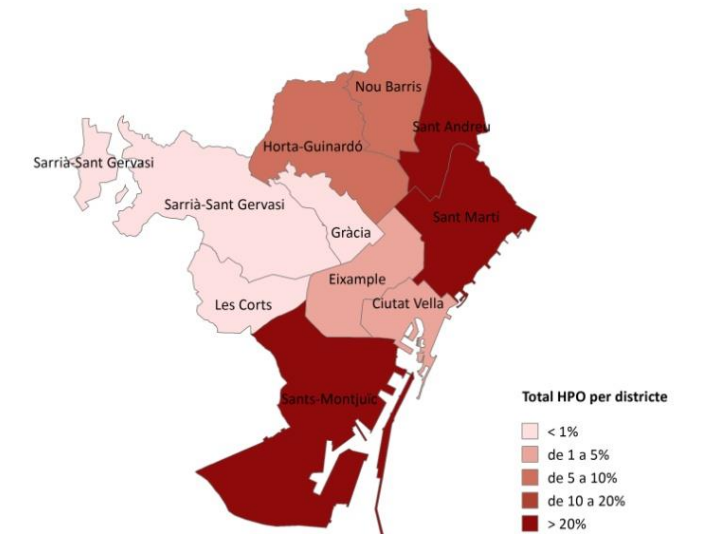
6.3.3.3. La distribució de les reserves de sòl per habitatge protegit

Tal i com s'ha assenyalat, les reserves per a la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a la ciutat presenten 2 limitacions bàsiques. Per una banda el seu insuficient volum per atendre a la demanda, que ja ha estat analitzat, i per altra la seva excessiva concentració en 3 districtes de la ciutat: Sants – Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí. Aquesta ubicació agreujarà la concentració actual, ja que redunda en dos dels districtes amb més parc assequible actualment com són Sant Andreu i Sant Martí.

Distribució del potencial d'habitatge protegit i dotacional per districte



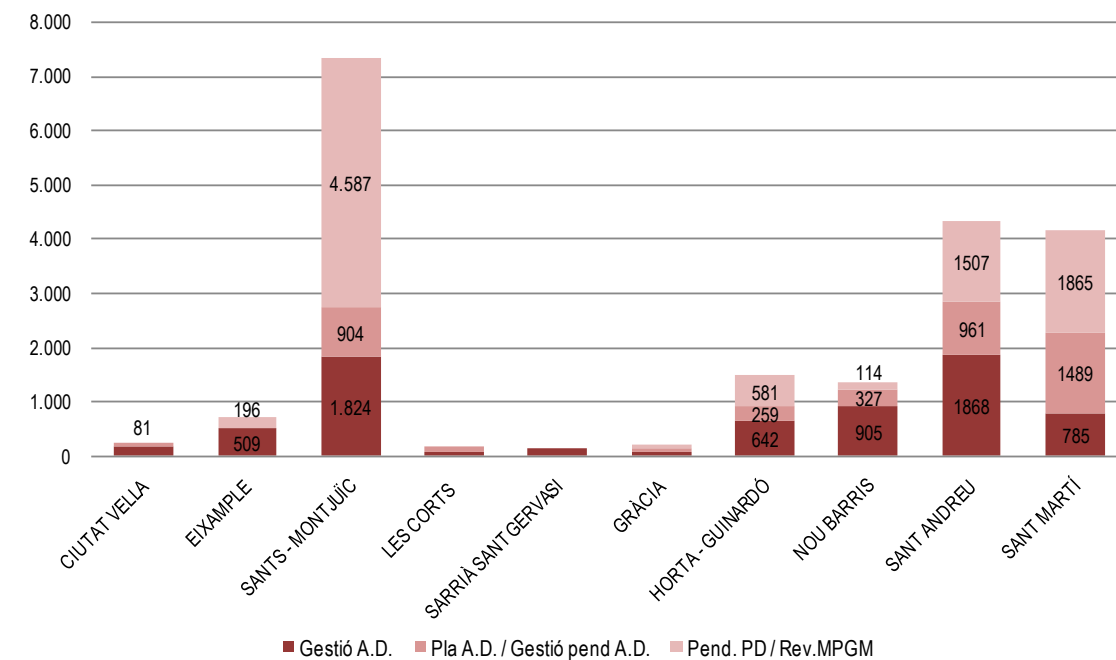
Distribució del potencial de l'habitatge protegit i dotacional amb gestió aprovada



Font: Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025

Per altra banda cal destacar, que la major part del potencial actual es troba en sòls amb planejament pendent, ja siguin modificacions de planejament o desenvolupament de planejaments derivats.

Distribució del potencial d'habitatge potencial protegit i dotacional per districte, segons grau d'execució del planejament



Font: Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025

6.3.3.4. La distribució del potencial de creació d'habitatge protegit a partir de la present modificació

Pel que fa a la ubicació del nou sostre destinat a habitatge amb protecció oficial previst arrel d'aquesta modificació, aquest es podrà ubicar a tota la ciutat, ja que se'n preveu la seva aplicació a totes les claus d'habitatge plurifamiliar de la ciutat, i en especial a les parcel·les de propietat vertical, ja que són aquelles més susceptibles de portar a terme una nova edificació o una gran rehabilitació de la finca.

Per tant, permetrà generar habitatge amb protecció oficial en llocs on actualment hi ha un parc molt escàs i on el planejament no preveu la possibilitat d'actuacions significatives, ja que el teixit es troba molt consolidat.

Per altra banda, tindrà una especial incidència a les parcel·les de propietat vertical, ja que són aquelles més fàcilment susceptibles de patir una important transformació, ja sigui a través d'una obra nova o una gran rehabilitació. Tot i que a tota la ciutat es detecta una important presència de parcel·les de propietat vertical amb un ús principalment d'habitatge, aquestes són especialment significatives a les àrees més antigues de la ciutat, com els nuclis antics i l'Eixample.

6.3.3.5. Síntesi de la situació actual relativa a la localització del sòl per a habitatge assequible

Els habitatges assequibles existents a la ciutat de Barcelona tenen una distribució molt poc homogènia en el conjunt de la ciutat.

- **Els habitatges de protecció oficial de lloguer**, que són l'única part del parc que es pot considerar estable, es concentren especialment als districtes de Ciutat Vella, Nou barris, Sant Andreu i Sant Martí.
- **Els habitatges privats captats o cedits** i destinats a habitatge assequible tenen una distribució més equilibrada amb una presència significativa a Sants – Montjuïc i Horta – Guinardó i també, tot i que en menor mesura a l'Eixample.
- **Els habitatges de protecció oficial de venda** es concentren als districtes de Sant Martí, Sant Andreu, Nou Barris i Sants – Montjuïc.
- **Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa** se'n desconeix la ubicació, però sí que se sap que es concentren a les zones amb major presència de propietats verticals, que són especialment significatives als teixits històrics com Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia, Sants o Sant Andreu. Zones on, especialment en els casos de l'Eixample i Gràcia, no podran ser substituïts per nous habitatges assequibles si atenem al planejament actual.

El planejament compta amb reserves per a la construcció de nou habitatge assequible que permetran construir a l'entorn de 20.000 nous habitatges, però la seva distribució al llarg de la ciutat agreujarà la concentració actual, amb un 36,5% previst a Sants – Montjuïc, un 21,6% a Sant Andreu i un 20,6% a Sant Martí.

Pel que fa a la demanda, cal assenyalar que la necessitat de nou habitatge assequible es troba repartida per tota la ciutat, amb 1.106 unitats de convivència inscrites al RSHPOB al districte de les Corts, on es registra el menor número d'inscripcions. Per tant és imprescindible que els

diferents mecanismes de generació d'habitatge assequible permetin aconseguir nou habitatge a tots els districtes de la ciutat.

Així doncs, tot i els importants esforços previstos al PDHB, es fa necessari complementar les actuacions ja previstes amb la creació de nou habitatge de protecció oficial que permeti una distribució més equilibrada al conjunt de la ciutat, que és l'objectiu que persegueix aquesta modificació, ja que les llicències que es concedeixen amb les característiques incloses en aquesta modificació es desenvolupen en bona part en entorns amb escassa capacitat de generar habitatge amb protecció oficial a través d'altres mecanismes.

6.4. Impacte de gènere de la modificació

L'article 69 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el Contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. La memòria social, també diu el decret, haurà de tenir en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

Aquesta modificació vol incrementar l'obtenció d'habitatge de protecció pública a Barcelona i garantir que la ciutat segueix sent, primordialment un lloc on viure i on es facilitin i socialitzin les tasques domèstiques i de cura. L'objectiu és mantenir l'equilibri entre els diferents usos i grups socials a la ciutat.

Noves pujades de preus dels habitatges sense que s'hagi donat una recuperació en els ingressos de moltes llars afectades per la crisi posen en perill el dret a l'habitatge dels grups més vulnerables de la nostra societat. És per això que és necessari intervenir tant per protegir l'ús residencial habitual de nous usos no previstos, com per incrementar el parc d'habitatge públic i social. Aquesta intervenció ha de garantir la mixicitat i diversitat tant dels usos (convivència ús residencial amb usos terciaris i altres) com dels diferents grups socials que habiten en un edifici o barri.

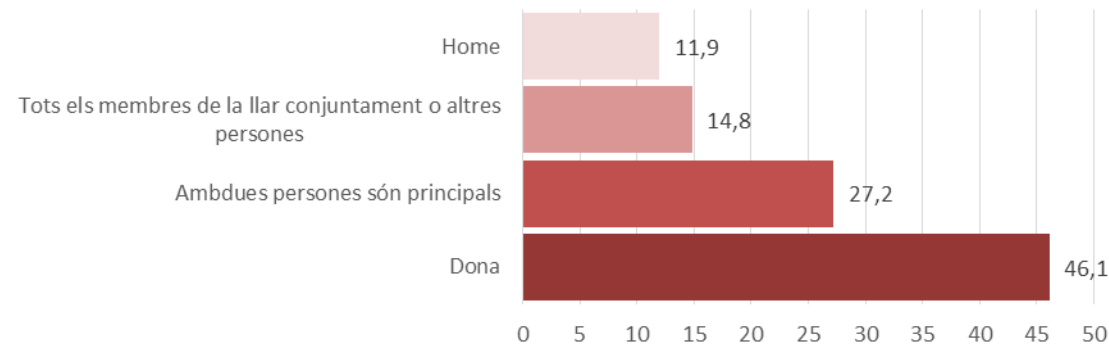
Per altra banda un teixit urbà monofuncional i segregat per funcions comporta inconvenients i obstacles alhora de portar a terme tasques quotidianes com fer la compra, acompanyar a l'escola bressol, al CAP o al parc i encara més si cal compaginar-ho amb el treball remunerat i reconegut. Un teixit divers (oficines, habitatge, comerç etc.) i ben dotat tant en transport públic com en equipaments facilita la mobilitat i la realització de les tasques quotidianes.

a) Persones cuidadores

La població menor de 10 anys i major de 80 anys representa el 16,3% de la població total de Barcelona i un 8,3% té la condició legal de discapacitat/da. Són per tant persones que necessiten de cures i atenció. A les dones se'ls ha assignat tradicionalment la responsabilitat de les tasques domèstiques i de cura i per tant un teixit urbà poc divers afectarà a aquest col·lectiu

especialment. Les dades són clares, i mostren que malgrat que els homes cada cop presenten una participació més alta i més responsabilitats en les tasques de la llar, encara ho fan en proporcions inferiors a les dones.

Persona principal que organitza les tasques domèstiques i familiars a la llar

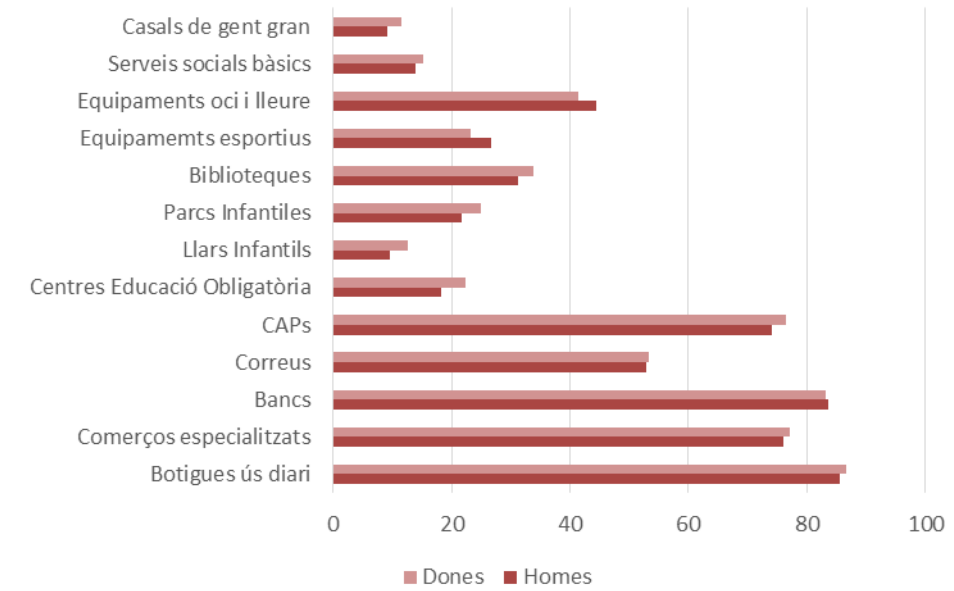


Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011

b) Equipaments i comerç de proximitat

Pel que fa als usos dels equipaments i serveis de proximitat, s'observa que les dones fan un ús elevat (per sobre del 75%) de les botigues del barri, tant si són d'ús diari com si es tracta d'establiments especialitzats, així com dels bancs i dels Centres d'Assistència Primària (CAPs). S'observen diferències destacades (de més de 3 punts percentuals) en l'ús que fan homes i dones dels equipaments i serveis vinculats a la cura d'infants i dels esportius. Mentre que els centres d'ensenyament obligatori, les llars d'infants i els parcs infantils són més utilitzats per les dones, els equipaments esportius són més utilitzats pels homes. Això encaixa amb els rols tradicionals de gènere que assigna a les dones les tasques de cura i, a la vegada, deixen més temps per a l'oci i la pràctica esportiva als homes.

Persones que utilitzen els principals equipaments i espais municipals, 2011

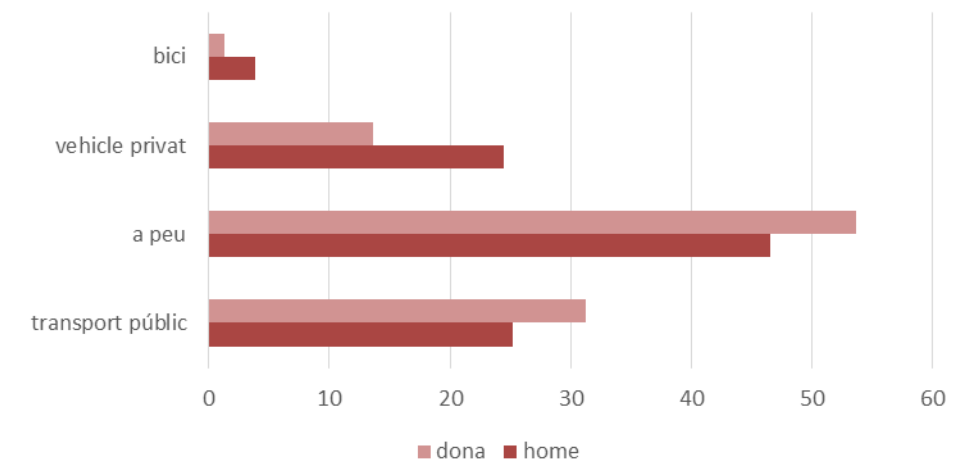


Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011

c) Pautes de mobilitat

Aquesta major responsabilitat en les activitats de cura de les dones es reflexa també en les seves pautes de mobilitat, significativament diferents a les dels homes. Com mostra l'Anàlisi des de la perspectiva de gènere de l'Enquesta de mobilitat en dia feiner (EMEF) (2013), les dones es desplacen majoritàriament per motius familiars (tasques de cura) amb un 21,4% i en segon terme per motius ocupacionals (treball remunerat), un 15,1 %, mentre que els homes es mouen sobretot per motius ocupacionals un 19,5 % i per motius familiars en un 14%. Les pautes de mobilitat de les dones també són diferents respecte als mitjans de transport. Les dones són més usuàries del transport públic i es desplacen en major mesura a peu que els homes.

Mitjans de transport



Font: Idescat i IERMB, Enquesta de mobilitat en dia feiner, 2013.

d) Accés i manteniment de l'habitatge

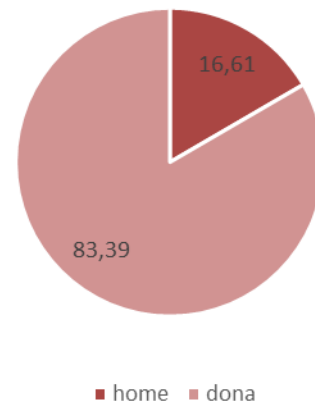
Una ciutat equitativa i diversa està formada per diferents grups d'edat i grups socials convivint en un mateix barri, en un mateix edifici. És per això que és important protegir l'ús d'habitatge habitual, perquè aquells col·lectius especialment vulnerables (gent gran amb pensions no contributives, famílies monoparentals, infància en risc d'exclusió, etc) tinguin aquest dret reconegut a la ciutat.

Segons l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011, la taxa de risc de pobresa a la ciutat de Barcelona es situa en el 18,3%, per edats el grup de 16 a 32 i de menys de 16 tenen els percentatges més elevats, superiors al 20%. Per sexes les dones es situen en el 19,2% i els homes el 17,3%.

Un col·lectiu especialment susceptible de patir risc de pobresa és el de les famílies monoparentals: el 40% de les persones que viuen en llars monoparentals es troben en situació de risc de pobresa, pràcticament el doble que a la resta dels tipus de família. I cal recordar que el 82% d'aquestes llars està encapçalada per dones.

Les dades de pobresa a la ciutat junt amb l'augment de preus de l'habitatge tant en lloguer com en la compra en els darrers mesos dificulten garantir el dret a l'habitatge digne a la ciutat de Barcelona als grups més vulnerables.

Estructura de les persones del domicili: una persona de 18 anys i més amb altres menors de 18 anys



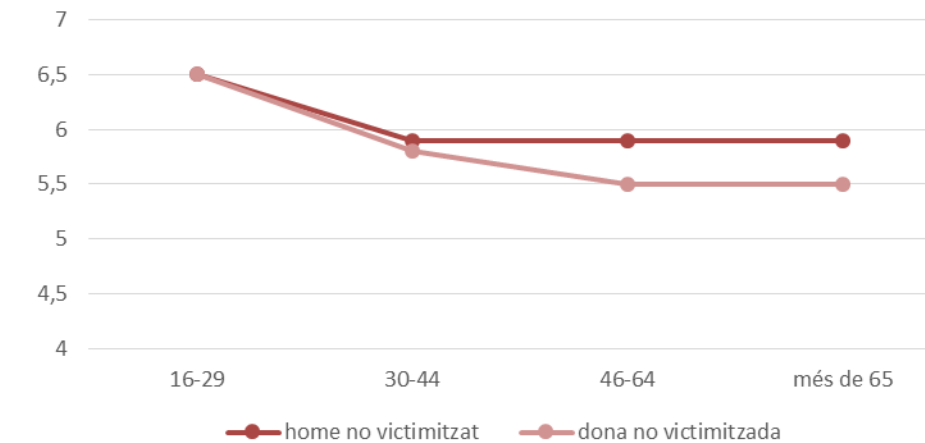
Font: Padró Municipal d'Habitants a 1 de gener de 2017. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

e) Autonomia

La ciutat de teixit multifuncional i diferents usos urbans facilita la mobilitat de proximitat. El trànsit de persones per l'espai públic reforça i fomenta les xarxes socials i les relacions de veïnatge, i per tant facilita el control informal dels espais. Aquest control informal millora la seguretat objectiva i augmenta el sentiment de seguretat, especialment en determinats grups de dones. Les estadístiques i els diferents estudis portats a terme reflecteixen una major percepció

d'inseguretat a l'espai públic per part de les dones, principalment les de major edat (gràfic adjunt). En canvi els espais derivats de processos de zonificació són àrees que a determinades hores queden desertes, i en les quals la possibilitat de control informal o de relació de veïnatge és escassa i on la percepció de inseguretat augmenta.

Valoració del nivell de seguretat, mitjanes per edat. Barcelona, 2013



Font: Enquesta de victimització de Barcelona 2013.

Aquesta MPGM vol evitar aquests efectes, ja que tal com s'ha assenyalat, es destina la creació de nou habitatge amb protecció oficial de manera distribuïda al conjunt del sòl urbà consolidat. Així doncs, aquesta Modificació vol facilitar la disponibilitat d'habitatge assequible al conjunt de la ciutat i per tant, una major oportunitat de les persones residents a cadascun dels barris de poder mantenir-se a prop del seu lloc d'origen, si aquesta és la seva voluntat. Aquesta possibilitat, facilitarà un major equilibri i el manteniment de les persones de rendes mitges i baixes en barris on, sense aquesta possibilitat, i donada la dinàmica d'augment de preus de l'habitatge i de pèrdua d'habitatges assequibles pot fer que les persones dedicades a feines de cura no puguin mantenir-se als seus barris.

7. ESTUDI ECONÒMIC I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.1. Marc jurídic

El TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 del TRLU especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

El RLU detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

Art. 76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99.c refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

La llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que se aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Per altra banda, el TRLUC recull l'obligatorietat d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.
- El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que se aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, defineix a l'art. 22.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei i els continguts venen definits per el seu article 3.1:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

7.2. Avaluació econòmica i financera de la MPGM

La present MPGM no determina la localització i ordenació d'uns sòls concrets que puguin ser valorats, i per tant, en conseqüència no és necessària una avaluació econòmica financera ni un informe de sostenibilitat econòmica, al no haver-hi elements concrets a valorar. Els aspectes econòmics d'aquesta MPGM són de naturalesa diferent en relació als estudis de viabilitat econòmica habituals d'una actuació urbanística integrada, però igualment esdevenen obligatoris i imprescindibles per regular adequadament aquesta nova proposta relacionada amb els aspectes sectorials que introdueix l'article 17.3 referent a l'ajornament de l'entrada en vigor de la nova normativa.

És evident que aquesta MPGM no suposa una transformació dels usos ni modificació de la seva intensitat, però sí que es modifica el règim urbanístic del sòl quan introduïm un destí parcial amb habitatge de protecció pública en totes les zones de la ciutat amb ús d'habitatge amb tipologia plurifamiliar, i per tant, cal avaluar la incidència econòmica de les operacions urbanístiques concretades abans de l'aprovació inicial del document d'aquesta MPGM.

Així doncs, aquest apartat recull les conclusions del punt 4 de l'Annex I de la present MPGM, valorant l'impacte econòmic de la mesura de destinar el 30% del sostre a protecció oficial en el cas d'actuacions edificatòries de nova construcció o gran rehabilitació en edificis d'habitatge plurifamiliar, segons les determinacions de l'article 17.3 de la LDH regulant d'aquesta manera els preus de venda o de lloguer d'aquest sostre.

4. Impacte de la MPGM sobre el valor del sòl residencial, a efectes de garantir la viabilitat econòmica d'una promoció immobiliària en sòl urbà consolidat sotmesa a la present MPGM, de manera genèrica pels districtes i el conjunt de la ciutat.

Per altra banda, s'analitza la rendibilitat immobiliària en relació als 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 a la ciutat.

7.2.1. Impacte de la MPGM sobre el valor del sòl

En l'informe econòmic de l'Annex I, per tal de preveure l'impacte econòmic de la MPGM, s'estima el valor del sòl posterior a l'anunci públic de la mesura, comparant-lo amb el valor del sòl amb anterioritat a la mateixa, en la hipòtesi que en cas que el valor resultant de l'aplicació de la mesura sigui més elevat que el d'adquisició del mateix abans de la seva aplicació, no es produeix un impacte negatiu que impedeixi o dificulti la viabilitat econòmica de la promoció immobiliària.

Per tal de determinar el valor del sòl, tant en l'actualitat com en els darrers 5 anys (2013-2017) s'utilitza el *mètode residual*. Per a l'obtenció del valor del sòl, s'utilitzen els següents criteris, tenint en compte que es tracta d'un estudi genèric pels districtes de la ciutat que no admet una ponderació individualitzada de les mostres utilitzades:

- Els valors de mercat (V_m) seran els obtinguts en l'apartat 2 de l'informe de l'Annex I

- Respecte als costos de construcció (C_c), s'adopta un increment proporcional dels esmentats costos en funció al preu de venda (com a indicador de la "qualitat") dels habitatges.
- Es calcula el Valors mitjà de Repercussió (VR) per districtes i per tota la ciutat dels anys 2013, 2014, 2015, 2016 i 2017.
- El valor de repercussió de l'habitatge amb protecció oficial s'obté a partir del valor màxim en venda per m^2 útil, així com del cost de construcció relatiu al mateix⁴⁷.

Finalment, s'obté el valor de repercussió després de la modificació amb la destinació d'un percentatge entre el 20% i el 30% del sostre residencial a protecció pública, i referit al tercer trimestre de 2017, mitjançant la proporció d'un 80% o un 70% del valor de repercussió de mercat i un 20 o un 30% d'HPP respectivament.

Aquest valor del sòl després de la Modificació serà el que es compararà amb el dels anys anteriors, a fi d'avaluar la viabilitat de la proposta.

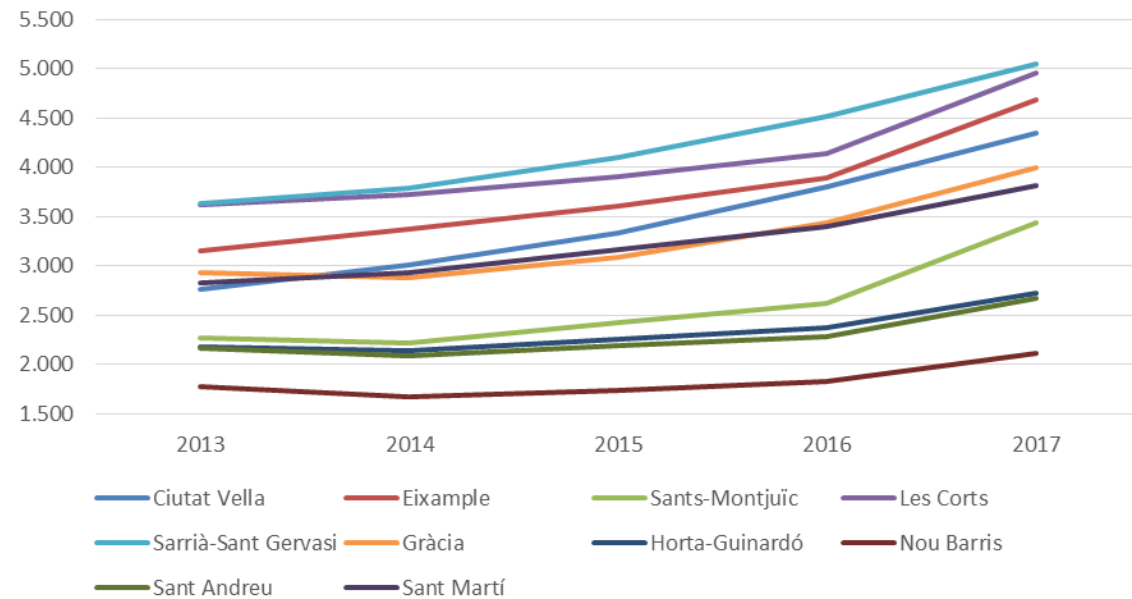
Valors de mercat venda €/m² 2013-2017

Districte	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona	2.867	2.936	3.154	3.439	3.968
Ciutat Vella	2.764	3.007	3.338	3.807	4.353
Eixample	3.148	3.373	3.601	3.899	4.687
Sants-Montjuïc	2.263	2.212	2.424	2.617	3.442
Les Corts	3.624	3.721	3.912	4.145	4.963
Sarrià-Sant Gervasi	3.631	3.787	4.102	4.518	5.053
Gràcia	2.934	2.878	3.086	3.445	3.992
Horta-Guinardó	2.172	2.135	2.251	2.371	2.730
Nou Barris	1.779	1.674	1.732	1.824	2.109
Sant Andreu	2.169	2.085	2.189	2.289	2.666
Sant Martí	2.826	2.934	3.171	3.394	3.820

Font: CPSV, a partir de dades dels Registradors i Idealista

⁴⁷ L'esmentat valor màxim en venda d'HPP és, per al període analitzat, 1.940 € per metre quadrat útil. El valor de repercussió s'obté d'estimar un rati superfície útil/construïda de 0,8, així com un cost de construcció de 800 €/m². L'anterior retorna una repercussió mitjana de 308,57 €/m² sostre, que serà l'emprada a efectes de càlcul. L'estimació anterior varia lleugerament si es consideren uns costos de construcció variables de la part de la promoció destinada a HPP en virtut a implantar uns acabats inferiors als normals de l'edifici, en les zones de valor de mercat lliure superior a l'habitatge protegit.

Valors de mercat venda €/m² 2013-2017, per districtes



Font: elaboració pròpia, a partir de dades del CPSV

La mesura de destinar un 30% a habitatge de protecció representa que el valor de repercussió del sòl residencial (VR), en l'aplicació de la mesura, de Barcelona baixi un 24,97% respecte el que li correspondria sense l'aprovació de la present MPGM, és a dir, si el règim dels habitatges fos 100% lliure. Aquesta reducció és més acusada als barris de renda alta, que als de perfil més popular, ja que el valor de repercussió del mercat lliure en aquests darrers s'aproxima més al del protegit.

Evolució del valor de repercussió i efecte de la mesura €/m², per districtes

Districte	VR-2013	VR-2014	VR-2015	VR-2016	VR 3T-2017	VR 17 (30%HPP)	Pèrdua VR
Barcelona	1.078,63	1.119,35	1.246,97	1.413,85	1.841,84	1.381,86	24,97%
Ciutat Vella	1.018,40	1.160,93	1.354,90	1.629,40	2.211,45	1.640,59	25,81%
Eixample	1.243,42	1.375,28	1.509,15	1.683,18	2.223,87	1.649,28	25,84%
Sants-Montjuïc	725,23	695,31	819,62	932,18	1.343,97	1.033,35	23,11%
Les Corts	1.522,28	1.579,25	1.691,12	1.827,59	2.275,71	1.685,57	25,93%
Sarrià-Sant Gervasi	1.526,49	1.617,85	1.802,34	2.046,30	2.524,65	1.859,82	26,33%
Gràcia	1.118,15	1.085,24	1.207,14	1.417,48	1.857,77	1.393,01	25,02%
Horta-Guinardó	671,99	649,86	718,01	788,34	1.118,44	875,48	21,72%
Nou Barris	441,49	380,19	414,30	468,13	641,98	541,96	15,58%
Sant Andreu	669,91	620,71	682,00	740,08	1.154,76	900,90	21,98%
Sant Martí	1.054,65	1.118,24	1.256,91	1.387,85	1.802,27	1.354,16	24,86%

Font: elaboració pròpia, a partir de dades del CPSV

Pel que fa a l'anàlisi de la viabilitat, els valors de repercussió mitjans aplicant la mesura se situen un 10,82% per sobre els de 2015, un 23,45% els de 2014 i un 28,11% els de 2013, el que ratifica que la mesura a adoptar no representa un perjudici econòmic si l'adquisició del sòl es va realitzar l'esmentat 2015 o abans. Tal com es justifica al punt 4 de l'Annex I, en aplicar la mesura només al districte de Les Corts, s'obté un resultat mínim negatiu de 5,55€, però tenint en compte que l'aplicació de la viabilitat s'ha de considerar a partir de l'aprovació inicial prevista en el segon trimestre de 2018, o moment en que esdevé pública la normativa, aquesta diferència negativa quedarà superada en escriure en positiu. A partir d'aquí, respecte la mitjana de 2016, la conclusió de viabilitat de la mesura ja no es manté per la mitjana de la ciutat, ja que suposa una reducció del valor de repercussió del 2,26%, com es pot comprovar en els successius trimestres.

Valors de repercussió €/m² 2016-2017 per trimestres

Districte	VR-2015	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 4T-2016	VR 3T-2017	VR 3T-2017 (30% HPP)	Dif. 2015	Dif. 1T-2016	Dif. 2T-2016
Barcelona	1.246,97	1.343,27	1.373,99	1.442,44	1.494,31	1.841,84	1.381,86	134,89	38,59	7,87
Ciutat Vella	1.354,90	1.614,23	1.578,05	1.619,09	1.721,05	2.211,45	1.640,59	285,69	26,36	62,54
Eixample	1.509,15	1.604,56	1.564,32	1.721,66	1.850,66	2.223,87	1.649,28	140,13	44,72	84,96
Sants-Montjuïc	819,62	895,78	904,56	927,97	1.006,52	1.343,97	1.033,35	213,73	137,57	128,79
Les Corts	1.691,12	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.013,89	2.275,71	1.685,57	-5,55	46,09	-78,97
Sarrià-Sant Gervasi	1.802,34	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.076,42	2.524,65	1.859,82	57,48	-91,94	-207,38
Gràcia	1.207,14	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.555,09	1.857,77	1.393,01	185,87	99,80	23,65
Horta-Guinardó	718,01	778,32	715,32	816,11	842,59	1.118,44	875,48	157,47	97,16	160,16
Nou Barris	414,30	415,10	451,42	491,84	512,46	641,98	541,96	127,66	126,86	90,54
Sant Andreu	682,00	677,18	753,75	788,16	733,86	1.154,76	900,90	218,90	223,72	147,15
Sant Martí	1.256,91	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.494,17	1.802,27	1.354,16	97,25	37,11	40,18

Font: CPSV, a partir de dades dels Registradors i Idealista

A partir d'aquests resultats, i amb la finalitat de garantir la viabilitat econòmica de les operacions a la que fa referència l'article 17.3 de la LDH, la disposició final segona de la normativa urbanística de la present MPGM preveu que per aquells immobles adquirits entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, l'obligació de destí parcial sigui del 20% i no del 30% fins dos anys després de l'entrada en vigor de la MPGM. La comparació entre els valors de repercussió de 2016 per trimestres i els del tercer trimestre de 2017 evidencia que en tots els districtes, així com per al conjunt de la ciutat, la mesura de destinar un 20% a habitatge de protecció no representa un perjudici econòmic si l'adquisició del sòl es va produir el segon trimestre de 2016, o abans.

Valors de repercussió €/m² 2016-2017 per trimestres

Districte	VR 1T-2016	VR 2T-2016	VR 3T-2016	VR 4T-2016	VR 3T-2017	VR 3T-2017 (20% HPP)	Dif. 1T-2016	Dif. 2T-2016	Dif. 3T-2016
Barcelona	1.343,27	1.373,99	1.442,44	1.494,31	1.841,84	1.535,19	191,92	161,20	92,75
Ciutat Vella	1.614,23	1.578,05	1.619,09	1.721,05	2.211,45	1.830,87	216,64	252,82	211,78
Eixample	1.604,56	1.564,32	1.721,66	1.850,66	2.223,87	1.840,81	236,25	276,49	119,15
Sants-Montjuïc	895,78	904,56	927,97	1.006,52	1.343,97	1.136,89	241,11	232,33	208,92
Les Corts	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.013,89	2.275,71	1.882,28	242,80	117,74	-12,81
Sarrià-Sant Gerv	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.076,42	2.524,65	2.081,43	129,67	14,23	17,10
Gràcia	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.555,09	1.857,77	1.547,93	254,72	178,57	98,55
Horta-Guinardó	778,32	715,32	816,11	842,59	1.118,44	956,46	178,14	241,14	140,35
Nou Barris	415,10	451,42	491,84	512,46	641,98	575,30	160,20	123,88	83,46
Sant Andreu	677,18	753,75	788,16	733,86	1.154,76	985,52	308,34	231,77	197,36
Sant Martí	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.494,17	1.802,27	1.503,53	186,48	189,55	71,92

Font: CPSV, a partir de dades dels Registradors i Idealista

D'aquesta manera igualment, es justifica l'excepcionalitat de la normativa establerta a la disposició final segona per aquelles actuacions on s'hagi concretat una transacció de l'immoble a partir de l'1 de juliol de 2016, i fins a l'executivitat de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de PGM, les quals quedaran exemptes del destí parcial a HPP de l'article 285ter i concordants, quedant aquesta obligació ajornada fins dos anys després de l'entrada en vigor de la MPGM.

7.2.2. Incidència de la MPGM en la resta d'usos urbans

En aquest apartat es tracta d'analitzar si la mesura de destinar un percentatge del sostre del sòl urbà consolidat a habitatge de protecció pot generar una pèrdua significativa de llur rendibilitat immobiliària en relació als altres usos alternatius, compatibles amb l'ordenació urbanística, de manera que es generi un efecte contrari a l'objectiu final de la proposta, que no és altre que el de garantir el dret a l'habitatge a la ciutat.

El 1976 el PGM va definir el model zonificació urbanística morfològica, establint una àmplia flexibilitat en la compatibilitat d'usos en relació a l'habitatge, el qual aleshores predominava en els diversos teixits urbans de la ciutat. Aquest es va redactar en una època de fort creixement demogràfic, en el qual s'estimava que aquest continués i no es preveia que, davant de determinades conjuntures històriques, sorgissin usos compatibles amb la tipologia edificatòria de l'habitatge que poguessin fer perillar l'ús de residència habitual.

En aquest sentit, diferents instruments urbanístics que s'han aprovat al llarg de tots aquests anys de vigència del PGM, han sigut l'eina per incidir en la implantació de les activitats econòmiques en determinats àmbits de la ciutat on, per determinades circumstàncies, era necessari protegir una mixtura d'usos equilibrada que proposava el model original.

Tal com s'explica al punt 5 de l'annex I, dels usos urbans compatibles amb la tipologia d'habitatge plurifamiliar, només l'ús d'oficines a dia d'avui pot comprometre el d'habitatge per motiu del seu valor de repercussió, raó per la qual ens centrem en els possibles efectes que en el mateix pot tenir la mesura de destinar un 30% del sostre d'habitatge a HPP. El comercial, per exemple, en molt pocs casos (la zona "prime" de "retail", limitada en la pràctica a l'eix Diagonal-Passeig de Gràcia, així com a determinats eixos de Ciutat Vella (Portal de l'Àngel, Portaferriassa, ...), pot competir amb l'ús residencial, atesa la segmentació vertical existent, tant del comerç (plantes baixes) com de la vivenda (plantes pis). Per la seva banda, l'ús turístic ja ha estat objecte de regulació específica en el PEUAT, no representant en l'actualitat un risc rellevant en relació al perfil residencial de Barcelona. I tampoc la indústria, per les dificultats estructurals de l'esmentat ús en el context de les ciutats contemporànies⁴⁸.

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. Si comparem els VRS d'habitatge amb els d'oficines trobem que només en dues de les 321 zones de valor de la ponència el VRS d'oficines és més alt que el d'habitatge. Hi ha també 9 zones en què el VRS és el mateix. En la resta de la ciutat (310 de 321 zones de valor) el VRS d'habitatge és superior al d'oficines.

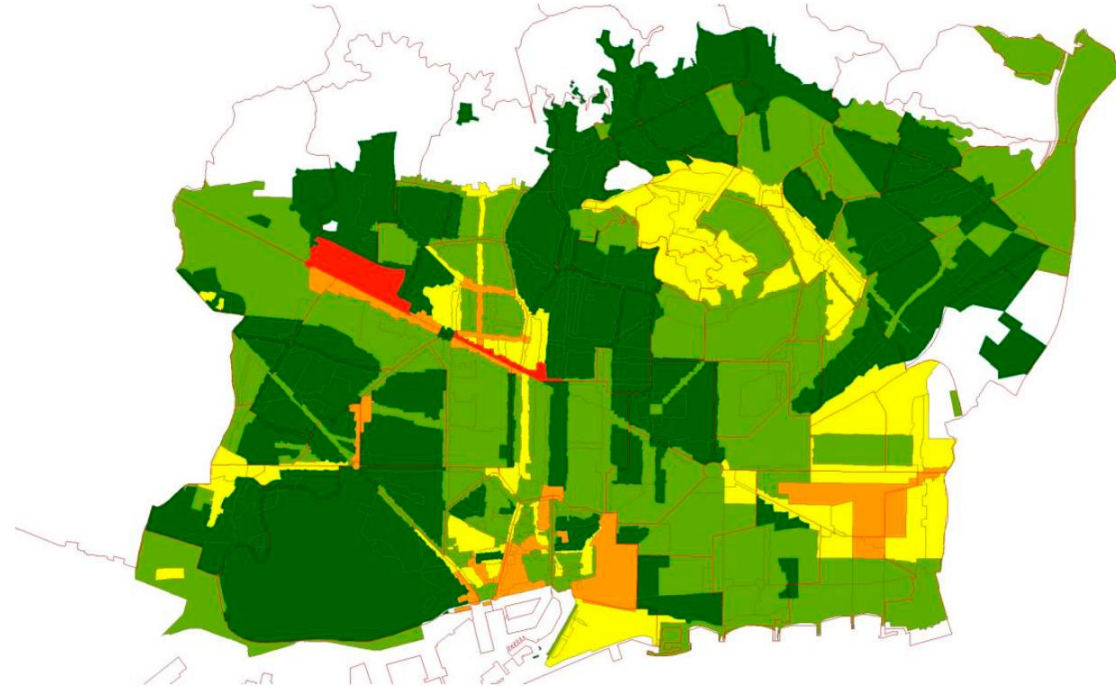
Zones de valors de la Ponència de Valoració Cadastral		
VRS Hab > VRS Ofic	310	96,57%
VRS Hab = VRS Ofic	9	2,80%
VRS Hab < VRS Ofic	2	0,62%

El plànol adjunt identifica la relació entre ambdós valors de repercussió. En verd fosc es mostren les zones de valor on el valor del sòl d'oficines no arriba al 60% del valor del sòl residencial. El color verd clar, aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 60 i 80%. En groc, les àrees de valor amb un relació dels valors entre ambdós usos situada entre el 80 i 90%. El color taronja identifica les zones de valor en que l'esmentada relació es situa entre el 90% i el 100%. Mentre que el vermell identifica les zones on el valor de repercussió d'oficines depassa el d'habitatge.

Com es destaca en el plànol, és poc probable que la reducció del valor de repercussió d'habitatge resultat de la mesura de destinar entre un 20% i un 30% del sostre residencial a HPP, tingui un efecte inductor generalitzat de les oficines, en detriment de l'habitatge. Només a les zones representades en taronja i, parcialment, en groc, les oficines poden ser competitives amb l'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.

⁴⁸ Per a una anàlisi detallada de l'evolució recent dels usos immobiliaris a la ciutat de Barcelona, així com dels riscos que l'habitatge pot tenir de la proliferació d'altres activitats urbanes, vegi's el document del CPSV: Informe sobre la incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona (desembre 2016).

Relació entre els Valors de Repercussió d'oficines i d'habitatge (2016)



Font: CPSV, a partir Cadastre

Les dades ens mostren que en un 85% de les zones de valor el VRS d'habitatge continuaria essent més alt que el d'oficines. Pel que fa al 15% restant, en un 9% la diferència a favor del VRS d'oficines és inferior a 100€ i en un 6% superior a aquesta quantitat.

Diferència VRS Hab 30% HPP i VRS oficines		
Diferència > 0	273	85,05%
-1€ > Diferència > -100€	28	8,72%
Diferència < -101€	20	6,23%

L'any 2017 ha estat un any d'expansió de preus tant en el mercat d'oficines, amb un creixement d'un 5,4% interanual segons la immobiliària Forcadell, com en el mercat d'habitatge, que va créixer un 15,38%⁴⁹. Aquesta diferència entre l'augment de preus del mercat d'habitatge i el d'oficines permet donar validesa a la hipòtesi que a curt termini, en gairebé la totalitat de zones de valor de la ponència cadastral, el VRS d'habitatge amb un 30% d'HPP serà superior al valor del VRS d'oficines i per tant, no existirà un risc significatiu de substitució d'ús i es mantindrà la preeminència de l'ús d'habitatge, tot i la present Modificació del PGM.

La realització d'un estudi de mercat (Idealista) dels preus residencials i d'oficines, el febrer-abril de 2018, ratifica, en línies generals, les conclusions anteriors. Els preus mitjans de venda de les

⁴⁹ Taula "Valors de mercat venda €/m² 2013-2017" de l'apartat 7.2.1. Impacte de la MPGM sobre el valor del sòl

oficines, al conjunt de la ciutat, continua estan molt per sota dels habitatges: un 61%. I el mateix es pot dir, aproximadament, pel que fa als lloguers: un 74%⁵⁰.

Per districtes, el resultat és similar. La taula següent presenta els principals resultats de l'explotació (abril de 2018) de les dades d'oferta d'Idealista.

Preus de venda i de lloguer dels habitatges i oficines, per districtes

Districte	Venda		Lloguer	
	Habitatge	Oficina	Habitatge	Oficina
Barcelona	4.768	2.917	19,12	14,17
Ciutat Vella	4.887	3.425	21,33	16,78
Eixample	5.625	3.306	19,94	14,57
Sants-Montjuïc	4.098	2.024	17,09	12,87
Les Corts	5.760	2.932	16,63	15,91
Sarrià-Sant Gervasi	5.562	3.082	18,91	13,52
Gràcia	4.847	3.001	17,88	12,89
Horta-Guinardó	3.334	1.389	14,34	9,18
Nou Barris	2.452	1.277	13,18	9,97
Sant Andreu	3.188	2.095	13,99	10,04
Sant Martí	4.602	2.088	20,41	13,53

Font: CPSV, a partir d'Idealista

Per tant, com es pot observar, a tots els districtes tant els preus de venda com els de lloguer d'habitatge superen abastament els equivalents d'oficines.

Per tal d'analitzar si l'afectació del 30% d'HPP podria derivar en una substitució d'ús d'habitatge a oficines en el cas que el VRS d'aquestes últimes fos major

7.2.3. Conclusions sobre la viabilitat econòmica de la mesura

- El valor del sòl ha experimentat un increment d'un 59,8% entre 2013 i 2017. Aquest increment ha estat especialment important en els districtes de Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) i l'Eixample (72,51%), acusadament per sobre del mitjà de la ciutat. En canvi, ha estat per sota del 50% en els districtes més deprimits de Barcelona: Horta-Guinardó (48,6%), Nou Barris (43,75%) i Sant Andreu (43,5%).

⁵⁰ És normal aquest diferent comportament del mercat de lloguer i de venda. En primer lloc perquè les oficines es lloguen molt més que no pas es venen (3.160 mostres de lloguer front a 547 mostres de venda; Idealista, abril 2018), a diferència dels habitatges, on encara domina el mercat de venda (14.510 mostres de venda front a 9.169 mostres de lloguer: Idealista abril 2018). I, segon i molt principalment, pel major "risc" del mercat d'oficines vers el residencial, el qual es manifesta en un tipus d'interès més elevat (entre un 5% i un 6%, front al 3,5%-4,5% dels habitatges), i, en conseqüència, uns valors en venda proporcionalment més baixos.

- El fet de destinar a HPP un 30% del sostre urbanístic representa una reducció del valor de sòl residencial del 24,97% a l'aplicar la mesura, variant d'un mínim de l'15,58% a Nou Barris a un màxim del 26,33% a Sarrià-Sant Gervasi.
- Per a la totalitat dels districtes, la mesura de destinar un 30% a HPP és financerament viable si l'adquisició del terreny es va realitzar el 2015 o abans.
- La diferència entre l'augment de preus del mercat d'habitatge i el d'oficines permet donar validesa a la hipòtesi que a curt termini, en gairebé la totalitat de zones de valor de la ponència cadastral, el VRS d'habitatge amb un 30% d'HPP serà superior al valor del VRS d'oficines i per tant, no existirà un risc significatiu de substitució d'ús i es mantindrà la preeminència de l'ús d'habitatge.

7.3. Informe de sostenibilitat econòmica

Segons l'article 59.3.d del TRLUC, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació, el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En aquest cas, se centra a analitzar la naturalesa dels principals aspectes a considerar respecte a els ingressos i pressupostos municipals, que s'hauran de tenir en compte a partir de l'executivitat de la present modificació, atès que no es tracta d'un àmbit de transformació d'usos, ni preveu un increment de l'edificabilitat.

La MPGM té caràcter normatiu i no requereix l'assignació de recursos públics. Nogensmenys, a efectes de justificar la capacitat que té l'administració local respecte a les possibles inversions futures per l'exercici del dret d'adquisició preferent per part de l'Ajuntament dels habitatges de protecció pública resultants de l'aplicació de l'article 285ter i concordants, es pot tenir en compte el següent:

- Des de l'any 2008 fins al 2016 s'han expropiat immobles per un valor total de 534M de € resultant una mitjana de 59,33M € anuals.
- Durant els anys 2016 i 2017 s'han adquirit finques senceres d'ús d'habitatge i habitatges solts per destinar-los a lloguer assequible i social per un valor de 34,90M€, resultant una mitjana de 17,45 M€. L'any 2017 les inversions de l'Ajuntament per aquest concepte es van duplicar respecte a l'any anterior.
- Aquestes adquisicions s'han fet en la seva major part a l'empara dels drets de tanteig i retracte en relació a finques sobre habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

L'Ajuntament destina, per tant, a l'adquisició d'immobles quantitats suficientment significatives, sens perjudici que es puguin habilitar recursos addicionals.

En relació a l'impacte que pot produir-se en les hisendes públiques conseqüència de la diferent recaptació a través de diferents impostos locals després de l'entrada en vigor de la present MPGM, es fan les consideracions que segueixen.

Pel que fa a la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI), hi haurà una repercussió a la baixa en els ingressos, que es produirà en la mesura que es creïn habitatges amb protecció oficial, ja que aquests poden gaudir d'una bonificació de la quota de l'IBI.

L'actual ponència de valors de la Gerència de Barcelona del Cadastre va entrar en vigor l'1 de gener de 2018, revisió que es va produir després de 16 anys de l'anterior, que data de 2002. L'Ajuntament preveu aplicar l'increment global dels valors dels immobles segons la ponència vigent gradualment durant els propers 10 anys.

En relació a la proposta coordinada de valors, cal esmentar que es va formular en la sessió del 15 de desembre de 2016 de la Junta Tècnica Territorial de Coordinació Immobiliària, a la vista dels estudis previs que serveixen de base dels anàlisis y conclusions de l'estudi de mercat que acompanyen la ponència. Per tant, els valors de mercat de referència no són els actuals analitzats arran de la present modificació. Tal i com es pot extreure de les dades recollides en el punt 7.2.1. *Impacte de la MPGM sobre el valor del sòl*, l'increment dels valors de venda dels habitatges va ser entre 2016 i 2017 d'un 13,33% i el del valor del sòl un 23,24%.

La qualificació d'habitatge amb protecció oficial, a efectes de valoració cadastral, es corregeix amb un coeficient reductor d'un 0,7 sobre el valor del sòl però no de l'edificació. Però els efectes d'aquesta MPGM sobre el valor cadastral, segons la metodologia actual, no seran immediats, ja que els valors són fixats per l'actual ponència fins a la propera revisió⁵¹.

Per tot això, s'estima que la disminució en la recaptació dels impostos municipals de l'IBI serà irrellevant, atès que d'acord amb la hipòtesi de generació d'habitatges feta en el punt 3.1.5. d'aquest document, que correspon a 334 unitats d'HPO l'any, la reducció en la recaptació de l'IBI seria d'un 0,047% (uns 305.000€), sobre els aproximadament 650 milions que es recaptin actualment.

La bonificació de la quota íntegra de l'IBI per HPO, la qual es pot produir en els termes següents:

- Una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost durant el termini de tres anys, comptats des de l'atorgament de la qualificació definitiva.
 - Un cop transcorreguts aquests tres períodes impositius, els habitatges de protecció oficial gaudeixen d'una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost durant el quart període impositiu,
 - Una bonificació del 30% de la quota íntegra de l'impost durant el cinquè període impositiu
 - Una bonificació del 10% de la quota íntegra de l'impost durant el sisè període impositiu.
- De forma no acumulativa amb la bonificació anterior, els habitatges de protecció oficial i els que resultin equiparables a aquests conforme a la normativa de la Comunitat Autònoma, gaudeixen de bonificació el quart període impositiu i següents, fins un màxim de 10 a partir de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial, en funció de la renda dels seus residents i la seva situació patrimonial del 30%, 40% o del 50% sobre la quota íntegra.

Per altra banda, no es preveu cap impacte negatiu en la recaptació de l'impost de plusvàlua, atès que el valor cadastral de sòl està fixat a la ponència de valors i no hi ha beneficis fiscals per aquest motiu.

⁵¹ La ponència de valors cadastral es revisa amb un interval mínim de 5 anys.

En relació a l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), cal tenir en compte que hi haurà una repercussió a la baixa dels ingressos en aquest impost, atès que es produirà un increment de les bonificacions sol·licitades a l'empara dels motius següents:

- Les obres que tinguin per objecte la realització de construccions, instal·lacions o obres declarades d'especial interès o utilitat municipal, perquè hi concorren circumstàncies socials⁵², culturals, historicoartístiques o de foment de treball, gaudeixen d'una bonificació de la quota en percentatges concrets segons el cas.
- Sens perjudici de la bonificació anterior, les construccions, instal·lacions o obres destinades a habitatge de protecció oficial, no incloses amb els apartats anteriors, gaudeixen d'una bonificació del 50% de la quota.

A més de les referides bonificacions, la mesura proposada incidirà en l'ICIO en tant que el cost efectiu de la construcció d'HPO constitueix la base imposable de l'impost, i per tant es reduirà respecte la situació actual on la major part dels habitatges construïts en sòl urbà consolidat són de règim lliure.

En aquest sentit, s'ha fet una estimació genèrica de la reducció que podria suposar l'aplicació de la mesura, prenent com a referència preus de construcció del segon trimestre de 2018 a la revista especialitzada *Boletín económico de la construcción* (BEC), comparant la previsió en el pressupost de la construcció abans i després de la present MPGM. La diferència quedaria reflectida només en les partides d'acabats interiors del 30% del sostre corresponent als habitatges destinats a protecció oficial, ja que les parts corresponents als elements comuns de tot l'edifici es construiran uniformement (estructura, evolvents, zona d'accés, etc). Així, si bé la diferència entre la construcció d'un edifici sencer de renda normal entre mitgeres i un d'habitatges de renda social de planta baixa i quatre és de 263,57€/m², aplicant-la únicament als acabats interiors, aquesta és de 70,68€/m².

Edifici sencer	Renta normal entre mitgeres	Aïllat renda social PB+4	Diferència lliure - HPO
Preu construcció (€/m ²)	1137,82	874,25	-263,57
Acabats interiors			
Acabats interiors paleta	45,61	32,58	-13,03
Fusteria interior	48,6	28,03	-20,57
Material sanitari	29,69	10,32	-19,37
Mobles cuina	50,48	32,77	-17,71
	174,38	103,7	-70,68

Si, a més, aquesta reducció només s'aplica al 30% del sostre urbanístic d'habitatge, la reducció del cost de construcció mitjà de l'edifici abans i després de la modificació és només de l'1,86%,

que seria la reducció de la base imposable de l'ICIO, a partir de la qual es calcula l'impost corresponent al 3,35% sobre el pressupost d'execució material.

Construcció d'habitatges	Abans MPGM		Després MPGM		Reducció
	lliure (100%)		lliure (70%) HPO (30%)		
Lliure	100%	1.137,82	70%	1.137,82	
Protecció pública			30%	1.067,14	
Preu unitari construcció		1.137,82		1.116,62	1,86%

Finalment, la revisió de la mesura proposada en aquesta MPGM als 6 anys de l'executivitat de la present modificació, segons determina la disposició final primera de la normativa, permetrà avaluar els efectes reals sobre els ingressos municipals, així com les previsions dels pressupostos municipals a efectes d'adquirir els HPO resultants.

7.4. Impacte de la intervenció pública en el mercat de l'habitatge

L'augment d'una quota de mercat d'habitatge a preus taxats no només facilita l'accés a l'habitatge dels sectors més desafavorits de la societat, sinó que contribueix a millorar l'accessibilitat del conjunt de la població, ja que incideix a moderar els preus d'habitatge lliure. Una major oferta d'habitatge assequible no té, per tant, una repercussió en l'augment de preus del mercat lliure.

A continuació s'explica com, històricament a partir dels successius canvis legislatius, no s'ha produït aquest efecte. A més, la mesura que ara es proposa té una incidència en situacions concretes del sòl urbà consolidat, de manera que posant al mercat una major oferta d'habitatge de protecció pública distribuïda en el territori, més aviat s'ha de contribuir a contenir els preus. Els hipotètics efectes inflacionistes del mercat lliure que poguessin produir-se en determinades promocions després del coneixement públic d'aquesta mesura, ja han estat considerats en les excepcions normatives contingudes en les disposicions transitòries i finals.

La capacitat del planejament urbanístic per qualificar sòl a efectes d'habitatge de protecció pública, elevat aquest precepte a rang de competència bàsica del planejament urbanístic més enllà de concretar reserves de sòl, es va concretar com a novetat jurídica en l'àmbit espanyol per primera vegada en el text refós de la Llei del sòl de 1992. Aquesta qualificació representaria una acusada intervenció del lliure mercat al determinar els preus de venda o de lloguer dels habitatges resultants de l'ordenació.

Les competències sobre legislació per complir amb els mandats de l'article 47 de la Constitució espanyola (1978) són autonòmiques, ja que són les comunitats autònomes les encarregades de definir el model de territori i ciutat. Per tant, la tècnica jurídica d'intervenir en el règim urbanístic dels sòls per a destinar-los en part a habitatge assequible, són imposades per les lleis autonòmiques i reflectides en els planejaments urbanístics municipals.

Malgrat els canvis que s'han produït en la legislació del sòl des de fa dècades, les mesures d'intervenció del mercat del sòl a efectes d'habitatge de protecció pública han sigut significatives

⁵² Les circumstàncies socials es consideren les obres, construccions i instal·lacions adreçades al compliment del Pla d'habitatge de Barcelona 2008 – 2016:

a) Bonificació del 90% de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres en règim de protecció pública destinades a lloguer, a dret de superfície o a una altra forma de cessió d'ús i allotjaments col·lectius protegits.

b) Bonificació del 90% de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres en règim de protecció pública de règim especial i de règim general destinades a la venda en promoció pública o per entitats sense ànim de lucre.

però amb resultats dispers segons la comunitat autònoma. És per això que a la Llei del sòl de 2007 s'estableix un estàndard del 30% de l'edificabilitat residencial de nova implantació a habitatge de protecció pública, convertint-se així la política d'intervenció del mercat de l'habitatge a través del planejament en una política d'obligat compliment al el conjunt del territori estatal. Tot i així, el fet que bona part de les legislacions autonòmiques no haguessin considerat aquestes reserves com una norma d'immediat compliment, remetent-la a futures revisions del planejament, ha fet que el resultat efectiu d'aquestes reserves en habitatge de protecció pública hagi estat molt desigual.

Per tant, la legislació en matèria de reserves de sòl no sembla haver donat els fruits adequats, sinó que ha generat un empitjorament de l'accessibilitat a l'habitatge. Per exemple, si atenem a la promoció d'habitatges de protecció pública en el període 2005-2010, Catalunya, juntament amb Canàries i Balears, es troba en el grup de comunitats situats per sota de la mitjana del conjunt d'Espanya. De forma oposada, trobem el País Basc, Navarra i Extremadura, comunitats amb una política activa en reserves de sòl.

Sembla per tant del tot procedent, també des d'aquest punt de vista, l'actual mesura de destí a habitatge de protecció pública en determinades actuacions edificatòries en el sòl urbà consolidat, sense que pugui considerar-se que signifiqui un encariment dels preus de l'habitatge del mercat lliure. En aquest sentit, un anàlisi⁵³ de l'evolució de preus de totes les comunitats autònomes de l'Estat espanyol del període 1995-2007 creuat amb 4 variables independents que influeixen en els preus de l'habitatge (la renda familiar, el PIB, l'oferta d'habitatge lliure i l'oferta d'HPO) conclou que a una major construcció d'habitatge amb protecció oficial es produeix una reducció dels preus d'habitatge lliure.

Per altra banda, a mode d'exemple d'un cas pràctic, poden observar-se els efectes sobre el comportament del mercat de l'habitatge enfront la política activa d'habitatge de protecció pública que s'ha dut a terme al País Basc, i més concretament a la ciutat de Vitoria-Gasteiz, on durant més d'una dècada s'ha desenvolupat una potent política activa en matèria d'habitatge, de control municipal del sòl i foment de la promoció de l'habitatge assequible, que juntament amb la legislació urbanística basca⁵⁴ han fet que en aquests moments l'habitatge amb protecció oficial representi un de cada tres nous habitatges construïts. A més, a les particularitats del sistema basc s'hi ha d'afegir les següents consideracions:

- La condició de qualificació permanent dels habitatges de protecció pública, igual que passa a altres Comunitats autònomes, ja que s'entén que es tracta d'un patrimoni immobiliari construït amb els diners dels contribuents, i que tota propietat està delimitada per la seva funció social, i tota riquesa, subordinada a l'interès general.
- L'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es fa mitjançant la cessió en règim de lloguer o dret de superfície a 75 anys, per evitar la pèrdua per venda de l'immoble.
- S'exerceix un control del mercat secundari d'habitatge assequible i d'inspecció sobre l'ús de l'habitatge, així com el dret de tanteig i retracte sobre els habitatges amb protecció oficial.

Amb tot l'exposat, i continuant amb l'exemple de la ciutat basca, es van mantenir, durant més de deu anys un ritme de producció d'habitatge de protecció pública que superava les 1.000 unitats l'any. Aquestes xifres impliquen que la quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial el 2006 superava el 65%, sent del 30% en el conjunt d'Euskadi, enfront del 8% de l'Estat, facilitant així l'accés a l'habitatge a les persones que ho requereixin.

A més de satisfer directament a la major part de la població vitoriana, una àmplia oferta de parc públic sostinguda en el temps exerceix una forta pressió sobre l'habitatge lliure, baixant el preu mitjà de l'habitatge. Prenent dos exemples de ciutats de l'Estat espanyol, si fos cert que l'efecte és l'increment de preus de l'habitatge lliure, els preus d'oferta d'aquest a Bilbao (amb una reserva de HPO del 75% en sòl urbanitzable) hauria de ser molt més alt que a València, i no és així.

Contràriament al que es podria creure, la reducció del valor de repercussió del sòl no pot tendir a compensar-se amb un augment del preu de l'habitatge lliure, ja que aquest ve determinat per diversos altres factors, com ja s'ha mencionat, relacionats amb la renda familiar disponible i les condicions del mercat financer. Per tant, es pot concloure que augmentar la quota d'habitatge assequible al parc d'habitatges principals de la ciutat és deflacionista del preu mitjà de l'habitatge, i no inflacionista del preu de l'habitatge lliure.

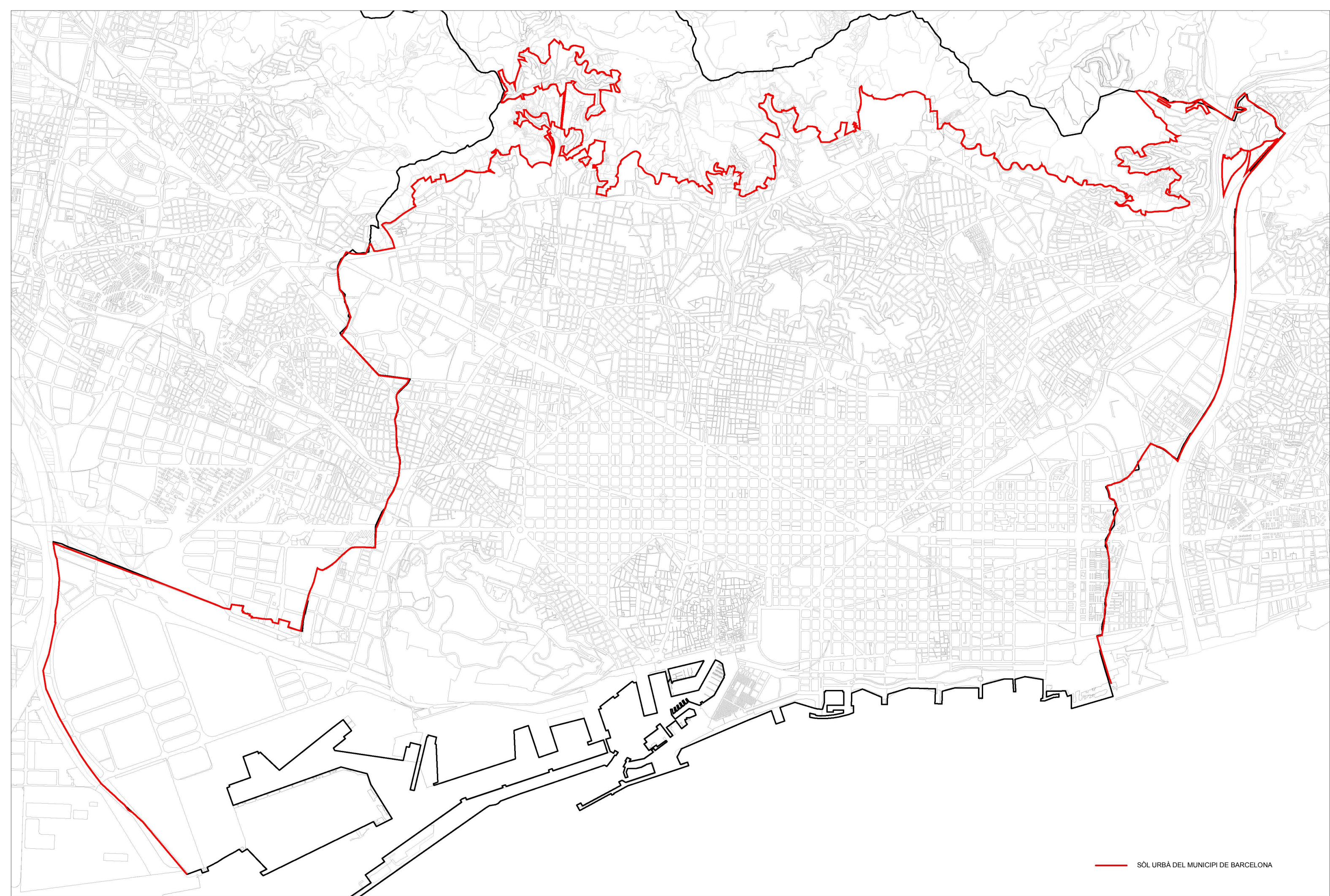
⁵³ JESÚS LEAL MALDONADO (Coord.) La política de vivienda en España, Editorial Pablo Iglesias, juny 2010

⁵⁴ La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo ha elevat les reserves per habitatge de protecció pública a un 75% en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà i ha rebaixat el llindar municipal als municipis de més de 2.000 habitants.

8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

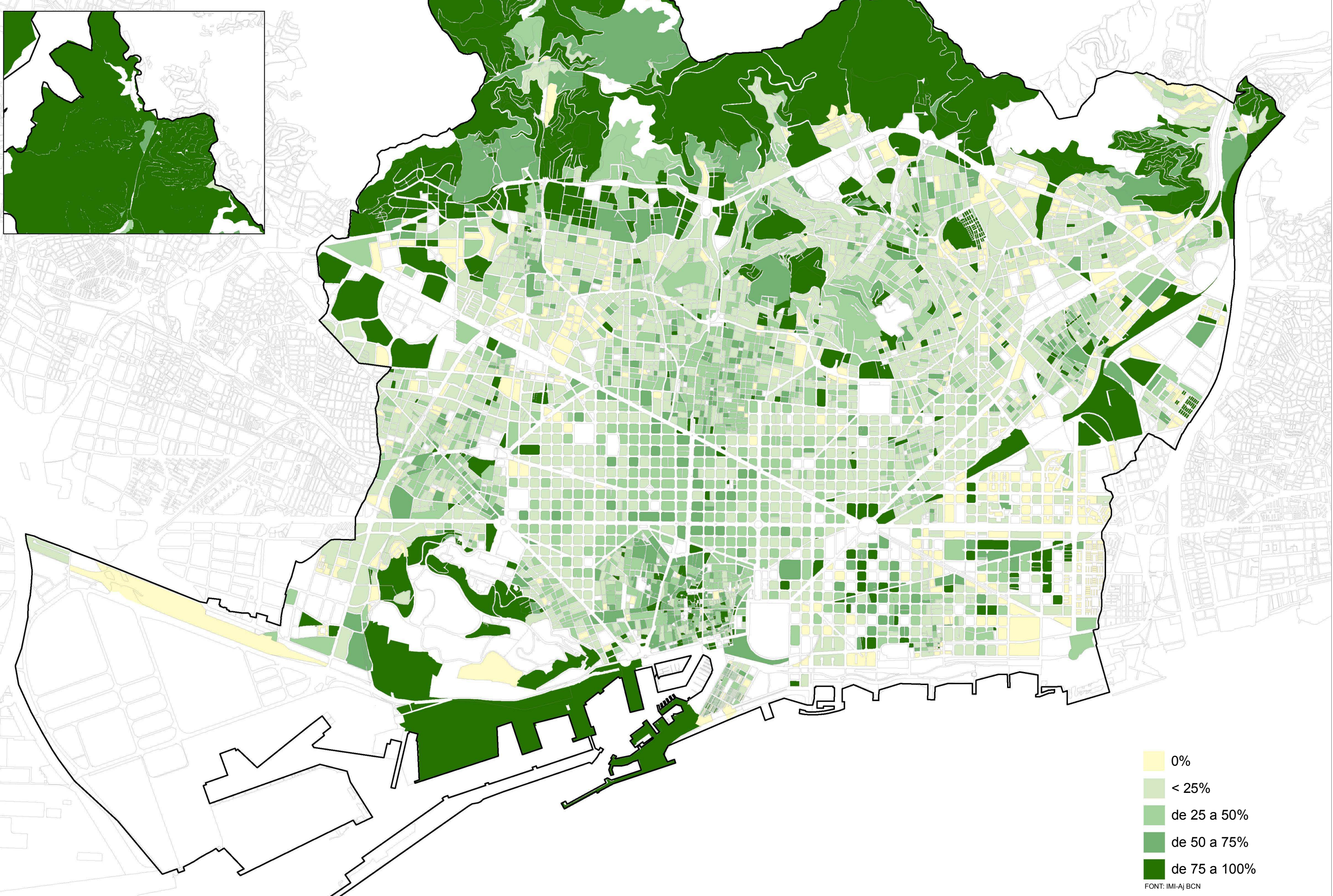
8.1. Plànols informatius

Núm. Plànol	Nom plànol	Escala
I.01	Àmbit de la MPGM	1:40.000
I.02	Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa	1:40.000
I.03	Distribució del parc d'habitatges HPO per barris	1:40.000
I.04	Ubicació de les qualificacions urbanístiques d'habitatge plurifamiliar i sectors pendents d'execució	1:40.000
I.05	Immobles del Pla de protecció de patrimoni arquitectònic de Barcelona	1:40.000



— SÒL URBÀ DEL MUNICIPI DE BARCELONA

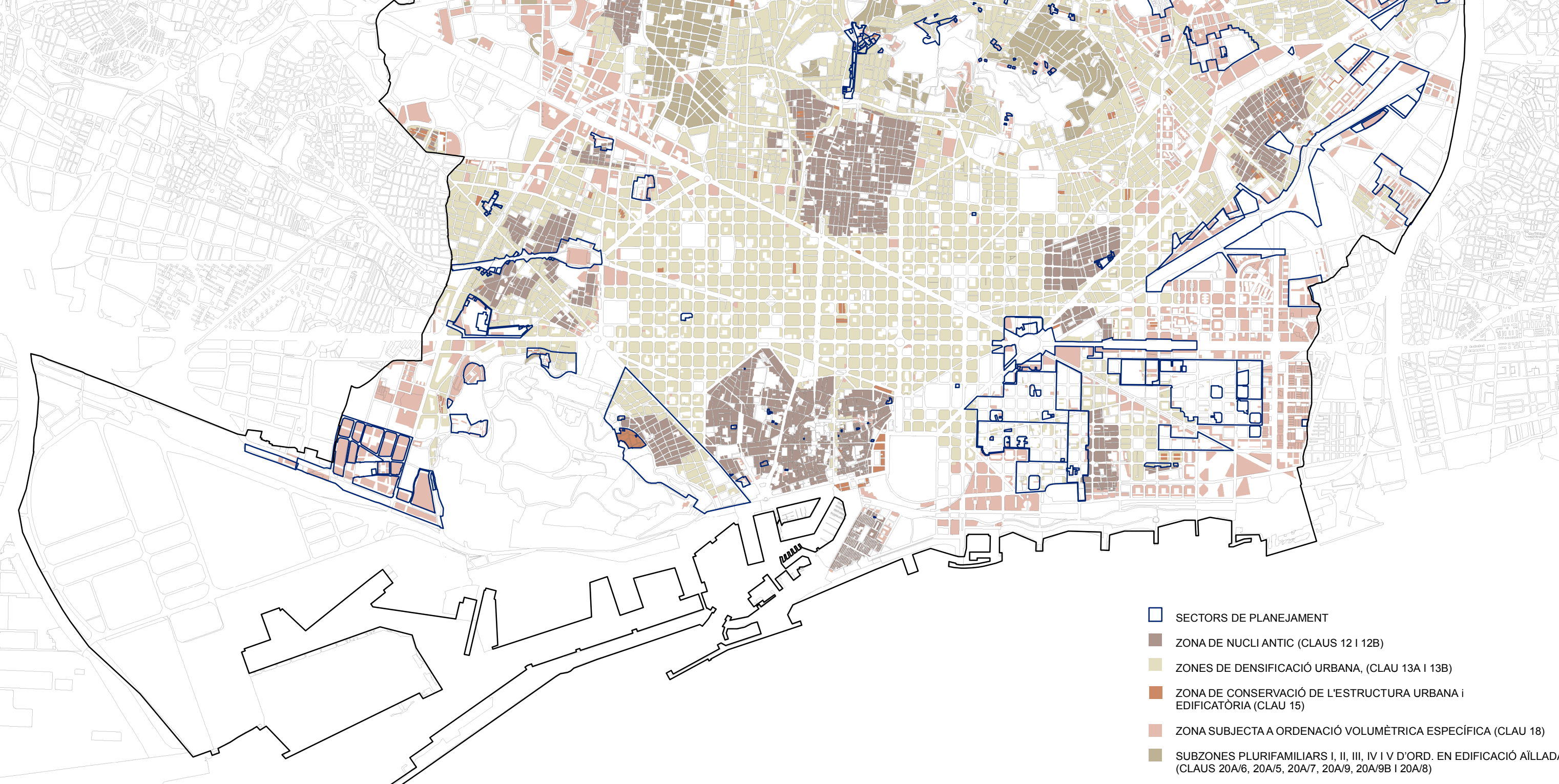




- 0%
- < 25%
- de 25 a 50%
- de 50 a 75%
- de 75 a 100%

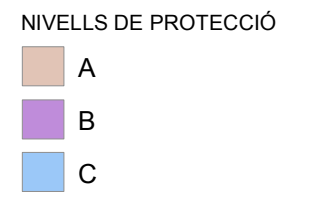
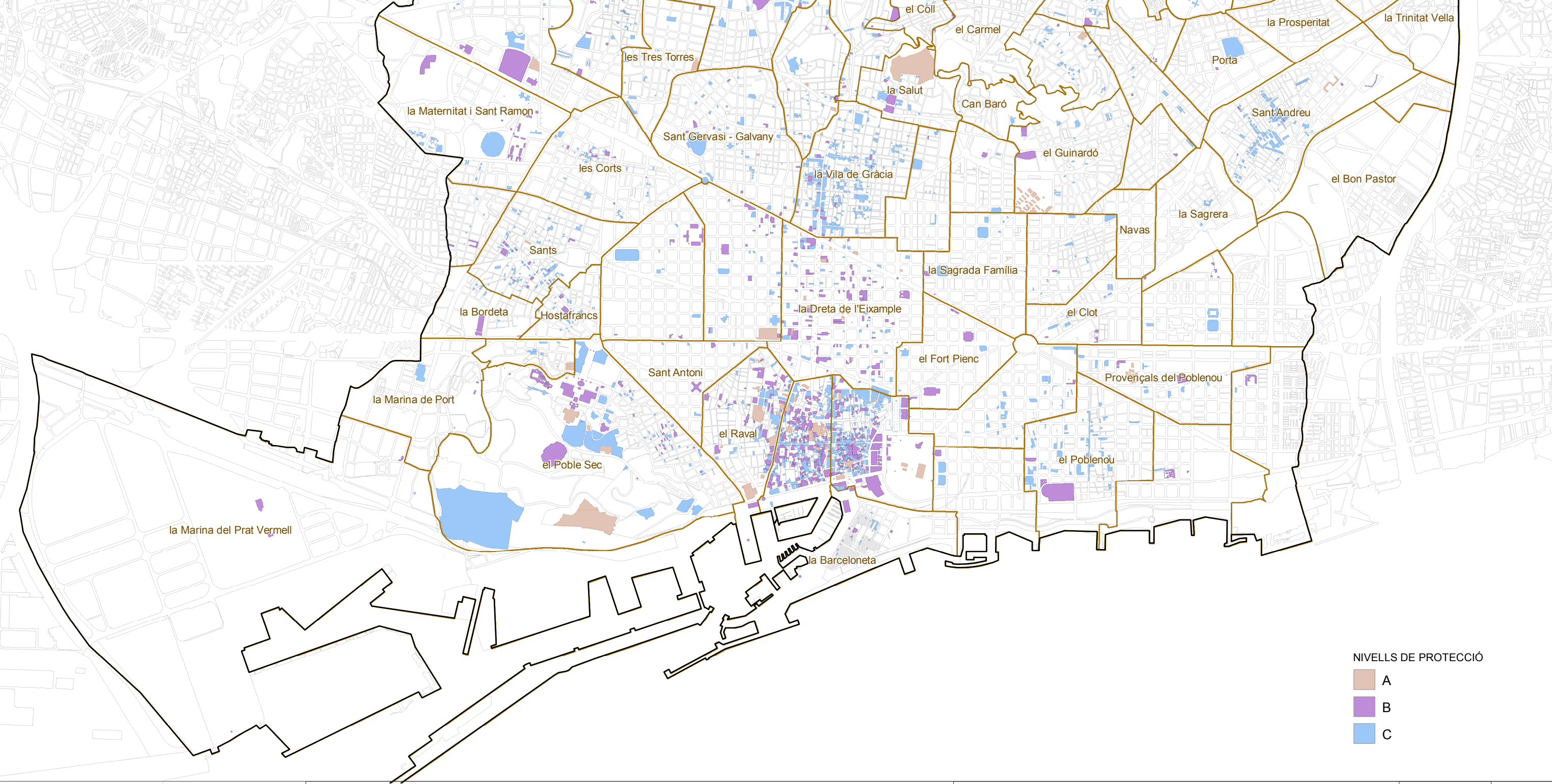
FONT: IMI-AJ BCN





- SECTORS DE PLANEJAMENT
- ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAUS 12 I 12B)
- ZONES DE DENSIFICACIÓ URBANA, (CLAU 13A I 13B)
- ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (CLAU 15)
- ZONA SUBJECTA A ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA (CLAU 18)
- SUBZONES PLURIFAMILIARS I, II, III, IV I V D'ORD. EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAUS 20A/6, 20A/5, 20A/7, 20A/9, 20A/9B I 20A/8)





9. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I INFORMACIÓ

9.1. Introducció

Prèviament l'inici de la redacció d'aquest instrument de planejament es van realitzar diferents accions de participació que han conduït a la necessitat de la seva redacció, d'acord amb els criteris que es plantegen en aquest document.

Les accions desenvolupades s'agrupen en 2 blocs:

- Sessions participatives vinculades al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025, que van celebrar-se en el marc del Pla Municipal (PAM).
- Sessions realitzades conjuntament entre la Fundació Carles Pi i Sunyer i l'Ajuntament de Barcelona.

9.1.1. Procés de participació vinculat a la redacció del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

El procés de participació realitzat en el marc del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, va comptar amb 22 sessions, dues a cadascun dels districtes, una a nivell de ciutat amb la ciutadania, i una oberta a les persones tècniques de l'Ajuntament de Barcelona que volguessin participar. A continuació es fa una síntesi dels seus objectius, metodologia i de les principals aportacions entorn a les temàtiques vinculades a aquesta modificació.

Cal destacar que el propi Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025 inclou entre les actuacions la B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial. Així doncs, aquesta modificació és el desenvolupament d'una actuació ja prevista en un PDHB que va comptar amb un ampli procés de participació on es van posar sobre la taula tots aquells elements que haurien de formar part de la política d'habitatge municipal.

Al llarg de les diferents sessions es varen realitzar un important nombre d'aportacions vinculades a l'objecte d'aquesta modificació: facilitar l'obtenció de nou habitatge assequible en entorns de sòl urbà consolidat i permetre un augment més ràpid i distribuït del parc d'habitatge assequible a la ciutat.

A continuació destaquem algunes de les propostes que es van realitzar en l'acte de Ciutat on van participar unes 200 persones: ciutadania a títol individual, personal tècnic i polític de l'Ajuntament de Barcelona i altres administracions, i representants d'empreses i entitats.

La funció social

- Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESC, posa l'accent en la qüestió de la funció social, no només dels habitatges, sinó del sòl en general. Defensa que quan un habitatge no compleix la seva funció social també afecta al seu entorn.
- L'advocat Pablo Feu recorda que les lleis defineixen l'ús social de l'habitatge i limiten el que pot fer el propietari. Ja existeixen lleis per fer complir la funció social de l'habitatge, cal voluntat i recursos.
- Seguint amb la funció social de la propietat es diu que si és social, hauria de dirigir-se primer als col·lectius més vulnerables, com persones amb discapacitat. Hi ha la sensació que l'emergència habitacional ha centrat tots els esforços els darrers anys. També es fa una reflexió sobre que la funció social de l'habitatge són les prestacions que aquest ofereix, i que s'està oblidant que per tant aquest habitatge ha de ser digne.

Generar habitatge assequible en àmbits amb poca disposició d'habitatge protegit

- Es destaca la necessitat de buscar mecanismes per generar oferta assequible per les rendes més baixes en entorns amb poc habitatge protegit, en un escenari d'increment de preus immobiliaris.

Repensar el Pla Sant Andreu Sagrera

- Per generar més habitatge de protecció oficial. L'àmbit és bàsicament públic i, per tant, és possible generar més parc públic (aquest punt ve de la taula de rehabilitació però s'ha introduït aquí per agrupar temes).

Prèviament a l'acte de ciutat es van realitzar 20 sessions als districtes on es van realitzar les següents propostes que també mantenen relació amb l'objectiu de la modificació:

1. Generar habitatge assequible anivellant cornises i transformant l'ús de plantes i baixes locals

Augmentar els recursos d'allotjament de la ciutat transformant l'ús de locals comercials en planta baixa per persones amb mobilitat reduïda, i pujant l'alçada dels immobles que queden entre dos edificis més alts.

- Construcció d'habitatges en plantes àtic o terrasses
- Revisar la normativa d'habitatges en planta baixa
- Habitatges accessibles per persones amb mobilitat reduïda

2. Construir habitatges, majoritàriament en règim de lloguer social

Combinar la construcció pública amb la construcció conjunta amb promotors socials amb ànim de lucre limitat, a fi d'aprofitar el sòl municipal disponible per construir habitatge públic. La construcció d'aquests habitatges ampliarà el parc d'habitatge de lloguer assequible per donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge dels diferents col·lectius.

- Garantir un habitatge digne per a tothom

- Parc municipal d'habitatges de lloguer
- Construcció de nous habitatges a la parcel·la per generar habitatge assequible o per a familiars.
- Incrementar el parc d'habitatge social a la ciutat i fer-ho més accessible
- Augmentar el percentatge d'habitatges de protecció per a persones del territori
- Construir 4.000 habitatges, majoritàriament en règim de lloguer social
- Incrementar oferta d'habitatge social mitjançant nova construcció i la transformació d'habitatges de la SAREB o d'altres entitats bancàries

3. Donar resposta a les necessitats habitacionals dels col·lectius en situació de vulnerabilitat

Durant els darrers anys, els pocs habitatges socials disponibles s'han dedicat en gran mesura a realitzar persones desnonades. Cal impulsar l'adjudicació d'almenys 2.000 habitatges públics per ser destinats a contingents especials com ara famílies monoparentals, dones víctimes de violència de gènere, persones amb discapacitats, famílies en condicions d'amuntegament, gent gran, joves i famílies en risc d'exclusió residencial a causa de la seva vulnerabilitat econòmica.

- Habitatge per joves
- Les polítiques socials d'habitatge han de ser prioritàries pel govern municipal.
- Incrementar l'oferta d'habitatge social
- Crear un parc municipal d'habitatges permanents i adaptat a les necessitats de discapacitats amb suport social públic.
- Habitatges per a persones amb discapacitat al barri en un entorn accessible

4. Incrementar les reserves per a habitatge protegit en el sòl urbà consolidat

Impulsar la construcció de nou habitatge protegit més enllà de les noves àrees d'expansió de la ciutat, per donar compliment als objectius de "Solidaritat Urbana" recollides a la Llei 18/2007. Obligar els promotors que volen construir a Barcelona a fer HPO a través d'una modificació del Pla general metropolità. Promoure l'edificació dels solars pendents d'urbanitzar i generar nous solars a partir de la creació d'un registre de solars buits que permeti forçar l'execució d'obres o, arribat el cas, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

- Augmentar el percentatge de promoció pública en àmbits de transformació urbanística
- Exigir un percentatge de lloguer social en promocions privades individuals
- Permetre la divisió horitzontal de la parcel·la per permetre generar habitatge assequible o per a familiars
- Incrementar les reserves per a habitatge protegit en el sòl urbà consolidat
- Promoure l'edificació dels solars pendents d'urbanitzar i generar nous solars
- Exigir a l'Ajuntament exerceixi el principi de Solidaritat Urbana" que l'article 76 de la Llei 18/2007 estableix per donar compliment als objectius de Solidaritat Urbana

9.1.2. Sessions realitzades conjuntament entre la Fundació Carles Pi i Sunyer i l'Ajuntament de Barcelona.

Posteriorment, entre el novembre de 2016 i el juny de 2017, es van realitzar quatre sessions de treball amb la Fundació Carles Pi i Sunyer, sota el títol: "Estudi de mesures normatives

adreçades a l'impuls de l'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona i la lluita contra els processos especulatius que afecten l'habitatge". En aquestes sessions es varen debatre diversos aspectes de la legislació, regulació normativa i gestió actual enfront a la problemàtica de l'accés a l'habitatge i l'acció contra l'especulació per poder definir quines haviem de ser les actuacions normatives clau per donar resposta a la situació actual.

En aquestes sessions i varen participar tant persones de l'Ajuntament de Barcelona, com d'altres administracions i professionals del camp de l'advocacia⁵⁵.

Els temes tractats són els següents:

Primera sessió. *L'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona: resum de l'evolució, situació actual i perspectives. El problema de l'accés a l'habitatge assequible; l'increment de preu dels habitatges i de la renda dels lloguers*

"L'habitatge assequible a la Ciutat de Barcelona: evolució, perspectives i iniciatives", ponent: Javier Burón Cuadrado, gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona.

"El dret a l'habitatge i la tutela dels consumidors, una visió de Dret Comunitari", ponent: José M. Fernández Seijo, magistrat.

Segona sessió. *Instruments de què disposa l'Ajuntament de Barcelona per incentivar i protegir l'habitatge assequible i, en especial, el lloguer (I)*

"Règim Especial de Barcelona: la potestat normativa", a càrrec de Tomàs Font i Llovet.

"Normativa, dret subjectiu a l'habitatge i funció social de la propietat en el marc del servei d'interès general d'allotjament", a càrrec de Juli Ponce i Solé.

"La potestat normativa de l'Ajuntament de Barcelona i les polítiques d'habitatge: la seva projecció respecte dels blocs normatius d'habitatge, urbanisme, turisme i consum", a càrrec de Domènec Sibina i Tomàs.

"El potencial de les àrees de tanteig i retracte i el registre de solars sense edificar com a instruments per a incrementar a la ciutat de Barcelona l'habitatge destinat a polítiques socials als efectes del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana", a càrrec d'Isidre Costa i Ribera i Pablo Feu i Fontaiña.

Tercera sessió. *Instruments de què disposa l'Ajuntament de Barcelona per incentivar i protegir l'habitatge assequible i, en especial, el lloguer (II). Formulació de propostes en matèria de planejament urbanístic, ordenances i altres instruments.*

"Les actuacions de rehabilitació i l'habitatge. Els instruments derivats del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 d'octubre de 2015. Les actuacions de dotació". Ponent: Iñigo Maguregui, Advocat urbanista.

⁵⁵ A banda de la presència de diferents juristes especialitzades en el dret a l'habitatge, tant del món professional com acadèmic, cal destacar la presència de: el President del Tribunal Superior Justícia Andorra, el secretari del Consell Tributari, el Director Oficina Antifrau, la Cap de Gabinet Presidència del TSJC, així com un magistrat de l'Audiència Provincial Barcelona i un de la Sala Contenciós Administrativa, secció 3a, TSJC.

Quarta sessió. “Proposta de modificacions legislatives en l'àmbit civil, en especial, en matèria de control de preus dels lloguers. Instruments fiscals per incentivar l'ús social de l'habitatge”

“El mercat del lloguer i el dret a un habitatge digne. Barcelona i les seves circumstàncies excepcionals”. Ponent: Josep Ferrer Riba, catedràtic de Dret Civil, UPF

“El dret a l'habitatge digne i la seva incidència en l'arrendament”. Ponent. José M^a Fernández Seijo, magistrat

“Possibles mesures fiscals per incentivar l'ús social de l'habitatge”. Ponent. Fernando Frías Valle, secretari del Consell Tributari de Barcelona

9.2. Àmbit

L'àmbit del procés participatiu, correspon a l'àmbit definit per a la present modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat de Barcelona, corresponent a tot el terme de la ciutat.

9.3. Marc normatiu del procés participatiu

En el procés de formulació i tramitació de la modificació de planejament recollida en aquest document, s'aplicaran els mecanismes d'iniciativa, informació i participació ciutadana que s'exposen a continuació, d'acord amb allò que disposa l'article 8 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Títol IV de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona. A aquests mateixos efectes cal assenyalar, que el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de data 6 d'octubre de 2017, va aprovar definitivament el Reglament de Participació Ciutadana de l'Excm. Ajuntament de Barcelona (publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 30/10/2017).

Les mesures de foment de la iniciativa, informació i participació ciutadana relacionades en aquest document, així com les diferents fases d'articulació d'aquests mecanismes, s'ajusten a les previsions contingudes al reglament de participació ciutadana citat.

Tal i com preveuen les normes de participació ciutadana, per a aquest projecte cal dissenyar un procés de participació que assegurí, amb plenes garanties, que el conjunt de la ciutadania de Barcelona disposa de la màxima informació possible, així com de la capacitat real de donar a conèixer les seves opinions i participar en el procés de deliberació que s'obrirà sobre el conjunt de la modificació.

Atenent a l'inici de la tramitació del projecte, aquest document contempla les actuacions que han de conformar el programa de participació ciutadana que es proposa seguir. El conjunt de mesures i accions de participació ciutadana que s'exercitin es relacionaran en la memòria participativa, document que formarà part integrant de la peça separada inclosa a l'expedient de planejament en tràmit.

9.4. Procés participatiu de la present MPGM

9.4.1. Etapes de la tramitació del planejament

Adopció de les actuacions administratives necessàries i impuls del procediment legalment establert per a la Modificació del PGM:

- aprovaçió inicial per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament;
- exposició al públic del document aprovat inicialment, per un termini d'un mes (com a mínim), a tenor d'allò disposat a l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost;
- aprovaçió provisional per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament i
- aprovaçió definitiva per part de la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona; amb els mecanismes de participació ciutadana i atenció als drets i garanties jurídiques dels interessats.

Abans de començar amb el desenvolupament de les diferents fases del procés participatiu, en un mateix decret s'aprovarà el procés participatiu i es farà la corresponent convocatòria, d'acord amb les previsions dels articles 23 i 24 del Reglament de participació ciutadana de l'Excm. Ajuntament de Barcelona.

9.4.2. Fases del procés participatiu

El procés participatiu es dividirà en quatre fases tal i com estableix l'article 26 del citat reglament

9.4.2.1. Fase d'informació i comunicació. Fites procedimentals i actuacions administratives d'informació.

- Durant aquesta fase d'informació, es difon al conjunt de la ciutadania interessada la matèria o el projecte sobre el qual es vol demanar participació, utilitzant els mitjans adequats.
- Sens perjudici de l'inici del procés participatiu, l'òrgan competent acordarà (si escau) aprovar inicialment la modificació de planejament general de referència. L'acord serà publicat al Butlletí Oficial de la Província, en un diari de difusió, al lloc web de l'Ajuntament de Barcelona i al tauler d'edictes del propi Ajuntament.
- S'obrirà un termini d'informació pública durant un mes com a mínim, atès allò previst a la normativa urbanística.

9.4.2.2. Fase de debat i aportacions. Fites procedimentals

- En aquesta fase, emprant les metodologies adequades, es promourà el diàleg i el contrast d'arguments i es recolliran les aportacions de les persones participants.
- Les aportacions al procés participatiu es realitzaran sens perjudici de la potestat de presentar al·legacions durant el termini d'informació pública, obert un cop aprovat inicialment el planejament.

9.4.2.3. Fase de retorn. Aprovaçió provisional del planejament

- Durant la fase de retorn, es traslladarà a les persones participants i al conjunt de la ciutadania, els resultats del procés participatiu.

- En qualsevol cas, abans de l'aprovació provisional del planejament, s'incorporarà a la peça corresponent l'informe de participació ciutadana", on es farà constar la valoració municipal i el resultat dels processos exposats, amb inclusió del conjunt de reunions i sessions que s'hagin celebrat al llarg del procediment.
- L'acord d'aprovació provisional de la MPGM i l'informe de resultats seran notificats als interessats que hagin presentat al·legacions durant el període d'informació pública. Aquells ciutadans que hagin fet aportacions durant el procés participatiu rebran notificació / comunicació personal, del capteniment del Govern Municipal, en un termini màxim de 60 dies comptats des del lliurament de l'informe de resultats.

9.4.2.4. Fase de seguiment i avaluació del procés participatiu

- Durant aquesta fase es facilitarà el seguiment del desenvolupament dels resultats i s'avaluarà el procés participatiu.
- L'avaluació i el seguiment es farà a partir dels corresponents indicadors, tot això d'acord amb els articles 26 i 31 del reglament de participació ciutadana de l'Excm. Ajuntament de Barcelona.

10. INFORME AMBIENTAL

10.1. Justificació de la no necessitat d'informe ambiental

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLUC, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

L'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, que emana de la Directiva europea 2001/42/CE sobre avaluació ambiental de plans i programes, que té com objectiu assolir un elevat nivell de protecció del medi ambient i contribuir a la integració dels aspectes ambientals en la preparació i adaptació de plans i programes amb el fi de promoure un desenvolupament sostenible.

El 2014, va entrar en vigor la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la Directiva 2001/42/CE, relativa a plans i programes i la Directiva 2011/92/UE, de 13 de desembre d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient.

La Llei 21/2013 aplega en un únic text el règim jurídic de l'avaluació de plans, programes i projectes, i estableix un conjunt de disposicions comunes que aproximen l'aplicació de les dues regulacions. Així, s'unifiquen en una sola norma: la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós. Aquestes dues darreres lleis queden derogades des de l'entrada en vigor de la Llei 21/2013. D'altra banda, la Llei 21/2013 va preveure un termini d'un any perquè les comunitats autònomes puguin adaptar la seva normativa. En aquest sentit, Catalunya disposa de la Llei 6/2009, del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, que és anterior a la llei estatal de referència.

Entre altres raons, per fer front a aquesta situació normativa, a Catalunya posteriorment es va aprovar la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. Així, mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a d'aquesta llei, segons la qual es mantenen totes les prescripcions de la Llei 6/2009 que no entrin en contradicció amb la normativa estatal bàsica. A més de canviar algunes denominacions i terminis també defineix els supòsits d'avaluació ambiental estratègica per plans i programes. En el punt 6c de la disposició addicional vuitena s'estableix que si una modificació de planejament "no constitueix variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència", no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

La present MPGM és de caràcter normatiu, modificant l'articulat de les normes urbanístiques del PGM en el terme municipal de Barcelona, mitjançant una nova secció normativa de disposicions específiques sobre l'ús urbanístic d'habitatge. En aquest sentit,

cal posar de manifest que la proposta no modifica els usos del sòl existents en l'actualitat, així com tampoc incrementa l'edificabilitat de les zones existents, ni introdueix canvis en la classificació del sòl. En canvi, **l'objectiu principal 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 modificació ha de permetre en darrera instància, afavorir el model de ciutat compacte i cohesionada, que garanteixi els drets a l'habitatge de la seva ciutadania, d'acord amb el principi de desenvolupament sostenible establert a l'article 3 del TRLUC.

Així doncs, aquesta MPGM és neutre respecte els aspectes ambientals, i en atenció al seu abast, i a l'establert a la disposició addicional vuitena, punt 6c. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no se subjecta a avaluació ambiental estratègica, i així ho justifica aquest apartat de la present memòria.

11. INFORME DE MOBILITAT

11.1. Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLUC, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan així ho estableixi la legislació vigent.

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

Tal com s'explicita en el seu article 3.1, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La present MPGM modifica l'articulat de les normes urbanístiques del PGM en el terme municipal de Barcelona, afegint una secció normativa de disposicions específiques sobre l'ús urbanístic d'habitatge. Així doncs, atès el caràcter normatiu de la present MPGM, d'on no es desprenen actuacions concretes que comportin nova classificació de sòl, ni la transformació de l'actual, ni noves activitats, i tampoc s'incrementa l'edificabilitat, ni es generen noves zones verdes o nous equipaments, es considera que la present MPGM no ha de contenir Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

De fet, l'objectiu principal de la present MPGM 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 modificació ha de permetre en darrera instància, afavorir el model de ciutat compacte i cohesionada, que garanteixi el dret a l'habitatge de la seva ciutadania, d'acord amb els principis establerts a l'article 3 del TRLUC. Aquest model ha de permetre evitar l'expulsió dels veïns i veïnes dels seus barris per motius econòmics, fet que afavoreix el model de mobilitat sostenible que marca la legislació vigent en la matèria.

A més, i per assolir els objectius que marca la Llei de Mobilitat, l'Ajuntament de Barcelona disposa del Pla de Mobilitat Urbana, document que estableix les prioritats en matèria de mobilitat a la capital catalana durant els propers anys. El pla elaborat per l'Ajuntament de Barcelona pretén potenciar els desplaçaments a peu, en bicicleta i en transport públic i situar la contaminació atmosfèrica per sota dels límits que marca la UE. Actualment està en redacció el nou Pla Mobilitat Urbana.

**ANNEX I. INFORME ECONÒMIC SOBRE LA MODIFICACIÓ DEL
PGM RELATIVA A LA INCLUSIÓ, AL MUNICIPI DE BARCELONA,
DEL DEURE DE DESTINAR UN DETERMINAT % DEL SOSTRE
RESIDENCIAL DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT A HABITATGE
SOCIAL DE PROTECCIÓ PÚBLICA**