

B 1601



Ajuntament
de Barcelona



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBA

Ajuntament
de Barcelona

Aprobat inicialment per la Comissió

d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, en

sessió de 18 de juny de 2018

LA SECRETÀRIA DELEGADA

APROVACIÓ INICIAL

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER DECLARAR LA CIUTAT DE
BARCELONA ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE I DEFINIR ELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ**

JUNY 2018



**Ajuntament
de Barcelona**



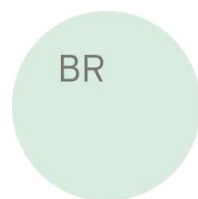
BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER DECLARAR LA CIUTAT DE
BARCELONA ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE I DEFINIR ELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ**

JUNY 2018



**Ajuntament
de Barcelona**



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

COORDINACIÓ TÈCNICA I JURÍDICA

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

REDACCIÓ

Barcelona Regional

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
Pablo Feu, *advocat*



ÍNDEX

1. OBJECTE I ANTECEDENTS.....	5	6.3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE GENERAR NOU HABITATGE (ARTICLE 69.3 A).....	28
2. MEMÒRIA INFORMATIVA	6	6.3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE GENERAR NOU HABITATGE SOCIAL (ARTICLE 69.3 A)	34
2.1. Àmbit i iniciativa.....	6	6.3.3. JUSTIFICACIÓ DEL POTENCIAL DE DISPOSICIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE (ARTICLE 69.3 C).....	38
2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat	6	6.3.4. JUSTIFICACIÓ DELS MECANISMES PREVISTOS PER A L'OBTENCIÓ DEL SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT PROMOGUT A INICIATIVA PÚBLICA (ARTICLE 69.3 D).....	44
2.2.1. L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA I EL PARC ASSEQUIBLE ACTUAL.....	6	6.4. Impacte de gènere de la modificació	44
2.2.2. EL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 – 2025.....	7	7. ESTUDI ECONÒMIC I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	47
2.2.3. L'EXPERIÈNCIA FRANCESA.....	7	7.1. Marc jurídic	47
2.3. Objectius.....	7	7.2. Viabilitat econòmica i financera de la MPGM.....	47
2.4. Marc legal	8	8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	48
2.5. Contingut del document.....	8	8.1. Plànols informatius	
2.6. Fenòmens de pressió sobre les persones residents.....	9	I.01 Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa	
2.7. L'habitatge assequible a la ciutat	10	I.02 Distribució del parc d'habitatges HPO per barris	
2.7.1. SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE DESTINAT A POLÍTIQUES SOCIALS	11	I.03 Distribució de les llicències d'obra major 2008-2016 per illa	
2.7.2. LA PÈRDUA DE PARC ASSEQUIBLE	12	I.04 Distribució de les noves unitats d'habitatge 2008-2016 i sectors de planejament	
2.7.3. EL POTENCIAL DE GENERACIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE DEL PLANEJAMENT	12	8.2. Plànols normatius	
2.7.4. LA DEMANDA D'HABITATGE ASSEQUIBLE	12	O.01 Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte	
2.8. Creació de noves llars: situació i resposta.....	13	9. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I INFORMACIÓ	59
2.8.1. LLARS ACTUALS I PREVISIONS DE CREACIÓ DE NOVES LLARS.....	13	9.1. Introducció	59
2.8.2. LA GENERACIÓ DE NOU HABITATGE.....	13	9.1.1. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ VINCULAT A LA REDACCIÓ DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025	59
2.9. Adquisicions patrimonials de l'Ajuntament amb destí a habitatge assequible.....	14	9.1.2. SESSIONS REALITZADES CONJUNTAMENT ENTRE LA FUNDACIÓ CARLES PI I SUNYER I L'AJUNTAMENT DE BARCELONA.	60
2.9.1. TRANSMISSIONS DE PROPIETATS VERTICALS.....	15	9.2. Àmbit.....	61
2.10. Estructura de sistemes i dotacions, i sòl no urbanitzable	15	9.3. Marc normatiu del procés participatiu.....	61
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	16	9.4. Procés participatiu de la present MPGM.....	61
3.1. Descripció de la proposta de Modificació.....	16	9.4.1. ETAPES DE LA TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT	61
3.1.1. DECLARACIÓ D'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE.....	16	9.4.2. FASES DEL PROCÉS PARTICIPATIU.....	61
3.1.2. DEFINICIÓ DELS TERMINIS PER EMPRENDRE L'EDIFICACIÓ.....	18	10. INFORME AMBIENTAL	62
3.2. Justificació jurídica de la proposta	19	10.1. Justificació de la no necessitat d'informe ambiental	62
4. NORMES URBANÍSTIQUES	21	11. INFORME DE MOBILITAT	63
5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA	24	11.1. Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada	63
5.1. Desenvolupament i gestió	24		
5.1.1. EN RELACIÓ A L'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA	24		
5.1.2. EN RELACIÓ A LA DEFINICIÓ DELS TERMINIS PER A L'EDIFICACIÓ.....	24		
5.2. Agenda	24		
6. MEMÒRIA SOCIAL.....	25		
6.1. El marc de la modificació: el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025	25		
6.1.1. LES PREVISIONS EN RELACIÓ A L'OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DE PGM	25		
6.2. Contingut justificatiu de la memòria social	27		
6.3. Justificació de l'ajust de la modificació a l'establert a l'article 69 del Reglament de la llei d'urbanisme	28		

1. OBJECTE I ANTECEDENTS

L'objecte d'aquesta Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona (en endavant, MPGM) són dues propostes situades en el marc dels instruments de la política de sòl i habitatge previstos en la legislació d'urbanisme i d'habitatge:

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

La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl, fet que fa necessari activar mecanismes que ajudin a ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials i que permeti alhora repensar la pròpia distribució d'aquest habitatge a la ciutat i per tant enfocar la seva creació de manera menys concentrada i aprofitant el potencial que ofereix la ciutat ja construïda.

Per altra banda, la pressió del mercat immobiliari generada per l'interès creixent en invertir en aquest sector a la ciutat, obliga a introduir mecanismes de transparència i a habilitar la intervenció pública davant actuacions presumiblement especulatives. El mercat del sòl i l'habitatge de la ciutat està sotmès a importants tensions des de fa un temps, actualment amplificades per l'atracció internacional, que es plasma en moltes ocasions en l'interès per l'adquisició d'edificis residencials per promoure'n una transformació destinada a les rendes més altes. En aquest sentit es vol contribuir a evitar que l'interès en extreure una alta rendibilitat de la inversió, deixi en segon terme el seu destí principal que és el d'oferir un sostre a les persones que hi habiten. Especialment en aquells casos en els quals aquesta tensió pot derivar en conductes abusives com l'assetjament immobiliari o mecanismes d'especulació que alteren el mercat.

En aquest context, uns dels principals reptes d'una ciutat com Barcelona és contribuir a garantir el dret a l'habitatge, disposant dels suficients a un preu adequat per satisfer les necessitats de la població dels diferents barris, i protegint les persones residents dels processos de substitució de la població.

La proposta s'emmarca en el conjunt de mesures de caràcter urbanístic que des de l'administració local persegueixen millorar l'accés a l'habitatge a la ciutat. Dins l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025, aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017, s'estableix la necessitat de sumar esforços a altres mesures ja recollides per aquest Pla. Més concretament, en relació amb l'objecte de la present MPGM, incorpora les següents actuacions:

- *C.1.4 Compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social*, la qual preveu diferents instruments per adquirir aquests habitatges, com l'exercici del tanteig i retracte.
- *C3.1 Registre Municipal de Solars sense edificar i promoció d'habitatge assequible*, la qual requereix la prèvia definició dels terminis d'edificació.

Per altre costat, el Plenari de l'Ajuntament en data 27 de gener de 2017 va acordar la següent proposta: *“Que el Govern municipal impulsi els instruments urbanístics necessaris per tal de declarar Barcelona ciutat de tanteig i retracte, en solars i edificis sencers, en determinades àrees*

de la ciutat”. Per tant aquesta MPGM dona compliment a aquest acord del Plenari Municipal, com antecedent decisiu en l'elaboració i tramitació del present document.

Les mesures proposades en aquest document d'aprovació inicial, també obren la possibilitat a l'administració d'adquirir patrimonialment sòls que estiguin o que puguin estar destinats a sistemes pel planejament i millorar així l'estructura d'espais lliures i dotacions, així com sòl no urbanitzable que es pretengui protegir i tutelar.

Finalment, es concreten els terminis d'edificació és una previsió de la legislació urbanística, que cal activar a fi i efecte d'afavorir que es posin en el mercat i s'edifiquin els sòls destinats a habitatge en el planejament urbanístic, per fer front a la demanda d'habitatge nou que pateix la ciutat, evitant així la retenció dels sòls aptes per aquest ús.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1. Àmbit i iniciativa

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

La present Modificació de PGM és d'iniciativa pública corresponent a l'Ajuntament de Barcelona.

2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat

Actualment a Barcelona coexisteixen una sèrie de realitats que fan necessària una intervenció decidida per tal de garantir el dret a l'habitatge i la possibilitat de permanència dels veïns i veïnes als seus barris.

En primer lloc es detecta una important pressió sobre el preu dels habitatges de la ciutat, especialment aquells que es troben en règim de lloguer. La ciutat es troba immersa en un procés de forta escalada dels preus que dificulta el manteniment de les persones llogateres als seus habitatges amb la no renovació dels contractes una vegada finalitzats aquests i la substitució per altres persones de rendes més altes. Alhora, l'interès en l'adquisició d'edificis per part d'inversors immobiliaris provoca una forta pressió sobre les unitats de convivència que resideixen en habitatges, que es manifesta especialment en relació als de lloguer amb pròrroga forçosa.

En segon lloc, Barcelona no compta amb prou habitatge assequible per respondre a les necessitats de les unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge adequat a la seva capacitat econòmica, ja que aquest representa únicament un 8,4% de l'habitatge principal de la ciutat. A finals de 2017, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona comptava amb més de 36.500 unitats de convivència inscrites i la Mesa d'Emergències Socials tenia pendent l'assignació d'un habitatge a 232 unitats de convivència.

En tercer lloc, la major part dels sòls que permeten la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a Barcelona són solars resultants de l'aplicació de les reserves d'habitatge de protecció en àmbits de transformació urbanística, i per tant, se situen en àmbits 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 contempla la generació del sòl necessari per a la construcció d'habitatge assequible als districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, atès que no es preveuen, en aquests districtes, grans actuacions de transformació urbanística més

enllà d'actuacions puntuals, la qual cosa no contribueix a donar compliment en aquests àmbits als 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 (articles. 2,3,16 i altres de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

En quart lloc, aquesta situació de pressió es veurà agreujada d'acord amb els escenaris de població i llars, ja que les projeccions existents preveuen que fins al 2024 pugui augmentar en fins a 53.063, el nombre de llars a la ciutat.

Per tal de generar habitatge assequible, la ciutat està enfortint la política de compra d'habitatges i edificis residencials, i està avançant en la identificació dels solars sense edificar existents a la ciutat, que donada la situació de forta pressió i de previsió de creixement de llars a la ciutat es preveu desenvolupar.

En aquest escenari, es fa necessari la implementació de les mesures previstes en l'ordenament jurídic, que es proposen en aquesta Modificació del PGM. A partir de l'establiment del terme municipal com a àrea de tanteig i retracte, s'amplien els mecanismes per incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials i així donar resposta, tant a les necessitats de la població demandant d'habitatge, com a les prescripcions legals establertes per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya. Alhora, ha de permetre disposar d'una nova eina per actuar en casos de pressió sobre les persones residents perquè no abandonin els seus habitatges. També ha de permetre l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques que no tenen previst un sistema d'execució pel planejament, així com aquells terrenys en sòl no urbanitzable que interressi protegir i tutelar públicament per raons socials o mediambientals. Finalment, amb la definició dels terminis per a l'edificació, s'incentiva incrementar l'oferta d'habitatges al mercat immobiliari de Barcelona, contribuint a donar resposta a la necessitat de nous habitatges a la ciutat.

2.2.1. L'Objectiu de solidaritat urbana i el parc assequible actual

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 2029¹, 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, que representen un 8,4% de l'habitatge principal de la ciutat. A més, 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 HPO de venda, finalitzarà la seva qualificació de règim d'habitatge amb protecció oficial (passant al règim lliure) i en el cas dels habitatges amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa, els contractes s'aniran extingint.

¹ El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, en fase d'avantprojecte, ha establert un nou límit temporal per donar compliment a l'objectiu de Solidaritat urbana, que passa de l'any 2027 al 2029

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 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.

2.2.2. El Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016 – 2025

El PDHB estableix dos subeixos estratègics amb una incidència directa sobre l'objecte d'aquesta modificació. Per una banda, El subeix *C1 Augment del parc públic actual*, inclòs dins l'eix C, que vol ampliar el parc d'habitatge assequible a partir d'una màxima diversificació dels mecanismes donada la manca d'habitatge assequible actual a la ciutat per donar resposta a la important demanda existent. Per altra banda, el subeix *B2 Manteniment de l'ús residencial i dels residents*, inclòs dins l'eix B que vol garantir el bon ús del parc residencial afrontant la mobilització de l'habitatge buit, la pressió i expulsió de la població resident i el bon ús del parc públic.

Aquesta modificació vol oferir eines per tal d'assolir els objectius previstos en relació amb aquestes línies, especialment en relació als següents elements recollits al pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona:

- 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 en una sèrie de barris.
- Impulsar estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant la compleció i optimització del teixit urbà existent.
- Adquirir habitatges al mercat privat per facilitar l'ampliació del parc públic en un menor termini que el necessari per a la promoció d'un nou habitatge i amb una distribució més equilibrada per la ciutat.
- Incentivar la construcció dels solars buits existents a la ciutat.
- Atendre a les persones residents que pateixen situacions de pressió per abandonar els seus habitatges, i que poden arribar fins a l'assetjament immobiliari.

2.2.3. L'experiència francesa

La delimitació de tota la ciutat com un àrea de tanteig i retracte és una mesura que normalment s'aplica en altres àmbits urbans europeus. L'exemple més proper és el previst a França amb el "*droit de préemption urbain*" que preveu la legislació francesa en tots els municipis que optin per delimitar un àmbit mitjançant els instruments de planejament urbanístic (bé els plans urbans locals, bé els plans d'usos del sòl o bé un mapa local). A França, la delimitació faculta a l'administració local a adquirir amb caràcter prioritari un immoble quan decideixi vendre'l la persona propietària i des de l'any 2006, "*droit de préemption urbain*" està previst amb la finalitat taxada de mantenir als llogaters en un immoble destinat a residència de persones i per reaccionar contra les vendes d'edificis especulatives. El fonament del seu exercici és per assolir els següents objectius:

- Executar un projecte urbà.
- Realitzar una política d'habitatge local.
- Organitzar les activitats econòmiques.
- Promoure el desenvolupament del lleure i el turisme.

- Construir instal·lacions col·lectives.
- Lluitar contra la insalubritat i fomentar la renovació urbana.
- Constituir reserves de sòl per permetre la realització d'aquestes accions o operacions desenvolupament.

L'exercici del "*droit de préemption urbain*" a França requereix, per tant, la prèvia delimitació de l'àmbit en un instrument de planejament i la justificació en el Pla de la causa que motiva la subjecció. Aquests requisits també s'exigeixen en l'ordenament urbanístic i d'habitatge de Catalunya. En canvi, en el cas francès l'exercici del dret té algunes diferències, la més notable és que un cop oferta la facultat d'optar per l'adquisició de l'immoble a l'administració, aquesta no queda vinculada pel preu ofert, sinó que pot intentar reduir-lo i, en tal cas, la persona propietària pot renunciar a la proposta i mantenir-se en el preu inicial, però llavors l'immoble se sotmetrà a un procés judicial de determinació del justipreu, aplicant els criteris de valoració expropiatòria, entre l'inicial i el proposat per l'administració optant.

2.3. Objectius

Aquesta modificació del PGM presenta dos grans objectius. En primer lloc, l'aplicació dels mecanismes d'intervenció legals en matèria de política de sòl i habitatge⁴, per ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge, que ajudi a fer efectiu el dret dels ciutadans i ciutadanes a l'accés a un habitatge digne i adequat.

Més concretament, es posa èmfasi en els objectius següents:

- a) Complir els objectius del Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025 (PDHB 2016-2025), aprovat per acord de 17 de gener de 2017 del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007.
- b) Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, especialment la construcció, la rehabilitació o la destinació a habitatge de protecció pública dels terrenys, edificis o habitatges que s'obtinguin, així com l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques.
- c) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 160.5.d) del Decret legislatiu 1/2010,
- d) Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.
- e) Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i elevada incidència dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
- f) Fer front, en general, als processos especulatiu, que encareixen i dificulten l'accés a l'habitatge dels ciutadans.
- g) Incentivar l'activació de l'oferta del mercat immobiliari, evitant l'existència de terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paralitzades o inadequades a l'indret.
- h) Dotar de transparència a les transaccions immobiliàries entre privats.
- i) Dotar de major capacitat de decisió a l'Ajuntament en els sectors objectes de transformació urbana.

⁴ article 160 del TRLUC

En segon lloc, aquesta modificació té com a objectiu l'establiment de terminis d'edificació com a eina d'intervenció en el mercat del sòl per afavorir la generació de nous habitatges. Aquesta previsió afecta els solars destinats pel planejament a ús d'habitatge o a usos mixtes que admeten aquest ús. Per tant, no es refereix als sòls destinats a altres usos com l'industrial, el comercial, l'aparcament, el residencial, les oficines.

2.4. Marc legal

L'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978 imposa el mandat d'evitar conductes especulatives que alterin el mercat i dificultin l'accés de la ciutadania a l'habitatge. Alhora cal garantir que en les plusvàlues urbanístiques que deriven de les actuacions públiques hi participa efectivament el conjunt de la ciutadania a les quals van dirigides i no poden ser instrumentalitzades per fomentar l'especulació.

La present proposta de Modificació del PGM se situa en el marc del previst a l'article 2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), que estableix l'abast de les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge, precisant que formen part d'aquestes les facultats pertinents i necessàries per intervenir en el mercat immobiliari i per regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge.

En concret, els drets de tanteig i retracte es regulen al Capítol IV del Títol cinquè del TRLU, que engloba i regula els instruments de la política de sòl i d'habitatge.

Els terminis d'edificació es regulen al Capítol V del mateix Títol cinquè del TRLU. El Capítol esmentat regula l'obligació d'edificar i d'urbanitzar i les conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació.

Així mateix, els drets de tanteig i retracte es regulen a la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, específicament a l'article 15.

La delimitació de tota la ciutat de Barcelona com una única àrea de tanteig i retracte, troba el seu encaix jurídic en l'article 15.9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge (LDH) que habilita a que la declaració d'una àrea de tanteig i retracte coincideixi amb tot el terme municipal amb l'objectiu d'aconseguir els objectius en matèria d'habitatge previstos en la pròpia norma. També empara la delimitació de tota la ciutat com una àrea de tanteig i retracte l'article 15.2 "in fine" de la Llei del dret a l'Habitatge incorporat per l'article 2 del Decret 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquest article preveu l'exercici dels drets d'adquisició preferent sobre els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, en relació amb l'Annex de la Llei 4/2016, de 29 de desembre, atès que el precepte expressament preveu que, en aquest cas, la declaració de l'àrea de tanteig i retracte pot coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada. A aquest efecte, l'Annex de la Llei 4/2016 estableix que la ciutat de Barcelona és, en el seu conjunt, un àrea de demanda forta i acreditada.

Alhora, l'article 172 del DL 1/2010 preveu la delimitació d'àrees de tanteig i retracte als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Per altra banda, la present figura de planejament defineix els terminis edificació, a l'empara de l'article 175 del TRLUC, i els articles 229 i 230 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La delimitació de tota la ciutat de Barcelona com un àrea de tanteig i retracte, i la definició dels terminis d'edificació es fa mitjançant la figura de la Modificació de Pla General Metropolità (PGM) en ser aquest, l'instrument de planejament urbanístic de major rang jeràrquic. Als efectes de l'exercici d'aquest dret d'adquisició preferent, el planejament derivat de desenvolupament podrà ampliar els immobles subjectes dintre de l'àrea delimitada per la MPGM, ampliant la subjecció a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, mitjançant l'aprovació de plans especials urbanístics, de plans de millora urbana i mitjançant la delimitació de polígons d'actuació que explicitaran els criteris els objectius i justificaran la subjecció.

Els drets de tanteig i retracte que preveu la MPGM s'afegeixen als ja previstos actualment en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que es regeixen per aquesta normativa específica a la qual es remet la MPGM.

Nogensmenys, els drets de tanteig i retracte previstos en la Llei 9/1993, de 30 de setembre de Patrimoni Cultural Català, als quals no fa esment la normativa d'aquesta MPGM, es regulen per la seva normativa específica.

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 MPGM 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 Fenòmens de pressió sobre les persones residents
- 2.7 L'habitatge assequible a la ciutat
- 2.8 Creació de noves llars: situació i resposta
- 2.9 Adquisicions patrimonials de l'Ajuntament
- 2.10 Estructura de sistemes i dotacions, i sòl no urbanitzable

3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 3.1 Descripció de la proposta de Modificació
- 3.2 Justificació jurídica de la proposta

4 NORMES URBANÍSTIQUES**5 DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA**

- 4.1 Desenvolupament i gestió
- 4.2 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 MPGM

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 MPGM

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	Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa	1:40.000
I.02	Distribució del parc d'habitatges HPO per barris	1:40.000
I.03	Distribució de les llicències d'obra major 2008-2016 per illa	1:40.000
I.04	Distribució de les noves unitats d'habitatge 2008-2016 i sectors de planejament	1:40.000

Plànols normatius

O.01	Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte	1:60.000
------	---	----------

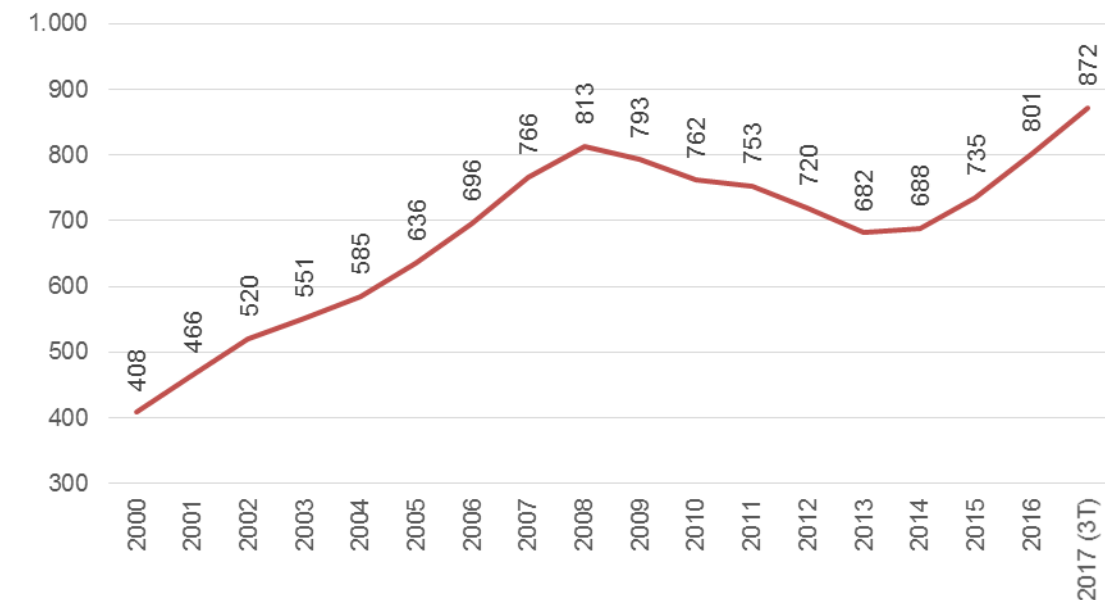
2.6. Fenòmens de pressió sobre les persones residents

La forta escalada de preus de lloguer que està vivint Barcelona, juntament amb l'interès que la ciutat està generant com a destinació turística o d'altres usos derivats de la projecció internacional de la ciutat, fa necessari cercar mesures per facilitar que les persones residents puguin mantenir-se als seus barris, alhora que s'evita la transformació dels teixits, des d'uns usos pensats i adreçats a la població resident, cap a uns usos i serveis adreçats a la població flotant.

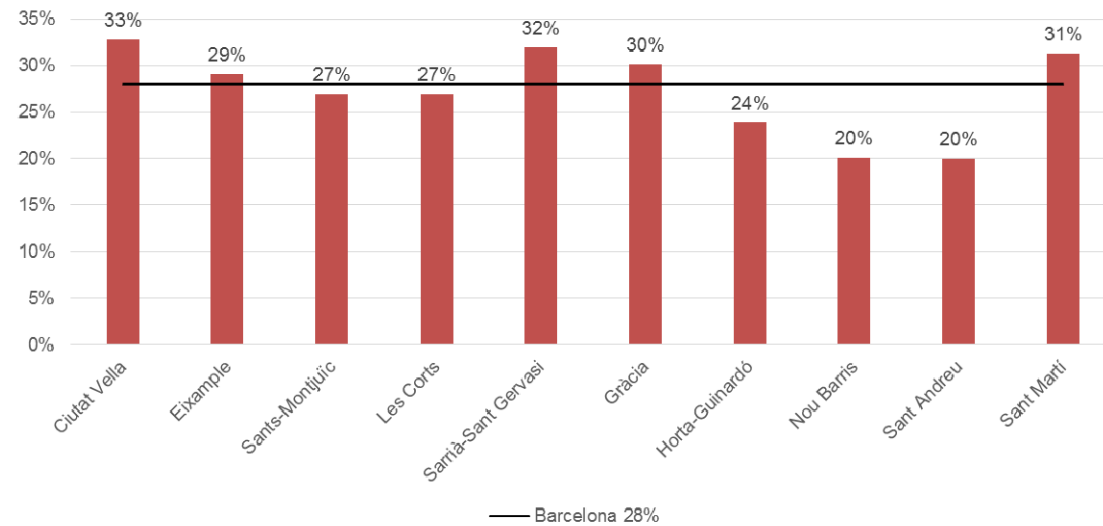
Així doncs, a la ciutat s'estan donant diferents fenòmens que se superposen i exerceixen una important pressió sobre les persones residents en habitatges de lloguer, per tal de poder-se mantenir als seus habitatges.

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

Evolució del lloguer mitjà contractual (€/mes) 2000-2017, Barcelona



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

Evolució del lloguer mitjà contractual (€/mes) 2013-2017 per districtes

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Aquesta important alça de preus s'està donant en un moment de fort interès per part de grans inversors en l'adquisició d'edificis a la ciutat, el que reforça la pressió sobre les persones residents, especialment en edificis de propietat vertical, ja que en ocasions les persones residents no poden fer front a l'increment dels preus del lloguer que en molts casos la nova propietat està imposant.

A més, la ciutat consolidada requereix una lògica i constant actuació de rehabilitació i conservació dels seus edificis per garantir que qualsevol persona que els ocupi legítimament, ho faci en les condicions que assegurin una vida digna. No obstant, s'ha pogut constatar que les mancances de conservació i de rehabilitació dels edificis s'han instrumentalitzat amb finalitat especulativa i, a més, amb un objectiu evident i específic d'expulsió de les persones ocupants.

Segons dades publicades per la Universitat Pompeu Fabra relatives a l'any 2017 a la ciutat de Barcelona, de totes les compravendes d'edificis i habitatges, més d'un 40% es va destinar a inversions immobiliàries i el 60% es va destinar a la residència habitual de persones. En alguns districtes, com el de Ciutat Vella, el percentatge d'immobles adquirits com a inversió va créixer fins un 60%, arribant en alguns barris concrets, com el de la Barceloneta, fins a un 84%. És a dir que en aquest barri concret, només un 16% dels habitatges adquirits es van destinar a residència habitual de les persones adquirents. Els edificis d'habitatges com a producte de les inversions immobiliàries està originant l'expulsió dels seus habitants legítims, sobretot dels que habiten en els edificis que es troben en un estat de conservació deficient. Aquest immobles són els que s'ofereixen a un millor preu als inversors immobiliaris, atesa la intervenció que requereixen i, per tant, són els més sol·licitats. Òbviament la rendibilitat de la inversió requereix l'explotació de l'edifici

⁵ Sense incloure per tant 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.

al preu més alt possible i això provoca un encariment dels preus de lloguer i la conseqüent expulsió dels habitants que no poden fer front a les noves rendes locatives.

És en aquest context que s'estan desencadenant processos anomenats d'assetjament immobiliari que la llei 18/2007 del dret a l'habitatge defineix com "tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge".

L'assetjament immobiliari és un fenomen present a la ciutat que pateixen unitats de convivència en situacions de vulnerabilitat i que, per tant, és difícil que s'arribin a denunciar. En qualsevol cas, les oficines de l'Habitatge de Barcelona atenen aquestes situacions des de la seva creació l'any 2009. Des del 2014, en què es va registrar la dada més baixa des de la posada en marxa del servei, els assessoraments han augmentat, amb una important pujada del 70% l'any 2016. La major part d'elles (un 58%) s'han donat a Ciutat Vella, mentre que s'ha assessorat a 6 unitats de convivència als districtes de l'Eixample i Sants – Montjuïc, i a la resta de districtes de la ciutat s'ha assessorat a un màxim de 2 casos en cada un.

Actuacions en casos de possible assetjament immobiliari

Any	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Assessorament en assetjament immobiliari	82	42	26	18	30	22	27	46

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia.

2.7. L'habitatge assequible a la ciutat

El parc d'habitatge assequible estable⁵ (de lloguer) actual de Barcelona només ascendeix a 10.583 habitatges de lloguer protegit⁶, 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 previsions⁷, 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

⁶ Dades extretes del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

⁷ 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

2.7.1. 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; i en segon lloc, i la seva distribució en el conjunt de la ciutat és molt poc homogènia.

a) El volum del 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. Actualment la ciutat compta únicament amb uns 57.000 habitatges⁸ 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 forçosa⁹.

b) Tipus d'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. 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.

▪ Habitatges del parc de lloguer protegit i habitatges captats per programes públics¹⁰

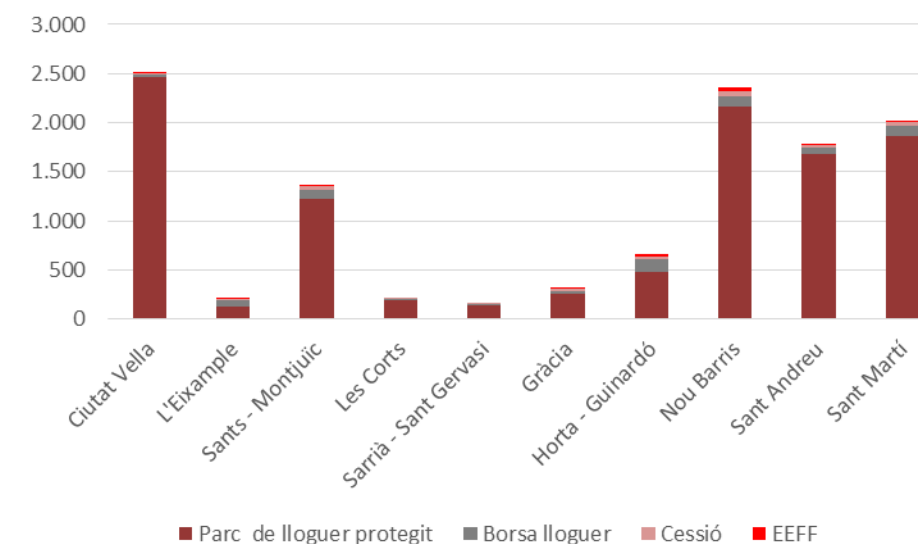
Aquest és el parc sobre el qual hi ha un major control i coneixement. Actualment és escàs i es distribueix de manera molt poc homogènia per la ciutat. En total només representa un 1,68 dels habitatges principals de la ciutat. Destaca la seva important presència a Ciutat Vella, on representa un 5,62% dels habitatges principals. Per sobre de la mitjana municipal també se situen 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	Cessió	EEFF	Iloguer 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

8 Dades extretes del Balanç del Pla pel Dret a l'Habitatge de l'any 2016, amb dades de 31 de desembre de 2016.

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

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

- *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)¹¹ 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.

- *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 concreta, sí que se sap que aquests es troben bàsicament en aquells entorns amb major predomini de la propietat vertical¹², que a la ciutat de Barcelona es concentra en les zones de casc antic i l'àrea central de l'Eixample.

2.7.2. 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. 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 2009¹³.

Pel que fa als contractes de lloguer de pròrroga forçosa, el 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 assequible.

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 a preu de mercat. A més aquests habitatges, tot i que se'n desconeix la ubicació, se sap que es concentren en les zones amb major presència de propietats verticals, que són especialment significatives als teixits històrics que integren Barcelona com Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia, Sants o Sant Andreu. Aquests

¹¹ 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

¹² Veure la taula "Barris amb més edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge i en propietat vertical" i el mapa "Concentració de finques de propietat vertical" del punt 6.3.3.2

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.

2.7.3. 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 comptaran amb el 67,18% de l'habitatge assequible de la ciutat¹⁴, en el moment en què es desenvolupi el planejament previst.

2.7.4. 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

a) 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 inscrites¹⁵.

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, requereixen 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

¹³ Veure el gràfic "Evolució del parc d'habitatge protegit de venda" del punt 6.3.3.3 de la memòria social.

¹⁴ Veure la taula "Habitatge de lloguer protegit i dotacional existent i potencial per districte" i el gràfic "Distribució del potencial d'habitatge potencial protegit i dotacional per districte, segons grau d'execució del planejament" del punt 6.3.3.4 de la memòria social

¹⁵ Veure el gràfic "Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB" del punt 6.3.2.2 de la memòria social

districte amb menys unitats de convivència inscrites, com és Les Corts, aquestes arriben a les 1.159 unitats de convivència.

Cal destacar l'elevat nombre d'unitats de convivència inscrites a un districte com l'Eixample, que ascendeixen fins a 4.368 l'any 2017¹⁶, el que la situa com el quart 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 seu desenvolupament, per l'escassetat de sòls disponibles per a noves promocions.

b) 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 mes¹⁷.

c) 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 lloguer¹⁸. Al 2017 s'han atorgat 9.683 ajuts al pagament del lloguer, enfront als 5.077 que es concediren al 2014.

2.8. Creació de noves llars: situació i resposta¹⁹

2.8.1. Llars actuals i previsions de creació de noves llars

Tot i que entre 1981 i 1998 Barcelona va perdre un important volum de població, tots els censos realitzats des d'aleshores detecten un creixement en el nombre de llars a la ciutat, que entre 2001 i 2011 arribà a les 87.000 noves llars. Aquest fet s'ha degut especialment a la reducció del nombre de persones per llar a la ciutat.

L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans l'any 2015 va desenvolupar unes projeccions de població i llars pel Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona, que abasten de l'any 2014 al 2024. D'acord amb aquestes projeccions, en aquest període temporal únicament es preveu una reducció

del número de llars en l'escenari de població baix i de persones principals baix. Si tenim en compte l'escenari de llars baix i mig caldrà preveure un increment del número de llars d'entre 6.549 i 53.063 noves llars.

Així doncs, aquestes projeccions fan necessari preveure un creixement significatiu del número d'habitatges principals a la ciutat de fins a un 7,75% de les llars actualment presents²⁰.

2.8.2. La generació de nou habitatge

Les necessitats de nou habitatge per donar resposta a les noves llars s'han cobert, els darrers anys, a través de dos mecanismes bàsics: l'activació d'habitatge buit i la concessió de llicències de nova edificació o rehabilitació, que requereixen de la disponibilitat de sòls i el desenvolupament de planejament per generar els sòls necessaris per a la nova construcció.

La necessitat de generar noves llars per donar resposta a les necessitats previstes i reduir la pressió sobre els veïns i veïnes actuals per una possible substitució de la població, fa necessari avaluar la capacitat dels diferents mecanismes per donar resposta. En aquest punt es fa una síntesi dels diferents aspectes analitzats a la memòria social d'aquest document en relació a 3 aspectes clau:

- L'activació de l'habitatge buit
- La generació de nou habitatge a partir de llicències d'obra nova o rehabilitació
- La disponibilitat de sòls per generar nou habitatge en sòl urbà consolidat

a) L'activació de l'habitatge buit

D'acord amb les dades del Cens de població i habitatges de l'any 2011, 88.259 habitatges de la ciutat es trobaven buits, el que representava un 10,9% del total. No obstant, aquestes dades presenten una gran diferència en relació amb les recollides al cens d'habitatges buits que s'està elaborant i que situa la presència d'habitatge buit en un 1,52% del total d'habitatges identificats als 17 barris estudiats²¹. Així doncs, d'acord amb el cens en curs, semblaria que les dades del Cens de l'any 2011 es troben obsoletes, ja sigui pel canvi de la situació pel que fa a la presència d'habitatge buit a la ciutat, o per la major precisió de la metodologia utilitzada, i per tant el parc d'habitatges buits de la ciutat presenta un insignificant potencial pel que fa a la generació de nou habitatge per respondre a les necessitats de 53.063 noves llars previstes. Tot i així, cal prudència en la lectura d'aquests resultats, doncs de moment el cens s'ha completat per 17 dels 73 barris de la ciutat.

¹⁶ Veure la taula "Sol·licituds inscrites al RSHPOB per districte (2017)" del punt 6.3.2.3 de la memòria social

¹⁷ Veure la taula "Sol·licituds a Barcelona per Mesa d'emergències" del punt 6.3.2.2 de la memòria social

¹⁸ 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 de la present memòria.

¹⁹ En aquest capítol es fa una síntesi de les previsions de noves llars a la ciutat i dels mecanismes per crear nous habitatges i donar-hi resposta. A la memòria social es desenvolupen abastament aquests aspectes.

²⁰ Càlcul en relació als habitatges principals existents a la ciutat l'any 2011, data d'elaboració del darrer cens de població i habitatges. Veure el gràfic "Evolució i projecció de la població de Barcelona. 1987-2031" i la taula "Flux net de creació i desaparició de llars. Barcelona 2014-2024" del punt 6.3.1.1 de la memòria social

²¹ Veure la taula "Cens d'habitatges buits de Barcelona (resultats dels primers 17 barris)" del punt 6.3.1.2 de la memòria social

b) La generació de nou habitatge a partir de llicències d'obra nova o rehabilitació²²

Les llicències d'obres majors concedides al conjunt de la ciutat durant el període 2008 – 2016 han permès generar 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 des de l'inici de 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.

Aquesta producció de nou habitatge s'ha donat tant en sectors de planejament, el que requereix de la disponibilitat de nou sòl en el planejament per poder-los generar, com en sòl urbà consolidat, el que requereix de la disponibilitat de solars per a la seva edificació.

Pel que fa a la seva distribució, aquests nous habitatges s'han construït a tots els districtes de la ciutat, amb el major volum al districte de l'Eixample (17,6% del total de nous habitatges) seguit dels districtes de Sant Martí (14,1%), Sants – Montjuïc (13,4%) i Sant Andreu (11%). Aquesta producció s'ha donat de manera molt més homogènia als districtes centrals de la ciutat, ja que s'ha donat fonamentalment sobre sòl urbà consolidat i en promocions de menor dimensió, mentre que als districtes perifèrics s'han concentrat en entorns de planejament amb una molt major concentració de la seva distribució.

En qualsevol cas, aquest ritme en la producció de nou habitatge es troba molt per sota de les necessitats de la ciutat per donar resposta a les noves llars que es preveu que es puguin generar fins l'any 2024, que ascendeixen a 53.063²³

c) La disponibilitat de solars per generar nou habitatge en sòl urbà consolidat

Barcelona encara compta amb nombrosos solars buits que podrien entrar a formar part de l'estratègia de la ciutat per facilitar l'edificació de nou habitatge, millorar la infraestructura verda de la ciutat, o les dotacions dels barris.

Segons dades de l'Ajuntament, a novembre de 2017 hi havia 1.073 parcel·les buides en sòl de zona. Tot i així, els districtes més centrals, que són els que menys habitatge destinat a polítiques socials tenen, corresponen també als compten amb menys solars buits²⁴.

2.9. Adquisicions patrimonials de l'Ajuntament amb destí a habitatge assequible

Per tal d'ampliar el parc d'habitatge assequible existent i alhora millorar-ne la seva distribució al conjunt de la ciutat, actualment s'està donant un procés d'adquisició d'habitatge lliure per part de l'Ajuntament de Barcelona per tal de destinar-lo a lloguer assequible. Aquest mecanisme ha de permetre una ampliació més ràpida del parc d'habitatge assequible a la ciutat, de manera més repartida i a un menor preu.

Aquestes adquisicions s'estan realitzant a partir de diferents mecanismes:

- Aplicació del dret de tanteig i retracte d'acord amb el decret llei 1/2015.
- Aplicació del dret de tanteig i retracte d'acord amb la llei 18/2007 del dret a l'habitatge (entorn Robadors–Sant Ramon).
- Compra d'habitatges al mercat privat.
- Adquisició de l'usdefruit d'habitatges a entitats financeres via conveni.

Habitatges adquirits el 2016 i 2017 per destinar-los a lloguer assequible i social

Tipus	2016			2017		
	edificis	habitatges	cost	edificis	habitatges	cost
Compra de finca sencera	5	67	7.240.703	10	162	23.842.986
Compra d'habitatges solts		56	2.747.996		24	1.071.377
Adquisició usdefruit (8 anys)		34	395.250		103	936.975
TOTAL		157	10.383.949		289	25.851.339

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

Habitatges en tràmit d'adquisició per destinar-los a lloguer assequible i social, a tancament de 2017

Resum habitatges en tràmit adquisició

Tipus	2017		
	edificis	habitatges	cost
Habitatges en tràmit adquisició	5	162 + 25 ⁽¹⁾	16.220.816
Habitatges en tràmit adquisició usdefruit ⁽²⁾		113	1.034.625
TOTAL		300	17.255.441

(1) S'inclou en primer lloc els habitatges en finques senceres i en segon lloc els habitatges aïllats en procés d'adquisició.

(2) S'estableix un cost orientatiu tenint en compte que el 50% dels habitatges adquirits es trobin ocupats i el 50% buits

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

L'adquisició d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer assequible s'està mostrant com una eina efectiva per diversificar la ubicació de l'habitatge assequible a la ciutat i complementar altres mesures per a l'ampliació del parc, especialment la promoció de nou habitatge, amb uns terminis de disposició molt superiors. Per aquest motiu el pressupost destinat a la compra i a l'adquisició de l'usdefruit ha augmentat als darrers anys i per tant també, el nombre d'habitatges adquirits. Amb un salt important entre el 2016, quan es destinaren 9.988.699 € a la compra, complementats amb la inversió en usdefruit, i el 2017 on s'augmenta el pressupost destinat a la compra en un 149%, arribant-se als 24.914.363 €.

²² Veure l'apartat "La generació de nou habitatge a partir de llicències d'obra nova o rehabilitació" del punt 6.3.1.2 de la memòria social

²³ Es té en compte el període total previst a les projeccions (2014 – 2024).

²⁴ Veure apartat El cens de solars del punt 6.3.1.2 de la memòria social

2.9.1. Transmissions de propietats verticals

L'anàlisi de les transmissions de propietats verticals dels darrers anys permet determinar, a nivell de districte, l'hipotètic efecte d'aquestes sobre les unitats de convivència que puguin veure's afectades pel canvi de titularitat dels immobles.

En concret s'han considerat les transmissions de finques de propietat vertical des de l'1 de gener de 2014 fins a l'13 de juliol de 2017, que poden ser bé edificis o solars, on s'ha produït, almenys una vegada, la transmissió del dret de propietat mitjançant una compravenda. Durant aquest període, les transmissions amb les anteriors característiques s'han concentrat en 2.257 parcel·les, les quals en un 10% dels casos han sigut objecte de més d'una transmissió.

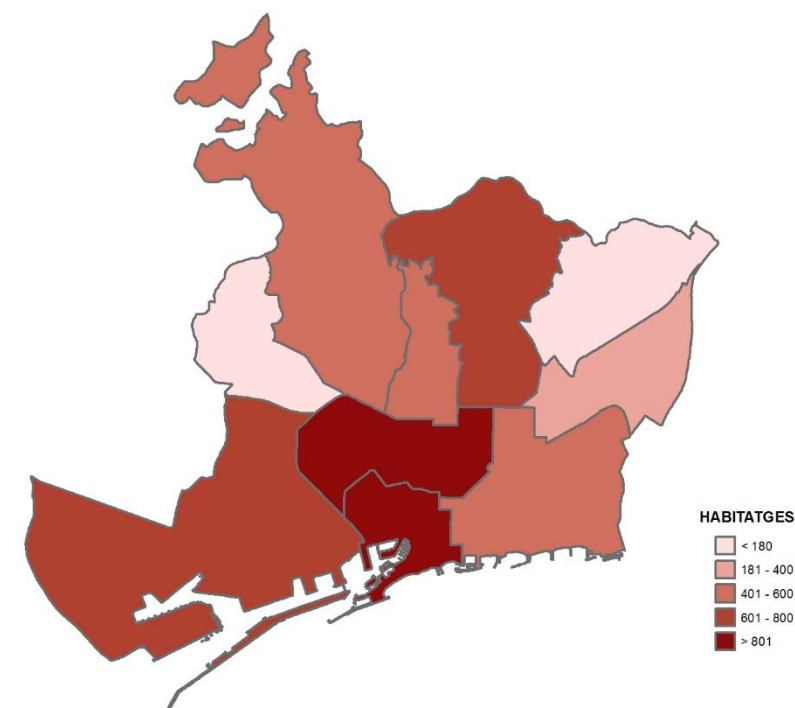
D'aquestes, 1.099 parcel·les han sigut objecte de transmissió del 100% de la propietat, tenen l'ús cadastral d'habitatge situades en zones de clau plurifamiliar, i corresponen a 5.951 unitats residencials en tots els districtes de la ciutat. Del total d'habitatges en aquesta situació, un 39,48% es concentren en els dos districtes centrals de Ciutat Vella i l'Eixample, tal com es pot veure en el plànol següent.

Finques senceres transmeses amb habitatges (gen 2014-jul 2017)

Districtes	Finques	Num. Habitatges	%
1 Ciutat Vella	124	1.266	21,27%
2 Eixample	94	1.061	17,83%
3 Sants-Montjuïc	105	530	8,91%
4 Les Corts	197	685	11,51%
5 Sarrià-Sant Gervasi	47	145	2,44%
6 Gràcia	65	178	2,99%
7 Horta-Guinardó	112	377	6,34%
8 Nou Barris	104	525	8,82%
9 Sant Andreu	99	624	10,49%
10 Sant Martí	152	560	9,41%
Total	1.099	5.951	100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

Distribució dels habitatges transmesos en finques de propietat vertical (gen 2014-jul 2017)



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

2.10. Estructura de sistemes i dotacions, i sòl no urbanitzable

L'oportunitat de la present modificació es dona també sobre aquelles parcel·les qualificades de zona verda, equipaments o altres sistemes que, de ser adquirides per l'Ajuntament, poden esdevenir peces estructuradores, definidores de les vores del sòl urbà o de compleció de la infraestructura verda de la ciutat. En definitiva, permetrien facilitar i millorar l'ordenació urbana de la ciutat en clau sistèmica.

De la mateixa manera, l'oportunitat d'adquisició de determinades parcel·les privades que es troben en règim de sòl no urbanitzable, pot esdevenir d'interès públic per a la protecció d'un àmbit d'interès ecològic.

En aquest aspecte, des de l'Ajuntament s'ha realitzat un estudi²⁵ que situa i quantifica les parcel·les qualificades de zona verda que no formen part de l'inventari municipal d'espais verds, entre les que es troben, amb data novembre de 2017, 342 parcel·les en mans privades.

²⁵ Projecte mosaic de solars. Gener 2018, Àrea d'Ecologia Urbana, Medi Ambient i Serveis Urbans. Direcció d'Espais Verds i Biodiversitat

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. Descripció de la proposta de Modificació

La situació actual en relació al dret a l'habitatge a Barcelona, que s'analitza al punt 2.7 i següents del present document, requereix desenvolupar una sèrie de mesures, com ja preveu el propi PDHB, entre les quals s'inclouen les de la present Modificació de PGM.

Aquesta Modificació, en base a l'exposat en el punt 2.4. *Marc legal* de la present memòria i d'acord amb els objectius de la present MPGM, preveu bàsicament dues mesures amb la finalitat última de millorar la política de sòl i habitatge públic a Barcelona mitjançant l'adquisició d'immobles i solars de la ciutat. Contretament, aquestes mesures són:

- Delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte.
- Establiment dels terminis d'edificació de solars en sòl urbà consolidat de Barcelona.

3.1.1. Declaració d'àrea de tanteig i retracte

La declaració d'àrea de tanteig i retracte al tot el terme municipal de Barcelona permetrà incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge, el qual, segons la legislació vigent, es destina a les finalitats²⁶ següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Se sotmeten a l'exercici d'aquest dret les transmissions oneroses dels immobles descrits a continuació i s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils en els termes de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge, que són aquelles l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels edificis o habitatges sobre els quals es pretengui exercir el dret de tanteig i retracte.

Segons la legislació vigent i tal com recull l'article 2.1 de les presents normes urbanístiques, les transmissions que poden ser objecte de tanteig i retracte es concreten en les finques següents:

- a) Els edificis sencers que admetin l'ús urbanístic d'habitatge de tipologia plurifamiliar
- b) Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.
- c) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.

- d) Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i conservació, o dins les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i els de lloguer en règim de pròrroga forçosa.
- e) Les finques edificades incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins les previsions d'un programa de rehabilitació.
- f) Els habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.
- g) Els habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Dels anteriorment descrits, aquesta Modificació sotmet directament a l'exercici d'aquest dret als supòsits següents:

Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge. (article 2.2a). En aquest cas, l'exercici del dret de tanteig i retracte és una eina per intervenir en el mercat des de l'administració i, pot anar adreçada especialment a: prevenir casos d'assetjament immobiliari en edificis amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa; intervenir en casos concrets en què es produeix l'assetjament immobiliari, i intervenir en casos d'immobles on es força l'expulsió de les persones ocupants en no renovar-se els contractes de lloguer un cop finalitzat el període establert, o aplicant un augment que els resulta innassumible. Aquestes situacions es descriuen al punt 2.7. *Fenòmens de pressió sobre la ciutat i les persones residents* de la present memòria.

Terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl (article 2.2b).

En sòl urbà, permetria l'obtenció de:

- parcel·les o solars de zona (sigui d'habitatge o altres usos) per promoure la generació de nou habitatge assequible de manera activa per part de l'Administració, o bé per completar deficiències en sistemes que puguin haver-hi en un determinat àmbit, o bé per evitar processos especulatius del sòl²⁷.
- sòls de sistemes per a disposar de la titularitat pública a la que els destina el planejament.

En sòl urbà no consolidat i urbanitzable (que pràcticament no existeix a la ciutat), permetria incrementar la presència de la propietat pública en els sectors de transformació, i per tant, tenir un major control sobre els mecanismes i fases del desenvolupament i execució del planejament.

En sòl no urbanitzable, l'exercici del dret de tanteig i retracte permet protegir i tutelar terrenys que la planificació sectorial i/o urbanística protegeix pel seu interès ambiental o social.

²⁶ Article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i article 160.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

²⁷ Actualment es troba en redacció el Pla director urbanístic de l'àrea metropolitana de Barcelona, procés durant el qual alguns terrenys susceptibles de ser transformats en el futur podrien trobar-se sotmesos a pressions especulatives.

Terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades (article 2.2c). Aquest supòsit permet la intervenció dels ens públics en el cas d'incompliment del deures legals d'ús, conservació i rehabilitació que determina la legislació urbanística²⁸.

Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits, regulat a la Llei 14/2015, del 21 de juliol (article 2.2d). Permetria l'increment del parc d'habitatge públic a partir de l'adquisició d'habitatges desocupats permanentment durant més de dos anys sense causa justificada, per tal com aquesta desocupació afecta la funció social de la propietat, i d'aquesta manera destinar-los a habitatge assequible d'acord amb els objectius d'aquesta Modificació.

L'objectiu d'aquesta mesura no és el d'aplicar de manera extensiva per part de l'administració el dret de tanteig i retracte sobre les transmissions susceptibles que es produeixin a la ciutat, sinó que s'aplicarà sota els criteris concrets que s'ajustaran periòdicament, tal com s'estableix a l'article 6 de la normativa, per tal de complir amb els objectius de la mesura. En aquest sentit, es tindran en compte les previsions pressupostàries de l'Ajuntament²⁹, les condicions econòmiques que s'ofereixen en relació als valors de mercat, els aspectes relacionats amb la cohesió social i la contribució a l'execució del planejament urbanístic. Aquestes mesures s'aplicaran als edificis següents:

- Edificis o habitatges en situació d'utilització anòmala, segons la Llei 18/2007, que en l'article 41 defineix en casos de desocupació permanent, sobreocupació i infrahabitatge.
- Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.
- Edificis o habitatges amb ocupants, en especial considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa.
- Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
- Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.

Atès que en el cas de la present Modificació l'àrea subjecta als drets de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal i es refereix a categories de béns que, a més estan subjectes a actualització, per tant, no a àmbits físics diferenciats dins el municipi, no cal que constin en l'expedient la relació de les finques afectades i de llurs persones propietàries ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats³⁰. Sens perjudici d'això, la MPGM habilita altres delimitacions d'àrees per instruments derivats que hauran de seguir el procediment corresponent. És per això que, amb la finalitat de donar la publicitat corresponent als immobles subjectes a drets de tanteig i retracte, tal com regula l'article 5 de les normes urbanístiques, s'elaborarà d'ofici per l'Ajuntament un cens que gaudirà de la publicitat adequada i actualització periòdica, en el qual s'incorporaran, en tot cas, els immobles subjectes a dret de tanteig i retracte que siguin objecte d'expedients singularitzats, els terrenys no edificats i els terrenys amb edificacions ruïnoses o inadequades, amb les notificacions procedents a les persones interessades.

La vigència de la declaració (article 4 de les normes urbanístiques) s'estén al període de sis anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta modificació del PGM, amb la possibilitat d'una pròrroga de fins a sis anys més, d'acord amb les previsions legals.

L'exercici d'aquests drets correspon a l'Ajuntament de Barcelona, o tal com recull l'article 7 de les normes urbanístiques d'aquesta Modificació, a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, i podrà ser exercit en favor dels promotors socials a que fa referència l'article 51 de la Llei 18/2007 o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa llei. Així, els promotors socials o subjectes beneficiaris en relació a aquests drets poden ser:

- L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.
- Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, a les persones beneficiàries amb ingressos més baixos.
- Els promotors privats d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, sempre que compleixin els criteris d'homologació que siguin establerts per reglament.
- Entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.
- Persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- Les administracions públiques i les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades a les administracions públiques o que en depenen.
- Les societats mercantils en les quals les administracions públiques o entitats de dret públic participen majoritàriament, o de les quals financen majoritàriament l'activitat o nomenen més de la meitat dels membres dels òrgans d'administració, direcció o vigilància.
- Les persones juridicoprivades constituïdes o integrades majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic i les persones juridicoprivades l'activitat de les quals és finançada majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic.

El desenvolupament de la present Modificació, tal com recull el punt 4. *Desenvolupament, gestió i agenda* del present document i l'article 3 de les normes urbanístiques, preveu l'ampliació dels supòsits en que determinats immobles podran ser objecte de l'exercici d'aquest dret, que són:

- Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i conservació, o dins les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i els de lloguer en règim de pròrroga forçosa.
- Les finques edificades incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins les previsions d'un programa de rehabilitació.
- Els habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la

²⁸ Article 197 i següents del TRLUC

²⁹ Veure punt 7. *Estudi econòmic* d'aquest document urbanístic

³⁰ Article 15.9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

Per portar a terme aquesta ampliació, es determina la necessitat de tramitació de plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o mitjançant el procediment de delimitació de polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat. En qualsevol cas, la tramitació d'aquestes figures haurà d'anar acompanyada d'una memòria justificativa de la proposta que reculli una anàlisi i diagnòstic de la problemàtica detectada i els objectius concrets que es persegueixen amb la delimitació d'àrea de tanteig i retracte, d'acord amb el que preveu l'article 1 i l'article 226 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquest cas, la vigència de la declaració, tal com regula l'article 4 de les normes urbanístiques d'aquesta Modificació, es comptarà a partir de l'entrada en vigor de l'àrea concreta. Les noves àrees que es delimitin en aplicació de l'article 3 de la normativa d'aquest planejament, suposarà l'actualització del cens previst a l'article 5.

Finalment, es preveu que, mitjançant ordenança (article 7 de les normes urbanístiques), es puguin concretar qüestions respecte de:

- Els aspectes procedimentals necessaris
- El funcionament del cens, els requisits de publicitat i confidencialitat
- Els criteris per a l'exercici dels drets de pròrroga de la declaració
- La regulació de les condicions en què el dret de tanteig i retracte pot correspondre a més de l'Ajuntament, a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant
- La regulació dels supòsits i condicions en què el dret tanteig i retracte podrà ser exercit per l'Ajuntament en favor dels promotors socials

3.1.1.1. Efectes de la MPGM en relació a l'exercici del dret de tanteig i retracte a Barcelona

La present figura de planejament és una eina per intervenir en el mercat immobiliari des de l'administració, la qual tindrà uns efectes sobre la gestió municipal i en també, en conseqüència sobre els pressupostos.

A partir de les tramitacions de l'impost de plusvàlua municipal dels darrers tres anys i mig (l'1 de gener de 2014 fins a l'13 de juliol de 2017), es pot fer una estimació del que representaria per l'Ajuntament l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre les transmissions de finques, considerant que el ritme mitjà anual de transmissions es mantingués.

L'ordre de magnitud se situa al voltant de les 307 transmissions anuals, i correspondria només a una part dels supòsits d'exercici d'aquest dret, és a dir, sobre edificis d'habitatges de propietat vertical en zones plurifamiliars, on s'ha produït una transmissió del 100% de la finca del dret de la propietat.

Transmissions de finques senceres en zona plurifamiliar (2014 – juliol 2017)

Transmissions	2.014	2.015	2.016	2017*
Número de parcel·les	263	266	382	188

** fins a data de 13 de juliol de 2017*

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona

3.1.2. Definició dels terminis per emprendre l'edificació

La definició dels terminis per emprendre l'edificació a Barcelona, prevista a l'article 175 del TRLUC, incideix en bona part dels objectius de la present Modificació, directament en la incentivació del mercat immobiliari en sòl urbà, i indirectament per tant, en l'increment del nombre d'habitatges disponibles.

Paral·lelament, en la mesura que no es compleixin els terminis establerts per emprendre l'edificació de parcel·les en determinades situacions, permet a l'administració la seva inclusió al Registre de solars. La incorporació dels immobles objectes de la mesura al registre de solars és una eina per a la incorporació dels sòls al procés edificatori de forma coactiva mitjançant l'expropiació o la venda forçosa, o la substitució forçosa, tal com preveuen els articles 177 a 179. Pot contribuir també, en cas que s'apliqui l'expropiació a l'increment del patrimoni públic de sòl.

Aquesta previsió afecta els solars destinats pel planejament a ús d'habitatge o a usos mixtes que admeten aquest ús. Per tant, no es refereix als sòls destinats a altres usos com l'industrial, el comercial, l'aparcament, el residencial, les oficines.

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

a) Per a parcel·les que tinguin condició de solar³¹:

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

³¹ Article 29. Concepte de solar, del TRLUC

destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús.

- b) Per parcel·les que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar (prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística):
- **3 anys** per a parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralizades o inadequades a l'indret, destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús.

El còmput dels terminis establerts comença amb l'entrada en vigor de la present Modificació, a excepció de les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes paralizades o inadequades a l'indret hauran de ser objecte del corresponent expedient municipal en què es declari la situació. En aquest cas, els terminis computaran des de la fermesa en via administrativa de la resolució corresponent.

El termini podrà ser prorrogat per resolució municipal motivada per raons de política de sòl o d'habitatge, en el seu cas, a petició de la persona propietària. Aquest termini no s'altera encara que durant aquest es facin transmissions de domini.

3.2. Justificació jurídica de la proposta

La finalitat de la delimitació de la ciutat de Barcelona com una Àrea de tanteig i retracte, d'acord amb els criteris per l'exercici d'aquests drets que es proposen en la present MPGM, és doble. D'una banda, contribuir, a complir amb el mandat que imposa l'article 73 de la Llei 28/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (LDH), de disposar d'un parc d'aquests habitatges destinats a polítiques socials corresponents al 15% del total d'habitatges principals dins els 20 anys de vigència de la Llei (és a dir, durant l'any 2027³²). D'altra banda, l'objectiu de la delimitació de tota la ciutat com una única àrea de tanteig i retracte, és garantir un desenvolupament urbanístic sostenible d'acord amb el que disposa l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), minimitzant el risc d'expulsió dels ocupants dels habitatges destinats a residència habitual i el risc a la seva substitució per habitatges destinats a residència flotant sense arrelament a la ciutat, situacions que alteren el model escollit de desenvolupament urbanístic a la ciutat de Barcelona, que pretén evitar la dispersió en el territori i afavorir la cohesió social.

Els objectius que es persegueixen amb la subjecció dels indicats immobles a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en tota la ciutat de Barcelona, d'acord amb el que preveuen els articles 15 i 37 de la LDH, l'art. 172 i següents del DL 1/2010 i de la seva Disposició Addicional Tercera, aquests són els que recull l'article 1 de les normes urbanístiques del present document.

L'article 15.9 LDH preveu, expressament que quan, com en aquest cas, la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal (article 1 de les normes urbanístiques) "no cal que constin en l'expedient la relació de finques afectades i de llurs propietaris ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats", perquè a efectes hipotecaris, en tractar-se d'una delimitació subjecte a retractes legals, no és necessària aquesta constància registral.

L'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge estableix que la justificació de la delimitació de les àrees de tanteig i retracte han d'estar fonamentades, a més d'en la necessitat de "complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials", en la necessitat de "facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatiu".

En aquest sentit, actualment a la ciutat de Barcelona, existeix un important dèficit d'habitatge assequible i el parc públic disponible no és suficient per atendre la demanda existent. Aquest fet que se sumen els fenòmens especulatiu de pressió sobre les persones residents exposats al punt 2.7 de la present memòria, lligades en molts casos a situacions d'incompliment de la funció social de la propietat, en tant que incompliment del deure de conservació de l'edificació, inherent al dret de propietat (article 15 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.), i tipificat com infracció urbanística segons l'article 211 i següents del DL 1/2010. Aquest context justifica la necessitat de delimitar tota la ciutat com una àrea de tanteig i retracte, subjectant determinats immobles, disseminats per tota la ciutat, sobre els quals concorrin els criteris que precisin les normes d'aquesta MPGM per l'exercici d'aquest dret en favor de l'Ajuntament de Barcelona, o de les entitats que l'Ajuntament designi. En aquest sentit, tot i que l'ordenament jurídic permet subjectar a l'exercici dels drets d'adquisició preferent a diversos immobles, en aquesta Modificació del PGM i d'acord amb el previst a l'article 15.1 i 15.9 de la LDH i 172 i 173 del DL 1/2010 se sotmeten directament al dret de tanteig i retracte en tot el terme municipal de Barcelona les transmissions dels immobles inclosos a l'article 2.2 de les normes urbanístiques de la present figura de planejament.

Quant al termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte aquest es fixa en 6 anys d'acord amb el disposat a l'article 172.5 DL 1/2010 i pot ser prorrogable una única vegada a 6 anys més, tal i com permet l'article 15.8 LDH.

Els criteris de subjecció poden ser els que es fonamenten en les finalitats previstes als articles 172 i 173 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010); 15.1 i 37 LDH, per evitar conductes que dificultin l'accés a l'habitatge o impedeixin la seva conservació; i del 2 Decret 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària al qual remet aquesta MPGM en relació a l'exercici dels supòsits previstos.

L'aplicació d'aquests criteris permet subjectar a l'exercici dels drets d'adquisició preferent als immobles descrits a l'article 2.1 de les normes urbanístiques de la present Modificació. Igualment, permet subjectar els edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge que es trobin en qualsevol de les situacions anòmales previstes a l'article 41 de la LDH i els edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge que estiguin subjectes a ordres de conservació, hagin estat

³² Actualment es troba en redacció el Pla Territorial Sectorial de l'habitatge de Catalunya, que amplia el termini fins a l'any 2029.

objecte de procediments a causa de discriminació o assetjament, siguin objecte de transmissions a baix preu a causa de la presència d'ocupants, es trobin en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social o es trobin en àmbits amb processos acreditats de gentrificació.

A aquest efecte, la present Modificació del PGM, a banda de subjectar a l'exercici del dret de tanteig i retracte als terrenys sense edificar, estableix el termini màxim per emprendre l'edificació en els mateixos, segons es regula en els articles 8 i 9 de les normes urbanístiques del present document, tal com es determina en l'article 175 i següents del DL 1/2010, i els articles 229 i 230 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit d'aplicació dels terminis d'edificació abasta tot el terme municipal atès que l'escassetat de l'habitatge i l'increment dels preus afecta tota la ciutat, i és necessari promoure l'edificació dels solars buits amb destí a habitatge amb caràcter general. En aquest sentit, no es pot circumscriure o limitar a àmbits concrets, tenint en consideració que el mercat del sòl de la ciutat té unes dimensions limitades per raó de la pròpia extensió d'aquesta i el seu posicionament central en l'àmbit metropolità, i el seu elevat nivell de consolidació de l'edificació. Sens perjudici d'aquesta determinació, el planejament específic dels diferents àmbits pot establir els terminis més adients.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1. DRETS DE TANTEIG I RETRACTE

Article 1. Declaració d'àrea de tanteig i retracte

1. Es declara àrea de tanteig i retracte tot el terme municipal de Barcelona, d'acord amb el que preveuen els articles 15 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 172 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu, 1/2010, de 3 d'agost, i la Disposició Addicional Tercera del Decret legislatiu 1/2010, amb els objectius següents:

- a) Complir els objectius del Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025, aprovat per acord de 17 de gener de 2017 del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007.
- b) Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, especialment la construcció, la rehabilitació o la destinació a habitatge de protecció pública dels terrenys, edificis o habitatges que s'obtinguin, així com l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques.
- c) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 160.5.d) del Decret legislatiu 1/2010.
- d) Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.
- e) Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i elevada incidència dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
- f) Fer front, en general, als processos especulatius, que encareixen i dificulten l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

2. Queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets les transmissions oneroses dels immobles descrits a l'article 2 i s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils en els termes de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge.

3. Correspon a l'Ajuntament de Barcelona l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en aquesta modificació del Pla General Metropolità, sens perjudici del que preveu l'article 7.2.

Article 2. Immobles subjectes

1. Els immobles susceptibles de ser subjectes a aquests drets, d'acord amb els articles 15 i 37 de la Llei 18/2007 i els articles 172 i 173 del Decret legislatiu, 1/2010, són:

- a) Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge.
- b) Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.
- c) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.

- d) Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i conservació, o dins les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i els de lloguer en règim de pròrroga forçosa.
- e) Les finques edificades incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins les previsions d'un programa de rehabilitació.
- f) Els habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.
- g) Els habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

2. Aquesta modificació del Pla General Metropolità, d'acord amb l'article 15.9 de la Llei 18/2007, sotmet directament a drets de tanteig i retracte, en tot el terme municipal, segons el que preveuen els articles 15.1 de la Llei 18/2007 i 172.1 i 2 del Decret legislatiu 1/2010, les transmissions dels immobles següents:

- a) Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge.
- b) Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.
- c) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.
- d) Els habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits, regulat a la Llei 14/2015, del 21 de juliol.

3. Les finques resultants de projectes de reparcel·lació aprovats definitivament no estan sotmeses a drets de tanteig i retracte fins que no hagi transcorregut un termini de cinc anys de la inscripció en el Registre de la Propietat de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

4. Els drets de tanteig i retracte sobre habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària es regulen per la legislació específica aplicable.

Article 3. Delimitació d'àrees en desenvolupament de la MPGM

1. En desenvolupament d'aquesta modificació del Pla General Metropolità, els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana podran delimitar àrees de tanteig i retracte que explicitaran els objectius i la justificació de la delimitació i podran abastar, també els immobles recollits en l'article 2, apartat 1. d), e) i f).

2. Així mateix, es podran delimitar àrees de tanteig i retracte en desenvolupament d'aquesta modificació del Pla General Metropolità, mitjançant el procediment de delimitació de polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat, que podran abastar també els immobles recollits en l'article 2, apartat 1. d), e) i f). S'exigirà una memòria justificativa de la proposta amb l'explicitació de la problemàtica observada i els objectius que persegueix la delimitació d'acord amb el que preveu l'article 1 i l'article 226 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3. Les àrees de conservació i rehabilitació que es delimitin, d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei 18/2007, podran incorporar així mateix la concreció d'àrees de tanteig i retracte.

Article 4. Vigència de la declaració

1. La vigència de la declaració s'estén al període de sis anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta modificació del Pla General Metropolità, pel que fa als immobles enumerats a l'article 2.2. En les àrees delimitades en desenvolupament d'aquesta MPGM, que preveu l'article 3, la vigència de sis anys es comptarà a partir de l'entrada en vigor de l'àrea concreta.
2. L'eventual pròrroga que pot tenir una durada màxima de sis anys, prevista en l'article 15 de la Llei 18/2007, no comportarà la necessitat de modificar el Pla General Metropolità o l'instrument de planejament general vigent en aquest moment, i podrà ser acordada pel Plenari del Consell Municipal, de forma motivada i previ un tràmit d'exposició al públic d'un mes.

Article 5. Publicitat

1. Per donar la publicitat corresponent als immobles subjectes a drets de tanteig i retracte, sens perjudici del que determina l'article 15.9 de la Llei 18/2007, així com de la publicitat registral que correspongui, s'elaborarà d'ofici per l'Ajuntament un cens que gaudirà de la publicitat adequada, en el qual s'incorporaran, en tot cas, els immobles subjectes a dret de tanteig i retracte que siguin objecte d'expedients singularitzats, els terrenys no edificats i els terrenys amb edificacions ruïnoses o inadequades, amb les notificacions procedents als interessats.
2. El cens s'actualitzarà periòdicament a fi i efecte de reflectir les àrees que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article 3 i les noves situacions que determinin la subjecció o no subjecció dels immobles.

Article 6. Criteris per a l'exercici dels drets

1. L'Ajuntament de Barcelona d'acord amb les previsions pressupostàries i les prioritats que s'estableixin, concretarà periòdicament els criteris als quals ajustarà la seva actuació per a exercir els drets de tanteig i retracte en els supòsits concrets.
2. Per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte sobre edificis i habitatges a més de la idoneïtat per al compliment dels objectius determinats en l'article 1, es prendran en consideració les circumstàncies següents:
 - a) Edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales, segons la Llei 18/2007.
 - b) Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.
 - c) Edificis o habitatges amb ocupants, en especial considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa.
 - d) Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
 - e) Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.
3. En general, les adquisicions per incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge, l'obtenció de dotacions públiques i les adreçades a la conservació del sòl no urbanitzable, han de valorar

l'adequació dels sòls als objectius de l'article 1, les condicions econòmiques que s'ofereixen en relació als valors de mercat, els aspectes relacionats amb la cohesió social i la contribució a l'execució del planejament urbanístic.

Article 7. Ordenança

1. L'Ajuntament, mitjançant la corresponent ordenança, podrà concretar els aspectes procedimentals necessaris, el funcionament del cens, els requisits de publicitat i confidencialitat, així com precisar i desenvolupar els criteris per a l'exercici dels drets a què fa referència l'article 6.2.
2. Així mateix, l'ordenança podrà regular les condicions en què el dret de tanteig i retracte pot correspondre a més de l'Ajuntament, a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, d'acord amb el que preveu l'article 172.1 del Decret legislatiu 1/2010, i els supòsits i condicions en què podrà ser exercit per l'Ajuntament en favor dels promotors socials a què fa referència l'article 51 de la Llei 18/2007 o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa llei.

CAPÍTOL 2. TERMINIS PER EMPRENDRE L'EDIFICACIÓ

Article 8. Terminis per emprendre l'edificació

1. S'estableixen els terminis per emprendre l'edificació en el terme municipal de Barcelona, que correspon al planejament urbanístic, segons el TRLUC i RLUC
2. L'edificació s'ha d'emprendre dins els terminis previstos en el planejament vigent i els que estableixin els nous plans.
3. En defecte de determinació en els plans d'aquests terminis, s'estableixen els següents:
 - a) Un termini de dos anys per emprendre l'edificació de les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació zonal prevegi el seu destí a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar.

Aquest termini és també d'aplicació a les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret que reuneixin les condicions del paràgraf anterior.
 - b) Un termini de tres anys per emprendre l'edificació de les parcel·les situades en polígons d'actuació urbanística que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, i que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús, des que tinguin la condició de solar.

Així mateix, aquest termini de tres anys és d'aplicació a les parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, destinades als usos esmentats al paràgraf anterior que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar, en el seu cas, prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

4. Dins els terminis assenyalats s'haurà de demanar llicència d'edificació, d'acord amb les determinacions del planejament. L'edificació es portarà a terme, en els terminis previstos en la llicència d'acord amb la normativa vigent.

5. Pel que fa als sòls qualificats específicament com a habitatges de protecció pública, llevat que el planejament estableixi un termini més breu, és d'aplicació el termini de dos anys per a l'inici de l'edificació, des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres anys per a la seva finalització, als efectes del que preveu l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010 i els articles 83 i 90 del Decret 305/2006.

Article 9. Càmput dels terminis

1. Els terminis previstos a l'article 8.2 inicien el càmput des de l'entrada en vigor de la present MPGM, pel que fa a les parcel·les que ja estiguin en aquest moment en les situacions que preveu el mateix article 8.2.

2. Les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes paralitzades o inadequades a l'indret hauran de ser objecte del corresponent expedient municipal en què es declari la situació. Els terminis computaran des de la fermesa en via administrativa de la resolució corresponent.

3. En el cas d'actuacions sistemàtiques es considera que tenen la condició de solar i el càmput dels terminis s'inicia a partir de la recepció de les obres d'urbanització, sigui aquesta completa o per fases.

4. El termini podrà ser prorrogat per resolució municipal motivada per raons de política de sòl o d'habitatge, en el seu cas, a petició de la persona propietària. Aquest termini no s'altera encara que durant aquest es facin transmissions de domini.

5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA

5.1. Desenvolupament i gestió

5.1.1. En relació a l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona

La present proposta té l'aplicació directa, a tot el terme municipal de Barcelona, des de la seva entrada en vigor pels supòsits que preveu la normativa de la present Modificació de Pla.

El procediment s'inicia amb la comunicació, a l'Ajuntament de Barcelona, de les transmissions de finques projectades, que d'acord amb la seva naturalesa i casuístiques es troben contingudes en els apartats 2 i 3 de l'article 2 de la normativa. En defecte de la notificació a l'Ajuntament, a efectes del dret de tanteig aquest podrà exercir el dret de retracte una vegada la transmissió s'hagi portat a terme i hagi estat notificada a l'Ajuntament.

És d'aplicació el procediment previst a l'article 227 del Decret 305/2006 que preveu:

Article 227. Exercici dels drets de tanteig i retracte

227.1 Les persones propietàries de béns inclosos en la delimitació d'aquestes àrees han de notificar a l'administració o entitat titular dels drets de tanteig i retracte, identificada d'acord amb el que estableix l'article 226.2 d'aquest Reglament, llur decisió d'alienar-los, amb expressió del preu, forma i terminis de pagament projectats i de les restants condicions essencials de la transmissió, a efectes del possible exercici del dret de tanteig durant un termini d'un mes a comptar des del dia següent a la data en què s'hagi produït la notificació.

227.2 L'ajuntament o l'entitat que en sigui titular, pot exercir el dret de retracte quan no se li hagi fet la notificació que disposa l'apartat precedent o quan s'hagués omès qualsevol dels requisits exigits o resultés inferior el preu efectiu de la transmissió o menys oneroses les restants condicions d'aquesta. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini d'un mes, comptat des del dia següent a la data de la notificació de la transmissió portada a terme, que la persona adquirent ha de fer, en tot cas, a l'ajuntament mitjançant entrega d'una còpia de l'escriptura pública o document en què fos formalitzada.

227.3 Els efectes de la notificació per a l'exercici del dret de tanteig caduquen quan transcorrin quatre mesos des de la data d'aquesta notificació sense que s'hagi efectuat la transmissió.

La transmissió realitzada transcorregut aquest termini s'entén efectuada sense l'esmentada notificació, a efectes de l'exercici del dret de retracte.

En relació al pagament i destinació dels béns adquirits l'article 228 del Decret 305/2006 precisa:

Article 228 Pagament i destinació dels béns adquirits en exercici dels drets de tanteig i retracte

228.1 Quan l'administració exerceix els drets de tanteig o retracte ha de fer front a l'import total de la transmissió. No obstant això, quan es tracti d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, el preu d'adquisició no pot superar el preu màxim de venda, segons la normativa aplicable.

228.2 El pagament ha d'efectuar-se d'acord amb la forma i terminis previstos amb el tercer, segons consti a la notificació que regula l'article 227.1 d'aquest Reglament.

228.3 Els béns adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'integren automàticament en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.

A efectes de concretar alguns aspectes relacionats amb els procediments administratius de desenvolupament i gestió corresponents, es preveu la possibilitat de tramitar una ordenança reguladora, tal com preveu l'article 7 de la normativa.

Els instruments de planejament derivat o de gestió que es delimitin posteriorment, i dins la vigència d'aquesta modificació de Pla, podran incorporar els supòsits als quals fa referència l'article 3 de la normativa, d'acord amb els criteris establerts en la present MPGM. Serà en el marc d'aquestes figures on caldrà justificar la seva delimitació en relació amb les determinacions del present document de regulació general.

5.1.2. En relació a la definició dels terminis per a l'edificació

Tal com es descriu en l'apartat 3.1.2 'Definició dels terminis per a l'edificació', l'incompliment del deure d'edificació dins els terminis establerts en el la present MPGM o en els altres instruments de planejament aprovats dóna lloc a la declaració de l'incompliment i a la inscripció de la finca en el Registre municipal de solars sense edificar, que es preveu implementar en paral·lel. La inscripció del solar en el Registre comporta les conseqüències previstes als articles 179 i següents del TRLUC: expropiació, venda forçosa o substitució forçosa.

Els procediments de gestió que suposa fer efectius els objectius del Registre de Solars venen clarament regulats en la legislació i el reglament urbanístic. No obstant, es preveu la possibilitat de redactar una Ordenança que desenvolupi i concreti alguns dels procediments ja reglats, per facilitar la transparència vers la ciutadania i la gestió interna municipal.

5.2. Agenda

L'execució de les compres dels immobles que s'adquireixin en aplicació de la present MPGM, estan subjectes al programa d'inversions anual, sigui en el concepte de compra o expropiació d'immobles, que l'Ajuntament aprova en el marc de l'exercici pressupostari anual, i relacionat amb l'Estudi econòmic d'aquesta MPGM.

En relació a la vigència del termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb la legislació vigent, aquesta és de 6 anys (art 172.5 DL 1/2010), prorrogable una única vegada a 6 anys més (art 15.8 LDH), a través d'acord del Plenari del Consell Municipal, de forma motivada i previ un tràmit d'exposició al públic d'un mes.

6. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació del PGM vol ajudar a reduir la pressió sobre les persones residents per al manteniment del seu habitatge i facilitar l'ampliació de l'habitatge assequible existent a la ciutat, ja que les reserves actualment existents no permeten donar resposta a les creixents necessitats d'habitatge assequible de la ciutat. A efectes d'aquesta memòria social, es preveuen dues actuacions bàsiques:

- L'establiment dels terminis per a l'execució de les edificacions previstes, que permetrà l'activació del registre de solars buits, i que en el cas que no es compleixin habilitaran a l'administració a procedir a la seva execució forçosa.
- L'establiment de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte per possibilitar l'adquisició d'edificis i habitatges per part de l'administració per tal de destinar-los a habitatge assequible.

Així doncs, no intervé en l'establiment de nous usos ni genera necessitat de noves reserves per a habitatge amb protecció oficial o per a habitatge dotacional, ni incideix en la necessitat de noves reserves per a equipaments. Únicament preveu la destinació d'una part dels habitatges existents o potencials a habitatge amb protecció oficial que serà desenvolupat per la iniciativa pública.

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 de PGM

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”.

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 potencii 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 segon, i especialment el tercer són aquells més estretament lligats a l'objectiu de la present modificació i per fer-hi front el PDHB els 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 com l'Incasol o 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.”

³³ apartat b) 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

Per la seva banda, al repte 2: Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents s'assenyala:

“Barcelona ha d'afavorir el manteniment de l'habitatge habitual a la ciutat i la possibilitat que els veïns i veïnes puguin seguir vivint als seus barris. La pressió del turisme i d'altres usos no residencials, però, està fent més difícil l'accés o manteniment de l'habitatge per part de les persones i famílies, ja que redueix el nombre d'habitatges habituals en alguns barris i dificulta l'equilibri entre les necessitats dels residents i de les altres persones usuàries de la ciutat. Alhora, la pressió del turisme ajuda a impulsar la pujada dels preus de lloguer que es dona a la ciutat des del 2013 en un context de manteniment i reducció dels salaris. D'altra banda, es produeixen situacions de pressió que poden arribar a l'assetjament immobiliari de les persones residents més febles, perquè abandonin els seus habitatges.

Per abordar aquestes situacions, la ciutat ha iniciat un procés de regulació de l'ús turístic, al qual caldrà donar continuïtat amb la limitació de la substitució dels habitatges actuals per altres usos com el comerç o les oficines en els entorns amb major pressió. Alhora es donarà continuïtat a les experiències portades a terme a Ciutat Vella per evitar la pressió sobre els residents, vinculada a la degradació del parc residencial, a partir de la lluita contra l'assetjament basada en el compliment de la funció social de l'habitatge. Finalment, s'iniciarà el camí per aconseguir regular el lloguer privat. A una ciutat com Barcelona, on el 30% dels habitatges habituals són de lloguer, aquesta mesura pot tenir un important abast.

Paral·lelament, es preveu posar en marxa un Observatori de l'Habitatge³⁵, que permeti "observar" què està succeint a la ciutat i especialment als seus preus de l'habitatge i quines línies cal potenciar en cada moment per revertir el fenomen. Finalment, cal destacar que el control turístic és una matèria d'àmbit competencial autonòmic i la regulació dels preus de lloguer privat és objecte de legislació estatal. Per tant, a banda de desenvolupar les actuacions previstes, Barcelona haurà de liderar la reivindicació de millores legislatives davant d'aquestes dues administracions”.

L'eix estratègic C: Ampliar el parc assequible³⁶

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

En aquest eix el PDHB recull dues actuacions directament relacionades amb l'objecte d'aquesta modificació:

- C1.4 Compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social
- C3.1 Registre Municipal de Solars sense edificar i promoció d'habitatge assequible

▪ **L'actuació C1.4: Compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social³⁷**

Aquesta actuació preveu complementar la promoció de nou habitatge assequible amb l'impuls de diferents instruments per adquirir habitatges al mercat privat. *“Aquests instruments permetran generar habitatge assequible en un termini més curt que el que comporta la construcció d'habitatge d'obra nova, alhora que genera habitatge assequible en districtes de la ciutat on actualment*

³⁵ Actualment l'Observatori de l'Habitatge ja es troba en funcionament

³⁶ 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.

³⁷ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. Annex 1 – Fitxes d'actuacions.

existeix poc habitatge assequible i on la promoció d'habitatge amb protecció oficial pot ser molt limitada, d'acord al potencial d'habitatge previst en el planejament”

L'actuació preveu diferents instruments per adquirir aquests habitatges, entre els qual s'inclou l'exercici del tanteig i retracte.

▪ **L'actuació C3.1 Registre Municipal de Solars sense edificar i promoció d'habitatge assequible³⁸**

S'assenyala que *“l'existència de solars vacants, pendents d'edificar durant un període determinat de temps, en una ciutat altament consolidada com Barcelona pot esdevenir una oportunitat per augmentar el parc d'habitatge assequible, especialment en aquells entorns on existeixen limitacions per augmentar el parc a través d'altres mecanismes”*.

I preveu l'activació del Registre municipal de solars sense edificar, per tal de *“forçar l'execució de les obres a la propietat o, arribat el cas, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament”*

▪ **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:

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

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

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

³⁸ Les cites d'aquest punt s'han extret de la part II Pla del Dret a l'Habitatge. Annex 1 – Fitxes d'actuacions.

³⁹ 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.

L'eix estratègic B- Garantir el bon ús de l'habitatge³⁹

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 ciutat⁴⁰”*. Als darrers anys, *“l'anàlisi dels fluxos de població resident entre districtes ens mostren com, 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.

Aquesta modificació permetrà oferir una nova eina per fer front a l'assetjament immobiliari, ja que la pròpia normativa de la modificació estableix, a l'article 1 que un dels objectius d'aquesta és *“Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i elevada incidència dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat”*.

6.2. Contingut justificatiu de la memòria social

Aquesta modificació del Pla General Metropolità preveu la definició de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte i l'establiment de terminis per a l'execució de l'edificació en sòl urbà consolidat, per tal de possibilitar l'activació del Registre de Solars. Per tant, en aquesta memòria social, únicament es justifiquen els apartats a, c i d de l'article 69 Contingut dels plans d'ordenació urbanística municipal:

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 66.3 d'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 d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

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:

⁴⁰ 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 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.* Aquesta modificació no preveu l'establiment de reserves per a habitatge de protecció pública, ja que únicament vol facilitar l'adquisició d'habitatge ja existent o l'execució d'habitatges ja previstos al planejament. En qualsevol cas, la seva adscripció al conjunt de la ciutat, farà possible desenvolupar habitatge amb protecció oficial en zones on actualment aquest és molt escàs, ja que com s'analitza als punts següents, la propietat vertical, que és aquella sobre la qual se centra aquesta modificació té una major presència als entorns més històrics i centrals de la ciutat, on la presència d'habitatge assequible és més baixa⁴¹.

69.3 e) *Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adreça, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.* Aquesta modificació s'adreça, pel que fa a la generació d'habitatge assequible, a la transformació d'habitatge lliure en habitatge assequible a través de l'adquisició per part de l'administració d'habitatges existents, que seran destinats als diferents col·lectius demandants. Aquesta modificació, per tant, no preveu la modificació de les qualificacions actuals, sinó únicament facilitar l'adquisició d'habitatges per donar resposta a les necessitats detectades.

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.* Aquesta modificació no preveu la construcció de nou habitatge protegit ni d'habitatges dotacionals, sinó que incideix de manera fonamental en la possibilitat de compra d'habitatges existents. En qualsevol cas, sí que recull els terminis establerts per la legislació vigent per a la construcció d'habitatge de protecció pública, en el marc de l'establiment de terminis per a l'edificació en el conjunt de la ciutat.

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 real·lotjament, ni en les mesures a adoptar per garantir-ne el dret, ja que en cap cas es preveu l'enderroc d'habitatges existents.

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 preveu que habitatges ja existents passin a propietat municipal, o impulsar la promoció d'habitatges ja previstos al planejament i, per tant, amb les reserves per a equipaments ja previstes.

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 fer possible l'adquisició d'habitatges per transformar-los en habitatge assequible. Així com incentivar la construcció de nou habitatge, en aquells solars que estan sense desenvolupar.

Aquesta modificació no introdueix nou sostre residencial que obligui a preveure noves reserves per a habitatge amb protecció oficial, sinó que es redacta per activar un nou mecanisme que permeti generar nou habitatge assequible a partir d'habitatge lliure ja existent, i poder així donar resposta a les necessitats detectades a la ciutat⁴² i a les obligacions fixades per la legislació existent en matèria d'habitatge (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge). Alhora també vol incentivar l'execució de noves promocions que permetin donar resposta a les necessitats de nous habitatges per a les noves llars que d'acord amb les projeccions de població i llars previstes, es preveu que la ciutat pugui necessitar.

Tant els nous habitatges adquirits, com les noves promocions que es puguin realitzar s'ubicaran de manera distribuïda en el conjunt de la ciutat, ja que la modificació s'estén a tot Barcelona. Aquest és un fet especialment important ja que permetrà generar nou habitatge assequible, 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. 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 ha posat 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 (article 69.3 a)
- 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)

6.3.1. Justificació de la necessitat de generar nou habitatge (article 69.3 a)

Per justificar la necessitat d'impulsar la generació de nou habitatge, en aquest capítol s'analitzen:

- les dinàmiques demogràfiques i residencials viscudes a Barcelona els darrers anys i les projeccions de població previstes,
- la capacitat de generació de nou habitatge per donar-hi resposta.

⁴¹ Si exceptuem el cas de Ciutat Vella, que és el districte amb major percentatge d'habitatge assequible en relació a l'habitatge principal total.

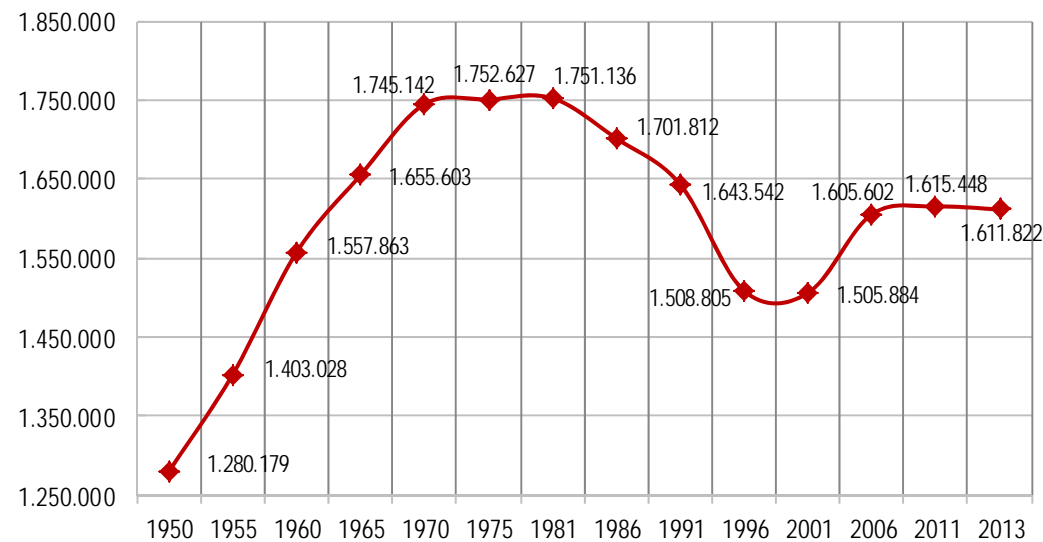
⁴² Es recullen especialment al registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (35.432 persones inscrites), però també a les dades de la Mesa d'Emergències Socials (531 sol·licituds presentades l'any 2016) i als ajuts al lloguer (9.355 ajuts al pagament del lloguer concedits pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona l'any 2016).

6.3.1.1. Dinàmiques demogràfiques i residencials

Després d'un període de pèrdua de població, que significà una reducció de pràcticament 250.000 residents entre 1981 i 1998, seguit d'una petita recuperació entre 1998 i 2006, des de l'any 2006, la població barcelonina es troba estabilitzada a l'entorn del milió sis-cents mil habitants.

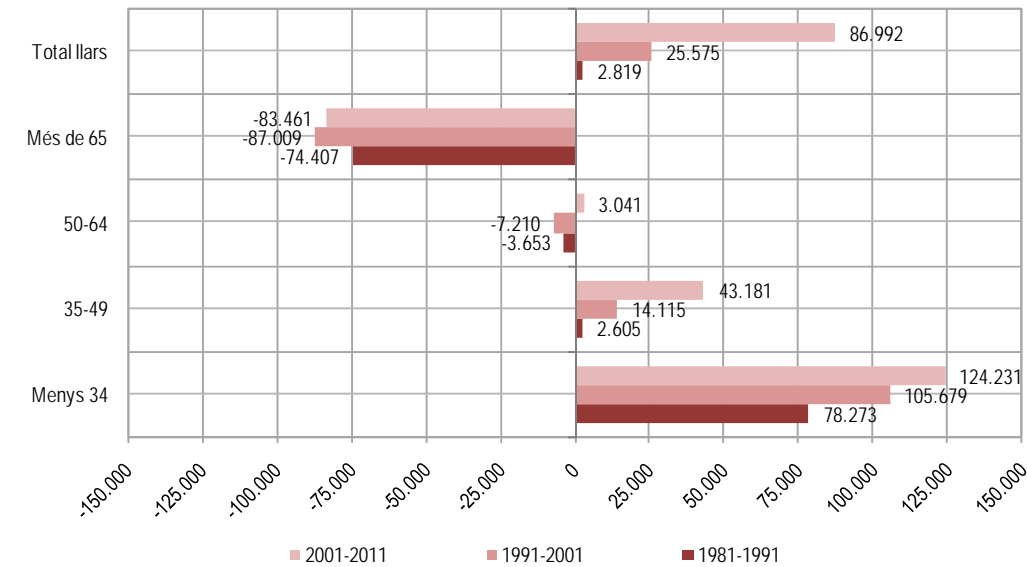
Tot i aquesta estabilitat pel que fa a la població, s'ha produït un significatiu augment del nombre de llars a la ciutat. La reducció del nombre de persones que resideixen en cada llar ha estat molt significatiu, i ha impulsat la creació de noves llars, de manera que fins i tot durant el període 1981 – 2001, en el qual, com hem assenyalat es va produir una important pèrdua de població, els saldos de llars a la ciutat van ser positius. Així, d'acord amb les dades ofertes pel Instituto Nacional de Estadística (INE) als censos 1981 a 2011, a Barcelona s'ha produït una acceleració del ritme de creació de llars a la ciutat, especialment en la darrera dècada, amb un saldo positiu total de quasi 87.000 noves llars entre 2001 i 2011. El nombre de llars és una dada rellevant, ja que s'assimila a la necessitat d'habitatges.

Figura A.1. Evolució de la població de Barcelona. 1950-2013



Font: Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006 i 2013

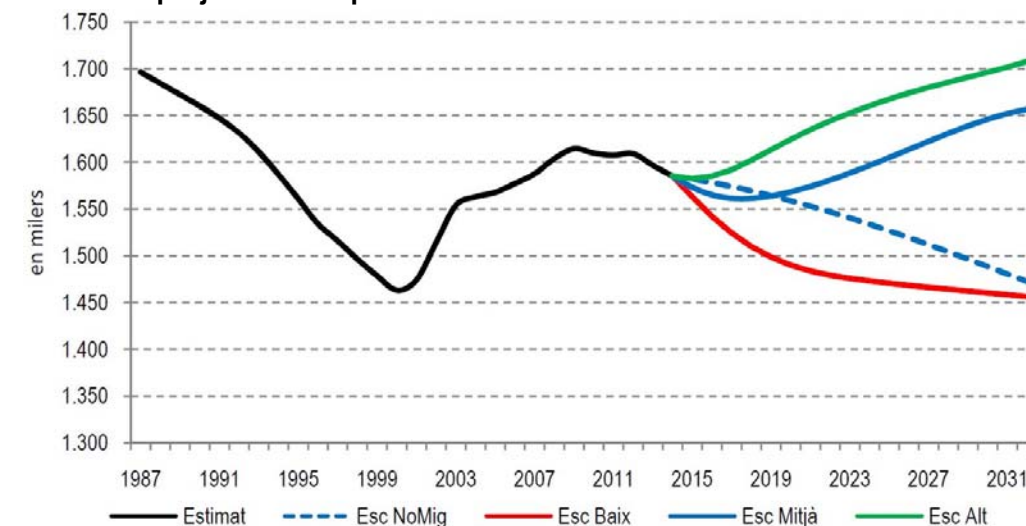
Saldo dinàmic de llars. Barcelona 1981-2011



Font: elaboració pròpia a partir de INE, Cens de població i habitatge 1981, 1991, 2001, 2011

L'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERM) va elaborar, l'any 2015, unes projeccions de població i llars, en el context de la redacció del Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016 – 2025⁴³, en el qual s'estimen diferents escenaris en funció de les previsions de creixement de la població. Dels tres escenaris, tant en l'escenari mig com en l'alt es preveu una recuperació de la població.

Evolució i projecció de la població de Barcelona. 1987-2031



Font: IERMB 2015. Les dades fins l'any 2013 son les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

⁴³ Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona – Pla d'habitatge de Barcelona, Carles Donat i Albert Cónsola, juliol de 2015.

Flux net de creació i desaparició de llars. Barcelona 2014-2024

		PobBaix			PobMitjà		
		2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024	2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024
PPBaix	Menys 35	36.841	44.527	81.368	48.322	56.386	104.708
	35-49	1.080	9.363	10.443	7.958	15.464	23.422
	50-64	-4.731	-1.104	-5.835	-2.229	1.218	-1.011
	65 i més	-48.957	-46.965	-95.922	-46.897	-45.294	-92.191
	Total	-15.767	5.821	-9.946	7.154	27.774	34.928
PPMitjà	Menys 35	39.818	48.057	87.875	51.655	60.649	112.304
	35-49	3.017	11.183	14.200	9.993	17.491	27.484
	50-64	-2.551	1.129	-1.422	-3	3.569	3.566
	65 i més	-47.805	-46.299	-94.104	-45.719	-44.572	-90.291
	Total	-7.521	14.070	6.549	15.926	37.137	53.063
Població	Total	-86.471	-25.555	-112.026	-21.089	32.611	11.522

Nota: el grup d'edat fa referència a l'edat a l'inici del període.

Font: IERMB 2015, elaboració CED

Pel que fa a les projeccions de llars, es preveuen dos escenaris de creació de noves llars: l'escenari baix i l'escenari mig. Al creuar els escenaris de població i llars s'obtenen quatre escenaris de futur pel que fa a la creació o desaparició de noves llars. A la taula següent s'observa que a causa de la reducció del nombre de persones per llar, fins i tot en l'escenari baix en què es perd població, es podria generar un increment del nombre de llars. Així doncs, **si tenim en compte l'escenari de població mig i l'escenari de llars mig, caldrà preveure la creació de fins a 53.063 noves llars a la ciutat fins a l'any 2024.**

6.3.1.2. Generació de nou habitatge a la ciutat

Aquest escenari de creació de noves llars fa necessari preveure els mecanismes que faran possible la creació dels nous habitatges. Per tal de donar resposta a aquesta necessitat cal tenir en compte tres elements clau:

- L'activació d'habitatge buit
- La generació de nou habitatge a partir de llicències d'obra nova o rehabilitació
- La disponibilitat de solars per generar nou habitatge en sòl urbà consolidat

- L'activació de l'habitatge buit

D'acord amb les dades del Cens de població i habitatges de 2011, a Barcelona hi havia més de 88.000 habitatges buits, el que representava un 10,9% del total d'habitatges de la ciutat. Actualment s'està elaborant un cens d'habitatges buits a la ciutat i els resultats que s'estan obtenint parlen d'un parc d'habitatges buits residual, que se situa en un 1,52% de mitja, en els 17 barris analitzats.

Així doncs, d'acord amb el cens en curs, que compta amb un exhaustiu treball de camp, permet confirmar que les dades del Cens de l'any 2011 es troben totalment obsoletes, ja sigui pel canvi de la situació pel que fa a la presència d'habitatge buit a la ciutat, o per la major precisió de la metodologia utilitzada, i per tant l'activació d'aquests habitatges no permetrà donar resposta a les necessitats de nou habitatge principals que necessita la ciutat, si atenem a les projeccions de llars realitzades.

Cens d'habitatges buits de Barcelona (resultats dels primers 17 barris)

Barri	Districte	Habitatges al barri	habitatges amb indicis desocupació	
			número	%
Trinitat Nova	Nou Barris	3.554	83	2,34%
Baró de Viver	Sant Andreu	1.112	9	0,81%
Bon Pastor	Sant Andreu	5.358	70	1,31%
Besòs i el Maresme	Sant Martí	9.613	83	0,86%
Vila de Gràcia	Gràcia	31.497	379	1,20%
Raval	Ciutat Vella	23.432	434	1,85%
Porta	Nou Barris	11.518	185	1,61%
Camp de l'Arpa del Clot	Sant Martí	20.029	365	1,82%
La Dreta de l'Eixample	Eixample	27.085	379	1,40%
El Carmel	Horta - Guinardó	15.494	246	1,59%
El Poble Sec - Parc Montjuïc	Sants - Montjuïc	19.216	370	1,93%
Prosperitat	Nou Barris	12.679	234	1,85%
Sant Antoni	Eixample	20.281	306	1,51%
Vallbona	Nou Barris	850	15	1,76%
Torre Baró	Nou Barris	1.774	19	1,07%
Ciutat Meridiana	Nou Barris	3.957	85	2,15%
La Nova Esquerra de l'Eixample	Eixample	30.208	347	1,15%
Total		237.657	3.609	1,52%

Font: Ajuntament de Barcelona

- La generació de nou habitatge a partir de llicències d'obra nova o rehabilitació

Per avaluar la capacitat de generar nou habitatge a través de la concessió de noves llicències s'ha analitzat la producció de nou habitatge, ja sigui d'obra nova o a partir de la rehabilitació durant els darrers anys. Per fer-ho s'han analitzat les llicències concedides entre 2008 i 2016, ja que permet conèixer la situació des de l'inici de la crisi i l'evolució de llicències durant el darrer període.

a) Llicències concedides

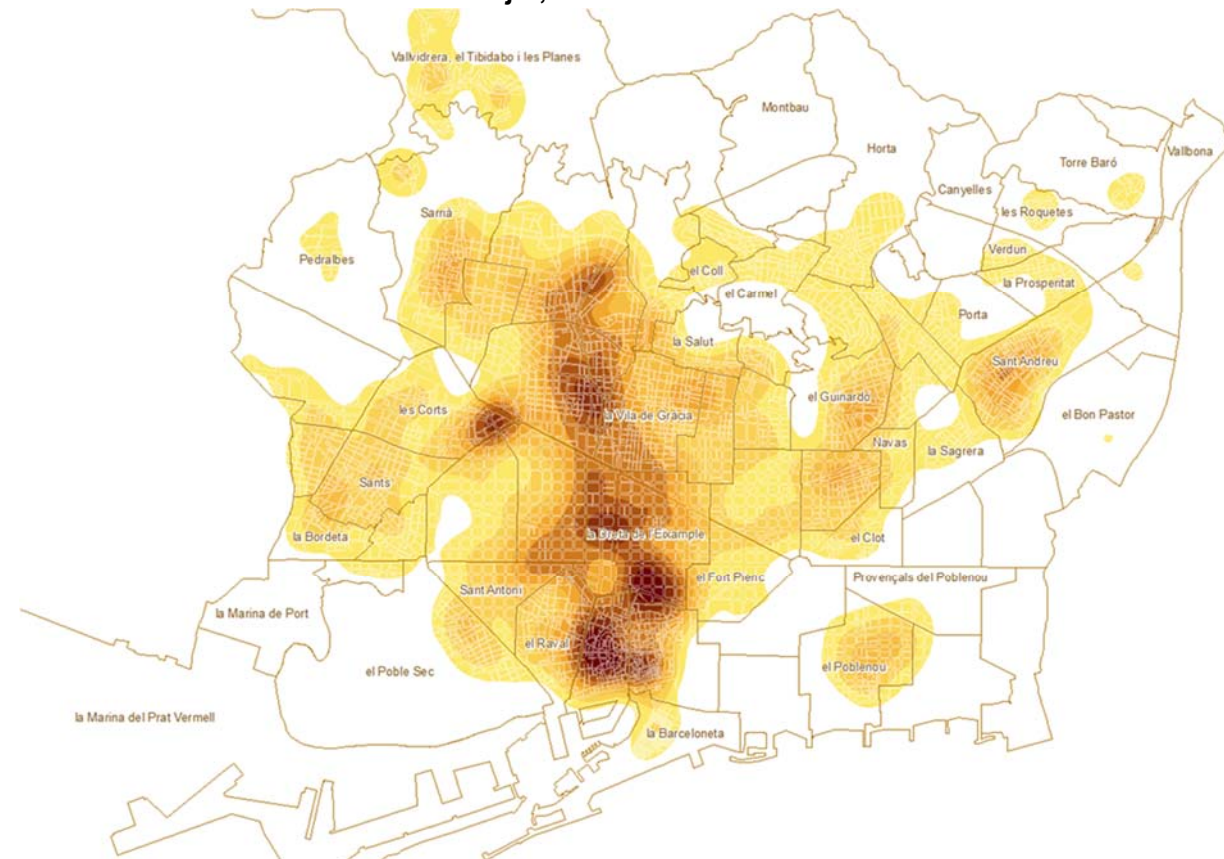
Entre l'any 2008 i el 2016 es van concedir 7.490 llicències d'obra major a Barcelona, de les quals 3.770 van comportar la creació de nous habitatges. Gran part de les llicències se situen a la zona central de la ciutat.

Llicències d'obra major, 2008 – 2016

Any	Nº llicències d'obra major	Nº llicències nous habitatges
2008	1.261	626
2009	769	512
2010	593	407
2011	559	350
2012	734	325
2013	880	365
2014	881	397
2015	897	366
2016	916	422
TOTAL	7.490	3.770

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

Distribució de les llicències d'obra major, 2008 – 2016



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

b) Volum dels nous habitatges generats

Segons les dades obtingudes de l'explotació d'aquestes llicències d'obra major concedides a Barcelona, entre l'any 2008 i el 2016, es van generar 15.356 nous habitatges, que correspon a una mitjana de 1.706 habitatges a l'any.

El ritme de nous habitatges generats va reduir-se des de l'any 2008 fins el 2013, any en que es van generar únicament 756 nous habitatges, a partir de llavors torna a incrementar-se el nombre d'habitatges nous arribant a 2.008 noves unitats l'any 2016.

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.

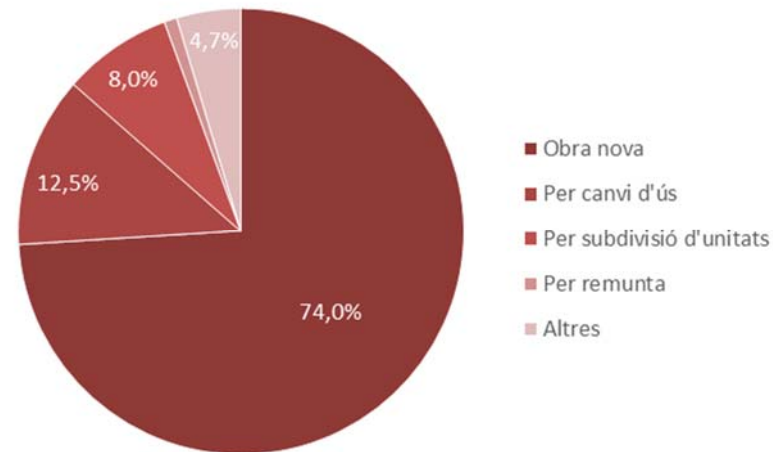
La major part dels nous habitatges corresponen a edificis d'obra nova, però també es comptabilitzen nous habitatges provinents d'un canvi d'ús, originats per una subdivisió d'unitats o per l'execució de remunes.

Tipus d'actuacions que generen nou habitatge segons el registre de llicències d'obra major, 2008– 2016

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%

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

Tipus d'actuacions que generen nou habitatge 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.

Tot i l'acceleració del ritme de construcció que s'ha donat als darrers anys, aquest està lluny de poder respondre a la necessitat de generació de 53.063 noves llars previstes a les projeccions, ja que requeriria de la producció de 5.300 habitatges l'any entre 2015 i 2024, quan com hem vist l'any 2016, en què pràcticament s'ha arribat a la construcció de l'any 2009, tant sols s'han edificat 2.008 nous habitatges.

c) Distribució dels nous habitatges generats

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 (1%) i Sant Martí (14,1%).

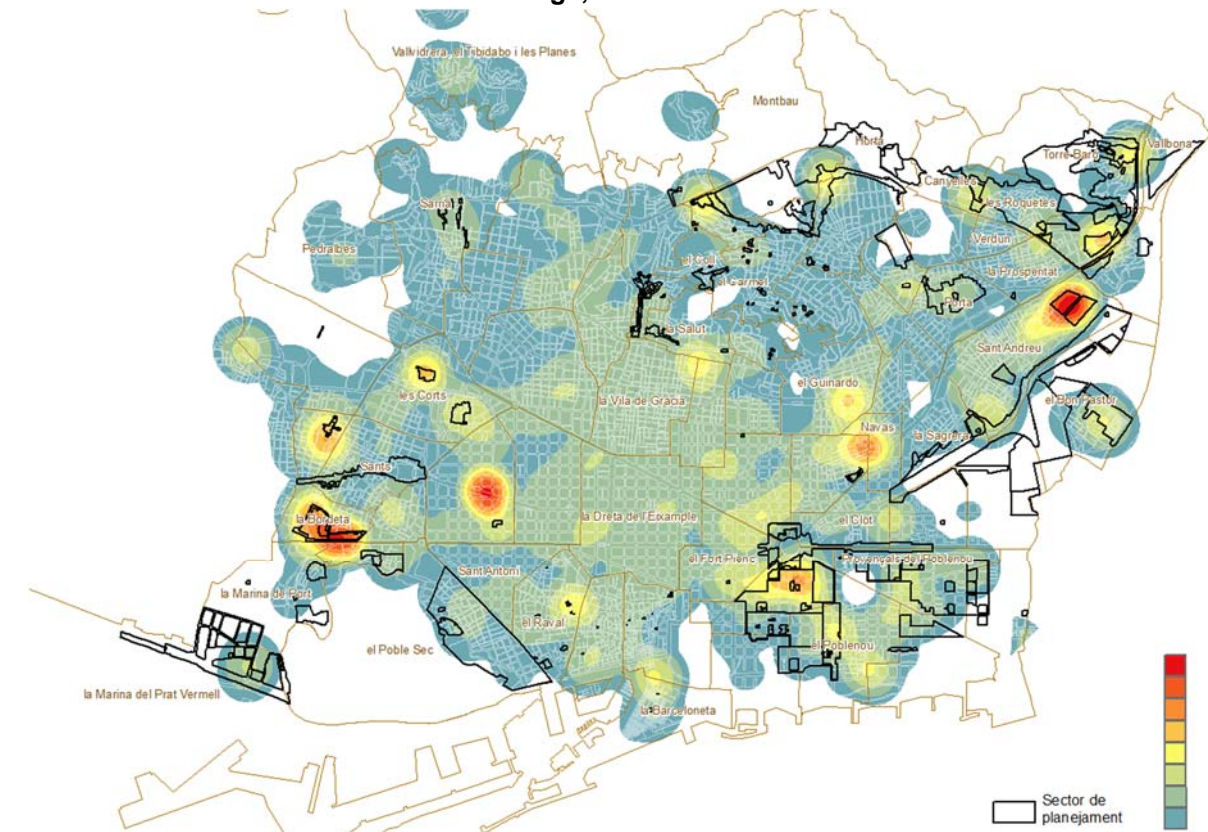
Els nous habitatges generats entre l'any 2008 i el 2016 es distribueixen força homogèniament en els districtes centrals de la ciutat, principalment al districte de l'Eixample. En canvi en els districtes més perifèrics, com Sant Martí, Sant Andreu i Sants-Montjuïc, els nous habitatges es concentren en 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 ja consolidat i per tant, el potencial de la impulsó d'aquesta producció.

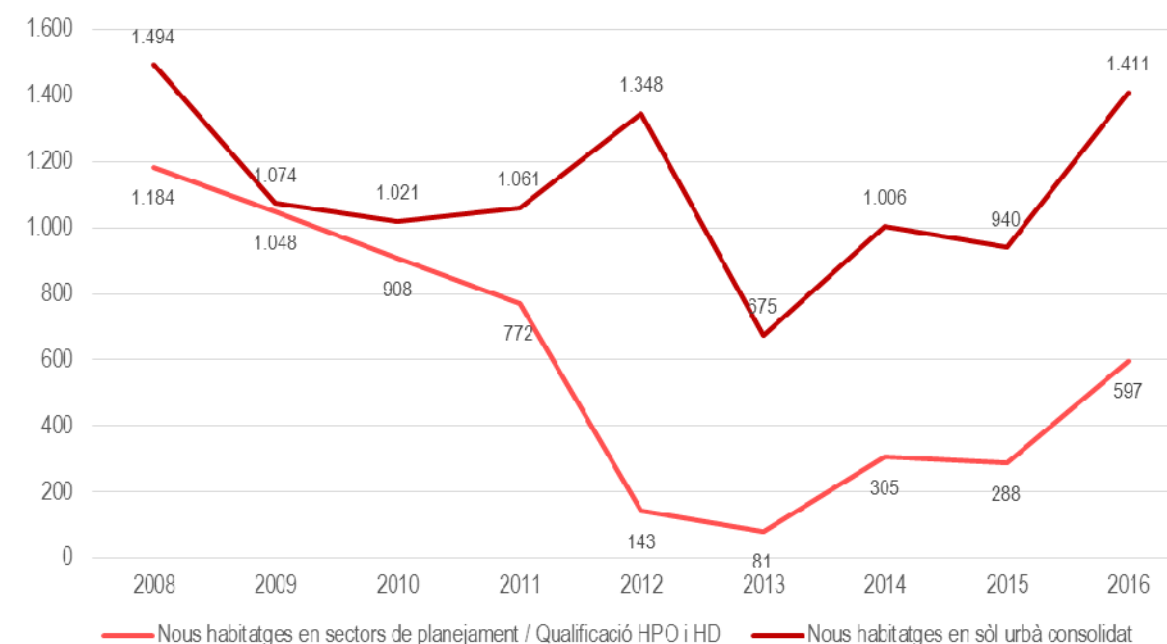
La generació de nous habitatges ha seguit tendències similars tant pel que fa als habitatges construïts en sectors de planejament com en els situats en sòl urbà consolidat, si exceptuem els anys 2011 i 2012 on va tenir un funcionament oposat: mentre els nous habitatges en sectors de planejament seguien disminuint, la generació de nous habitatges en sòl consolidat va augmentar per reduir-se bruscament l'any següent. També destaca que l'any 2009 quasi es va generar el mateix nombre d'habitatges en sectors de planejament que en sòl consolidat.

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 d'habitatge 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

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

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.

- La disponibilitat de solars per generar nou habitatge en sòl urbà consolidat.

A banda de les previsions del planejament, Barcelona encara compta amb nombrosos solars buits que podrien facilitar l'edificació de nou habitatge per donar resposta a les diferents necessitats identificades a la ciutat, com és la creació de noves llars, objecte de la present MPGM, millorar la infraestructura verda de la ciutat, o les dotacions dels barris.

Des de l'Ajuntament s'ha realitzat un treball⁴⁴ d'inventariat de solars de la ciutat que permet concretar aquest potencial. Amb data novembre de 2017, s'han detectat un total de 1.073 parcel·les buides en sòl de zona, les quals es troben majoritàriament en mans privades

Solars 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: Ajuntament de Barcelona

⁴⁴ Projecte mosaic de solars. Gener 2018, Àrea d'Ecologia Urbana, Medi Ambient i Serveis Urbans. Direcció d'Espais Verds i Biodiversitat

6.3.1.3. Síntesi de les necessitats de nou habitatge

Les projeccions de població existents assenyalen la possibilitat d'un augment de llars a la ciutat de fins a 53.063 cap el 2024. Actualment la capacitat de l'habitatge buit per generar nou habitatge està pràcticament esgotada, i durant els darrers 8 anys (període 2008 – 2016) s'han generat únicament 15.356 nous habitatges. No obstant la ciutat compta tant amb sòl previst al planejament per fer possible l'edificació de nous habitatges, com de solars en sòl urbà no consolidat dels quals es podria impulsar l'edificació.

Així doncs, es fa necessari impulsar la construcció d'aquests sòls per poder donar resposta a les necessitats detectades. Per complementar els mecanismes tradicionals de construcció de nou habitatge, vinculats a l'acció dels privats i al desenvolupament del planejament urbanístic, caldrà impulsar nous mecanismes que puguin donar resposta a l'augment de llars previst a la ciutat. Entre ells cal incloure dos elements que es volen assolir a través d'aquesta modificació com són l'impuls de l'edificació de solars vacants (ja sigui a per part de privats amb l'establiment de terminis per emprendre l'edificació, o per part de l'administració, a partir de l'exercici de tanteig i retracte sobre aquests solars) i l'activació cap a l'habitatge assequible d'habitatges que es trobaven en part vacants a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte.

6.3.2. Justificació de la necessitat de generar nou habitatge social (article 69.3 a)

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 Catalunya⁴⁵; i per altre les dades de demanda registrades a la ciutat.

6.3.2.1. 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, el que representa uns 100.000 habitatges, si tenim en compte 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 Barcelona.

6.3.2.2. Demandants d'habitatge assequible registrats a la ciutat

Per conèixer aquests 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, tant provinents de serveis socials com aquells gestionats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

a) Demandants d'habitatge assequible 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 actualment compta amb 36.577 persones inscrites.

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.

No obstant, al llarg del 2017 s'ha produït una important repuntada del nombre d'inscripcions, fins arribar a les 36.577 unitats de convivència inscrites, el que ha representat un augment d'un 19,4% en el nombre d'unitats de convivència inscrites en relació amb la situació a finals del 2016.

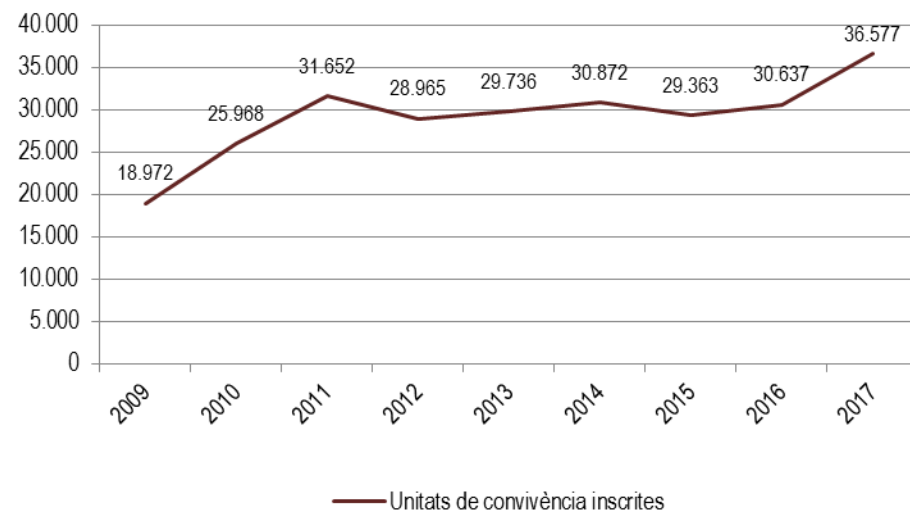
Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB

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 del PDHB i Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa

⁴⁵ Actualment en fase d'avantprojecte

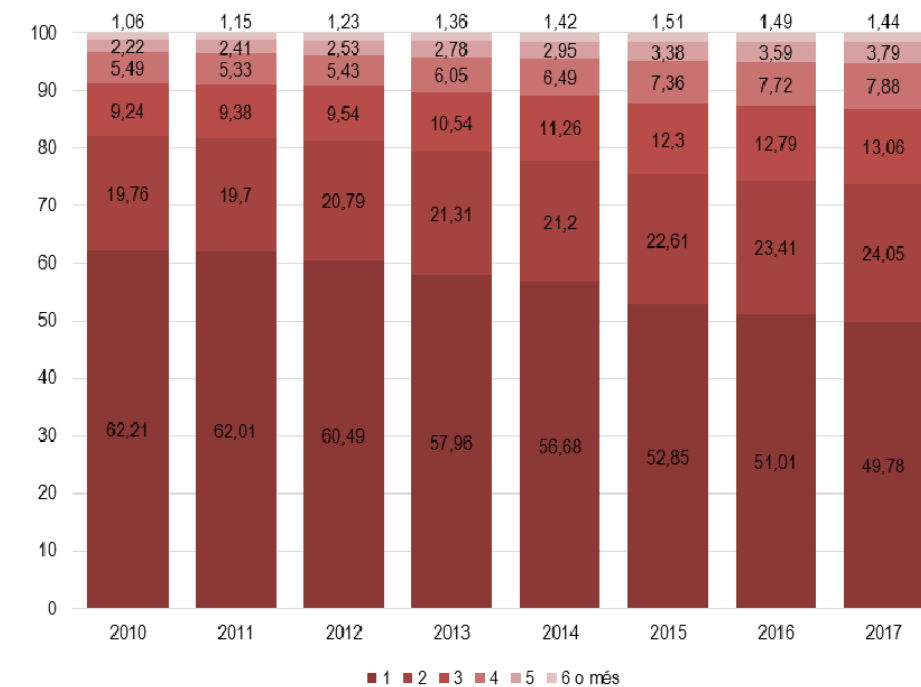
Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB



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

Les dades d'unitats de convivència (UC) inscrites, cal complementar-les amb la dades del nombre de persones que representen, que ja ascendeix a 71.924 persones, que 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. Actualment⁴⁶, del total d'unitats de convivència inscrites, el 67,2% es troben en situació de vulnerabilitat severa⁴⁷:

- ingressos anuals de > 0 a <0,37 Índex de Renda de Sufficiència 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.

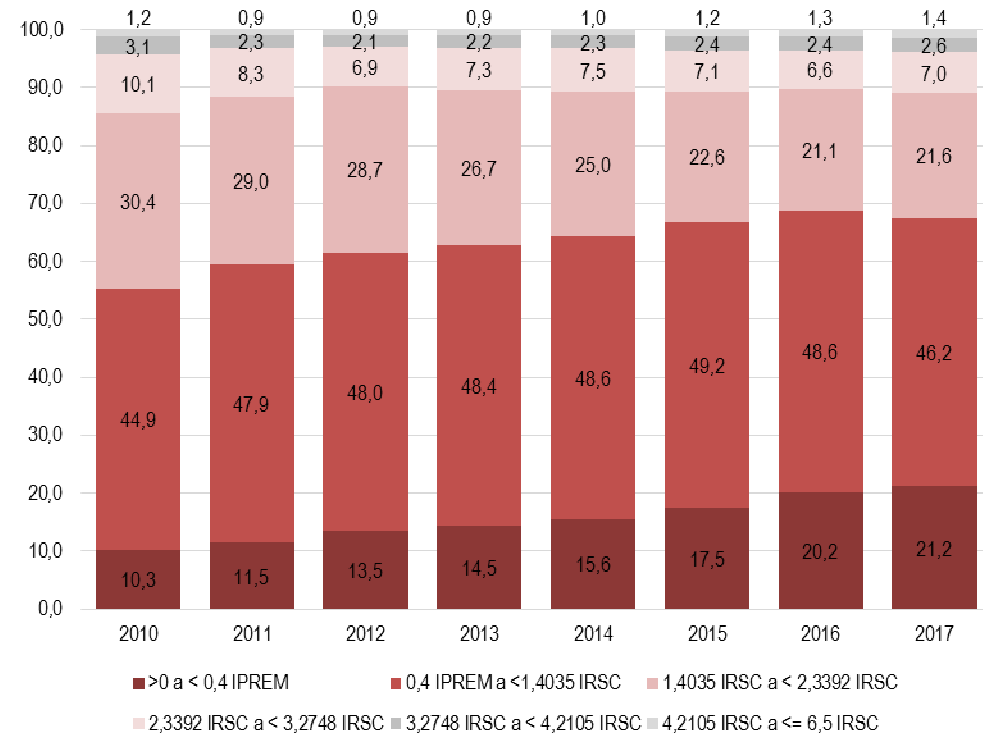
En conjunt, la demanda d'habitatge amb protecció pública registrada en el RSHPOB es correspon principalment al que, d'acord a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es denomina contingent especial, en comptabilitzar un 89,4% de les llars demandants amb ingressos inferiors a 2,3392 IRSC.

Aquesta situació de màxima vulnerabilitat de les unitats de convivència inscrites al Registre ha anat agreujant-se, i des del 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.

⁴⁶ Dades a 31 d'agost de 2017

⁴⁷ Ingressos anuals de fins a 1,4035 IRSC, el que equival a 14.910,28 €.

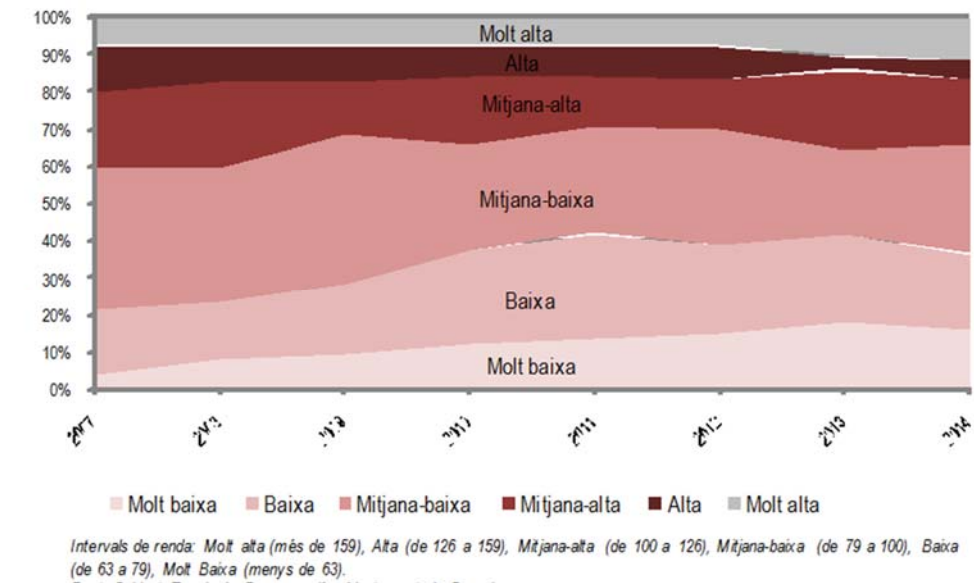
Percentatge de sol·licituds inscrites al RSHPOB per ingressos



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Consorci de l'habitatge de Barcelona i Institut municipal d'Urbanisme – Bagursa

Aquesta situació concorda clarament 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 de 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.

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 i Institut municipal d'Urbanisme – Bagursa

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. Aquest augment ha portat a un fins a les 551 noves sol·licituds l'any 2017, 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		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Total/any											
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

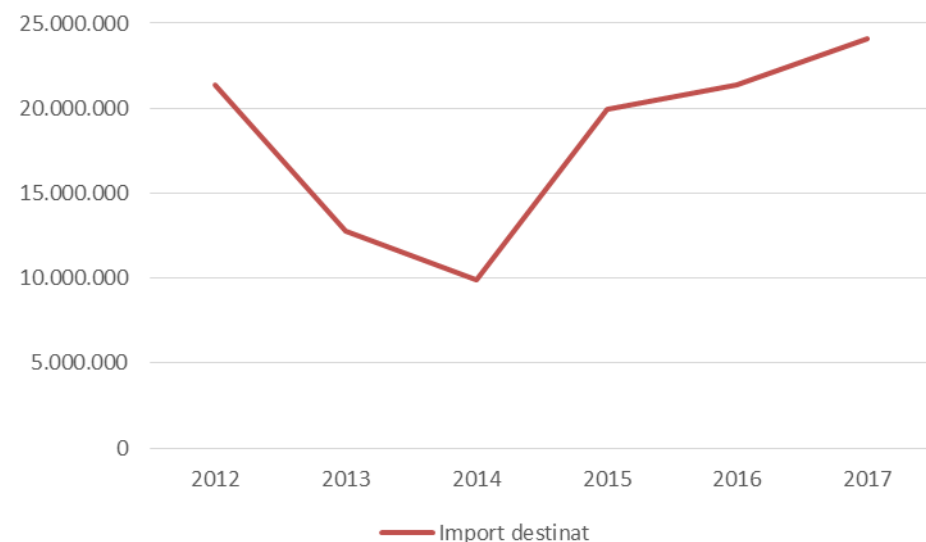
A banda de la demanda clarament identificada a través del RSHPOB i de la Mesa d'Emergències Socials, que d'acord amb totes les dades de tendència seguirà augmentant durant els propers anys, cal tenir en compte les necessitats de nou habitatge assequible que poden derivar de les unitats de convivència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

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 i ajuts de serveis socials relatius a l'habitatge

	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

6.3.2.3. 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.

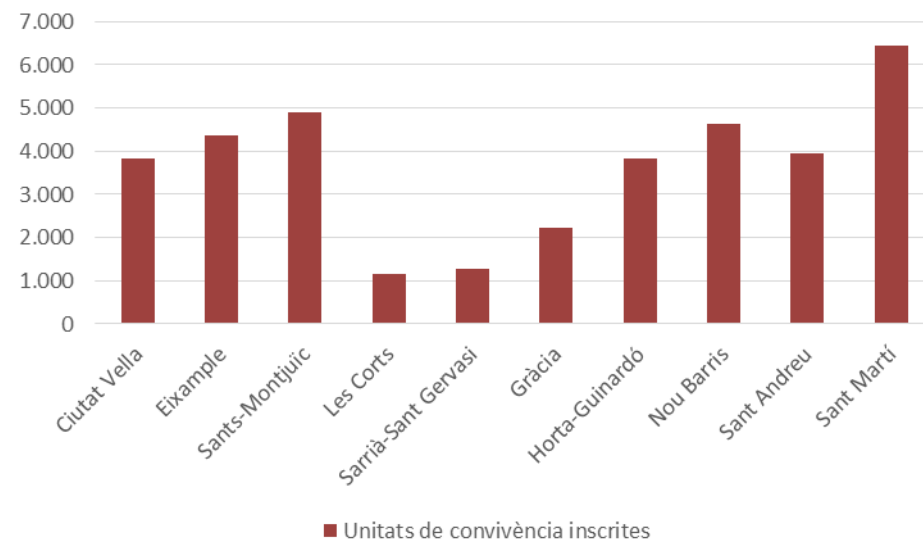
Si analitzem els percentatges de població demandant en relació amb la població resident a cada districte, s'identifiquen clarament uns districtes amb major percentatge de demanda com són Ciutat Vella (7,7% de la població del barri està inscrita al registre), Nou Barris (amb un 5,7%), Sants – Montjuïc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

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

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.

6.3.2.4. 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 57.000⁴⁸, 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 quasi 9.683 unitats de convivència que reben ajuts al pagament del lloguer seguissin rebent aquest ajuts o se'ls oferís una solució més estable.

Finalment cal assenyalar que la necessitat de nou habitatge assequible es troba repartida per tota la ciutat, amb un mínim de 1.150 unitats de convivència a cadascun dels districtes, per tant caldrà

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

6.3.3. 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 la possibilitat d'adquirir habitatges ja existents o sòls en els quals ja es preveu el destí a sostre residencial. Així doncs, en aquest cas no es justificarà l'adequació a l'establert a l'article 66.3 del RLUC. Sinó que s'avaluen l'habitatge assequible existent i les reserves previstes al conjunt de la ciutat.

Per conèixer el potencial de disposició d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona cal analitzar 4 elements bàsics:

- 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.

6.3.3.1. 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 per⁴⁹:

- 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 renda antiga. A l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2006, es varen detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació.

⁴⁸ Dada extreta del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

⁴⁹ Dades extretes del Balanç del Pla pel Dret a l'Habitatge de l'any 2016, amb dades de 31 de desembre de 2016.

6.3.3.2. La distribució actual de l'habitatge assequible a la ciutat

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 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

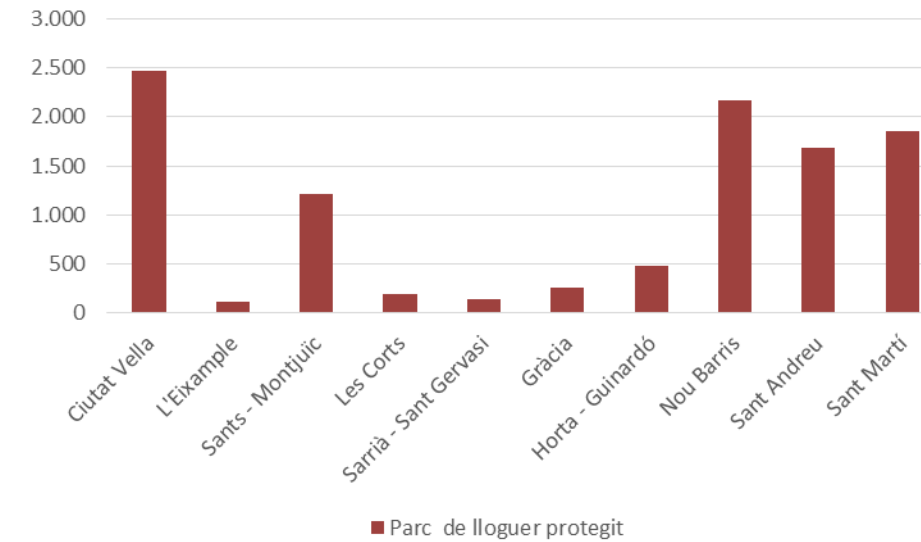
El parc de lloguer de protecció oficial, és l'únic parc d'habitatges assequibles realment estable existent, ja que no depèn de cessions de privats, ni pot finalitzar la seva qualificació com a habitatge amb protecció oficial, es concentra bàsicament a 4 districtes: Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Martí 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

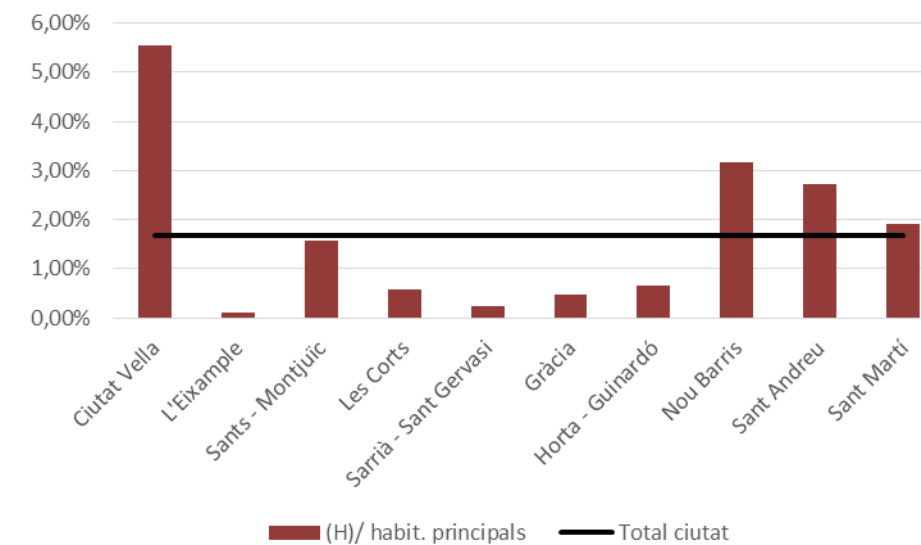
Distribució per districtes dels habitatges de lloguer protegit provinents de sòl públic



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 districtes



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

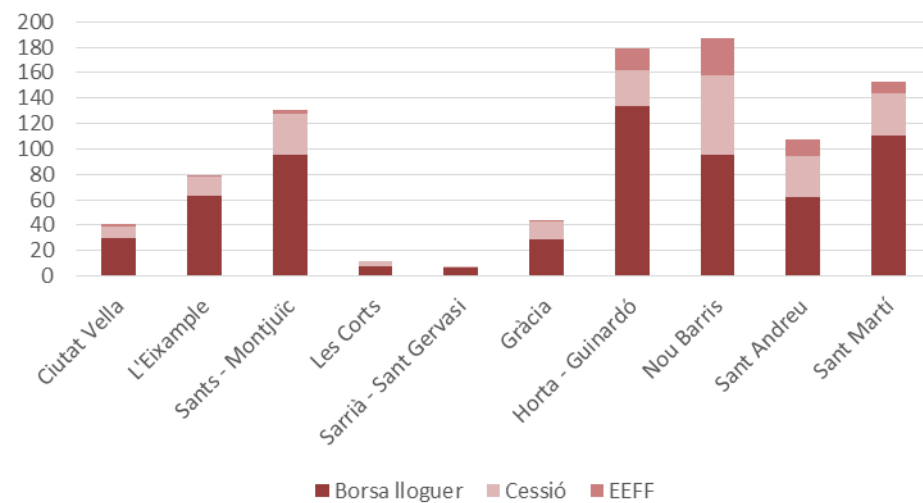
b) Parc d'habitatge captats per programes públics

Aquest parc depèn de les cessions de privats i, per tant, és variable en funció del mercat i de la competència que 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 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. La significativa presència a l'Eixample i la poca presència a Ciutat Vella.

Distribució per districtes dels habitatges cedits per privats

districte	Borsa lloguer	Cessió	EEFF	Iloguer 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

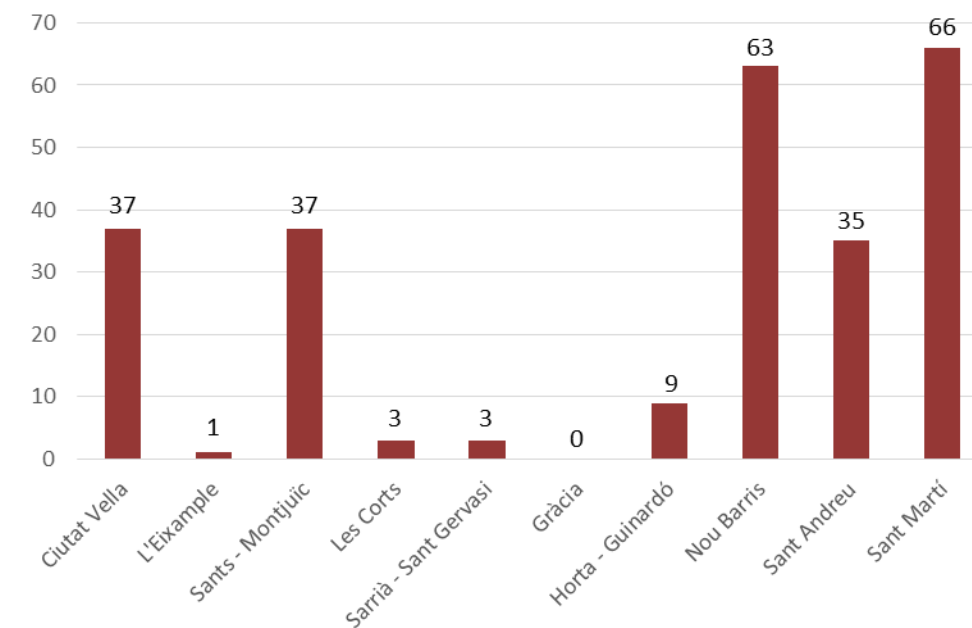


Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona

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 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 de la XaHISB de titularitat pública



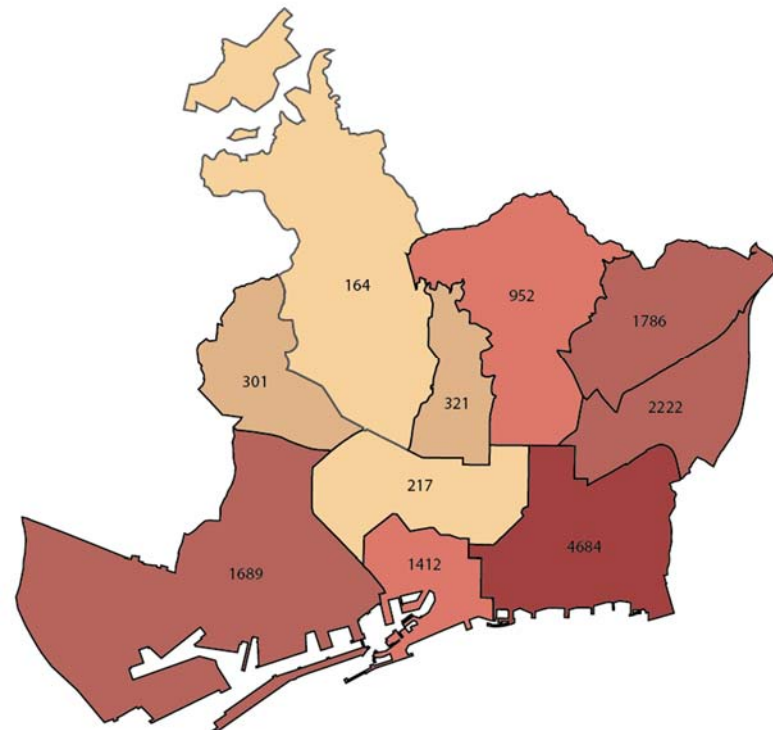
Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Barcelona

d) Habitatges de protecció oficial de venda i dret de superfície

A partir de l'explotació 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 del parc d'habitatges HPO per districtes

Districtes	Lloguer	Venda	Total
1 Ciutat Vella	908	504	1.412
2 Eixample	89	128	217
3 Sants-Monjuïc	876	813	1.689
4 Les Corts	189	112	301
5 Sarrià-Sant Gervà	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

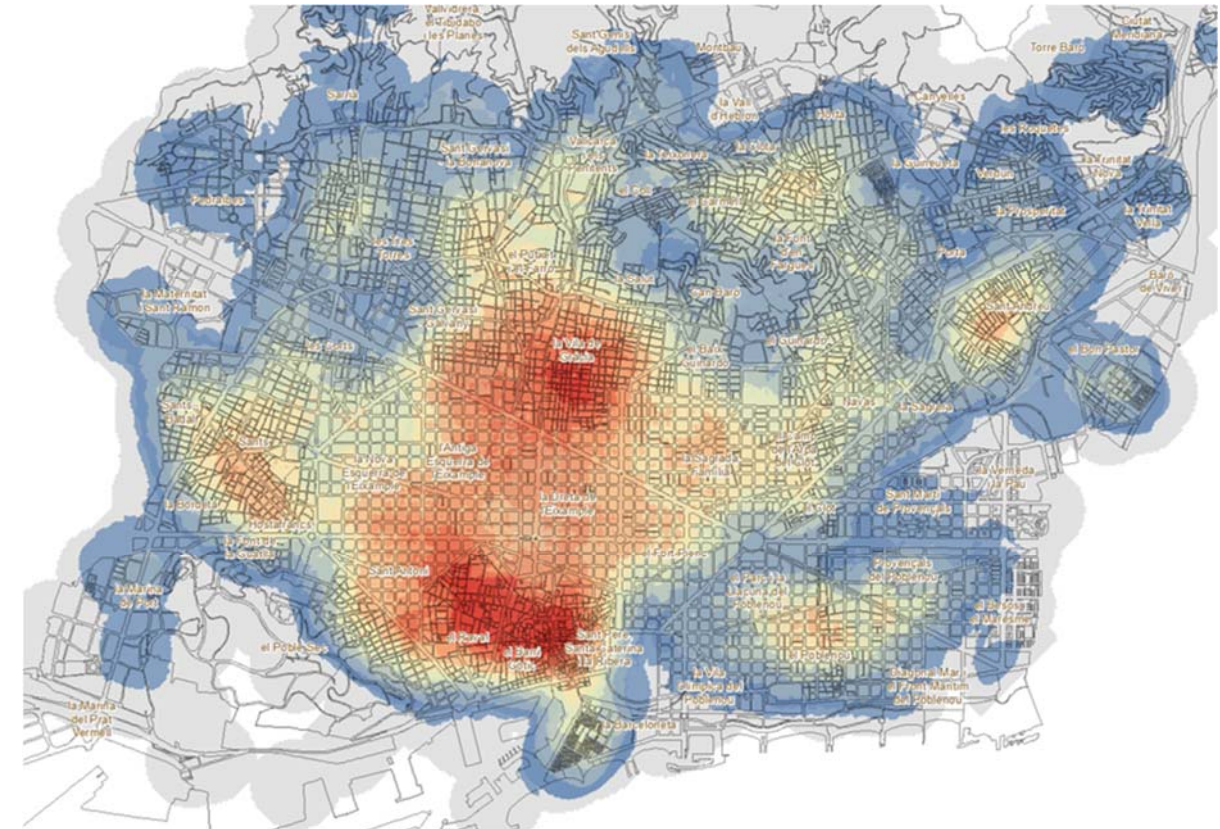


Font: elaboració pròpia a partir de les dades del l'AHC

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.

Concentració de finques de propietat vertical



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

Barris amb més edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge i en 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'Eix ample	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'Eix ample	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 aportades per l'Institut Municipal d'Informàtica.

6.3.3.3. 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.

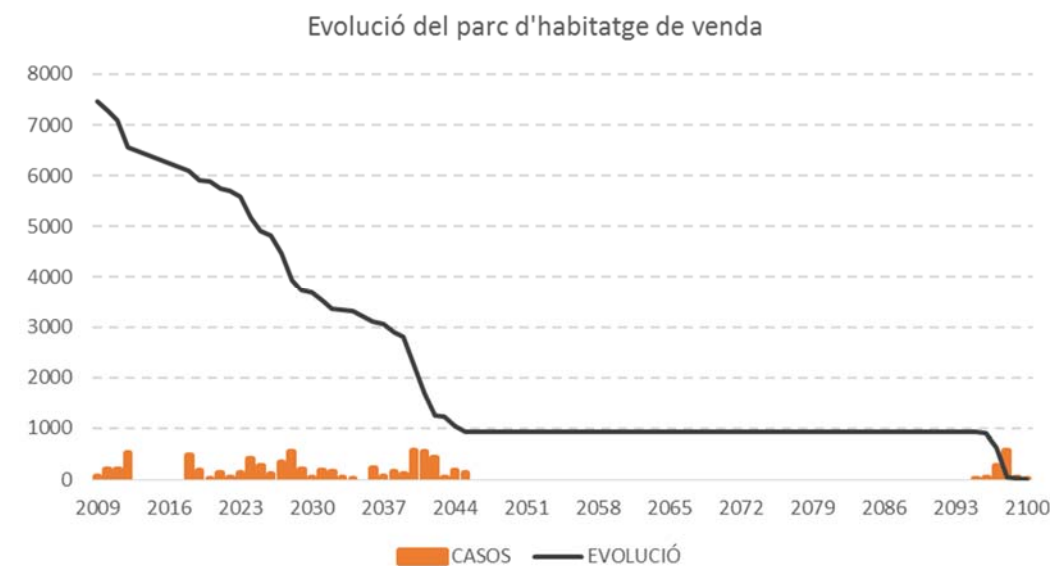
a) Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa

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 l'AHC.

6.3.3.4. 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 tal de 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 – 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.

Habitatge de lloguer protegit i dotacional existent i potencial per districte

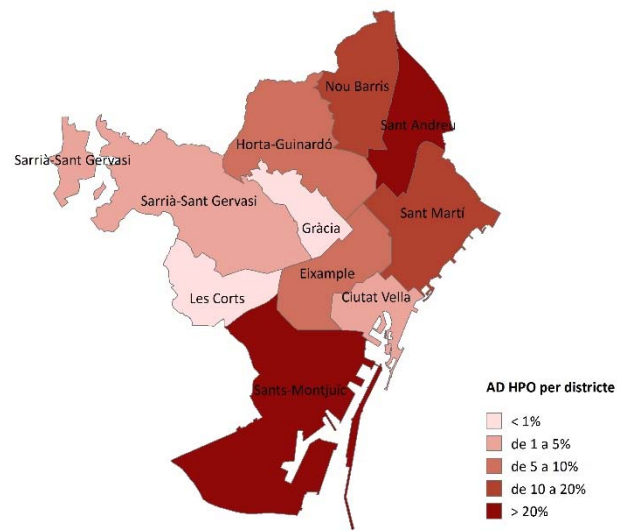
	Habitatge de lloguer protegit	% per districte	% respecte habitatges principals al districte	Habitatge amb protecció oficial potencial	% per districte	% respecte habitatge principal al districte
1 Ciutat Vella	2429	23,1%	5,5%	233	1,2%	0,5%
2 L'Eixample	122	1,2%	0,1%	705	3,5%	0,6%
3 Sants - Montjuïc	1219	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

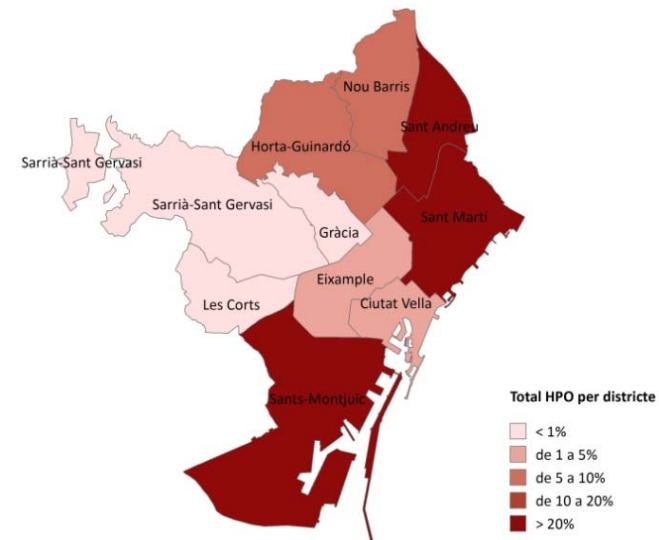
Per altra banda cal destacar, que la major part del potencial actual⁵⁰ es troba en sòls amb planejament pendent, ja siguin modificacions de planejament o desenvolupament de planejaments derivats.

⁵⁰ Al PDHB s'assenyalava que a finals de 2015 el 44% d'aquest potencial estava pendent de desenvolupament.

Distribució del potencial d'habitatge protegit i dotacional per districte

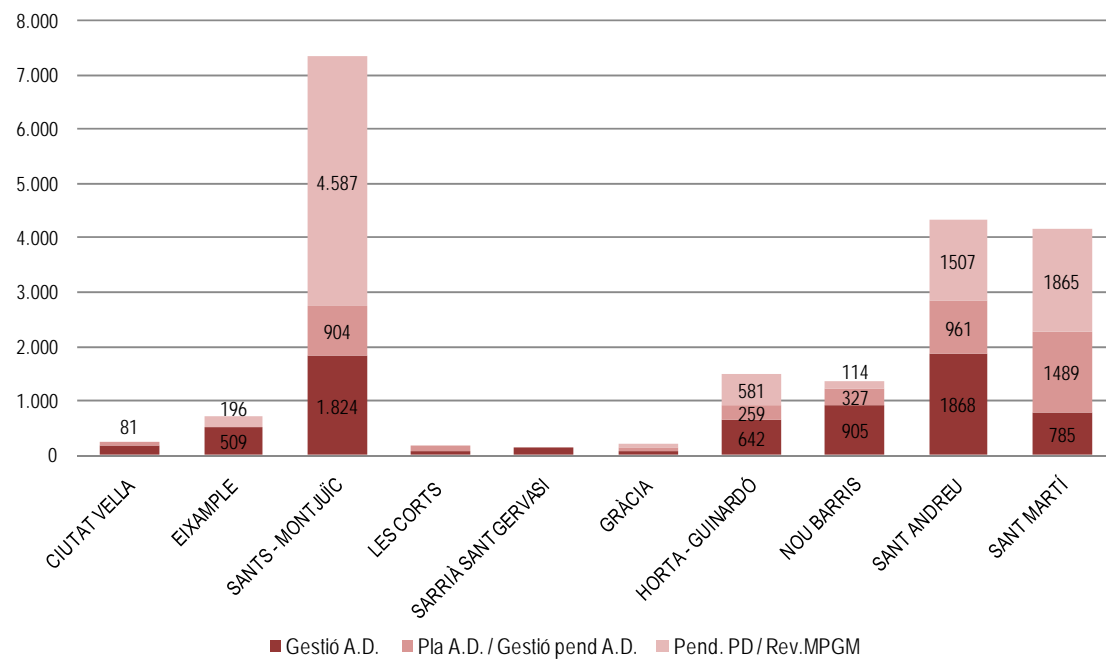


Distribució del potencial de l'habitatge protegit i dotacional amb gestió aprovada



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

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



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

6.3.3.5. 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 màxima 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

El Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016 – 2025 no estableix la ubicació dels nous habitatges assequibles que es construiran o captaran.

Pel que fa a la promoció, el propi PDHB identifica dues limitacions bàsiques en relació al sòl disponible:

“D'una banda, únicament un 34,5% està disponible (o pràcticament disponible) per ser edificat, a l'estar en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament, el que representaria 6.919 noves unitats residencials. D'altra banda, aquest potencial es concentra als districtes de Sants-Montjuic (7.315 habitatges, dels quals 24,9% es troba disponible), Sant Andreu

(4.339 habitatges, un 43% disponible), Sant Martí (4.139 habitatges, un 19% disponible) i Nou Barris (1.349 habitatges, un 67% disponible)⁵¹.

Així doncs, tot i que es prevegin importants esforços per a la diversificació de les operacions, aquestes donaran com a resultat, inevitablement, un augment de la concentració de l'habitatge assequible en determinats districtes de la ciutat.

Per tal de compensar aquesta situació, es preveu també potenciar la captació i adquisició de nous habitatges de particulars. Tal i com el propi PDHB assenyala això haurà de permetre atendre a nous districtes, tot i que el volum d'habitatges assequibles que es generaran a través d'aquest mecanisme serà molt inferior al derivat de la nova promoció.

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

Actualment Barcelona compta amb 57.000 habitatges assequibles⁵² 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).

Aquests habitatges 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. Per la seva banda, 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 a Sant Martí, Sant Andreu, Nou Barris i Sants – Montjuïc. Finalment, pel que fa als habitatges de lloguer de pròrroga 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 que integren Barcelona 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. 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.

Per consolidar aquestes reserves, potenciar-ne una millor distribució per la ciutat i garantir el manteniment de la titularitat pública del sòl, el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025 preveu diferents accions com: el reforç de la promoció (ja sigui pública, a través d'entitats socials, cooperatives de cessió d'ús o un nou Operador metropolità de lloguers públic privat); l'adquisició d'immobles; i la captació d'immobles privats per destinar-los al lloguer assequible.

En qualsevol cas, amb l'esforç en la promoció, adquisició i captació que representa el PDHB, es preveu generar 18.989 nous habitatges assequibles fins al 2025, el que no permetrà donar

resposta a les més de 35.000 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 una adquisició més ràpida de nou habitatge per destinar-lo a habitatge assequible, que és l'objectiu que persegueix aquesta modificació a través de la delimitació de tota la ciutat com àrea de tanteig i retracte.

6.3.4. Justificació dels mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública (article 69.3 d)

La present modificació es redacta amb l'objectiu principal d'habilitar un nou mecanisme per a l'ampliació del parc d'habitatge assequible de titularitat pública, com és el dret de tanteig i retracte. Aquest nou mecanisme, tal i com s'ha assenyalat, facilitarà l'ampliació del parc actual de manera més repartida en el conjunt de la ciutat, bàsicament a través de la compra d'edificacions que actualment ja tenen un ús d'habitatge. En qualsevol cas, aquest instrument, tal i com es recull a la pròpia normativa, també habilita a l'adquisició de nous sòls, de manera que s'ampliaran els mecanismes disponibles per obtenir sòl destinat a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

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.

L'objecte d'aquesta Modificació consistent en la declaració d'àrea de tanteig i retracte i la definició dels terminis per emprendre l'edificació, persegueix contribuir en la finalitat última de garantir que Barcelona segueix sent, primordialment un lloc on viure i on es facilitin i socialitzin les tasques domèstiques i de cura. Per això, 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

⁵¹ Extret de la part II Pla pel Dret a l'Habitatge, punt 2-C Ampliar el parc assequible, subapartat C1 Augment del parc públic actual.

⁵² Dades extretes del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 – 2025.

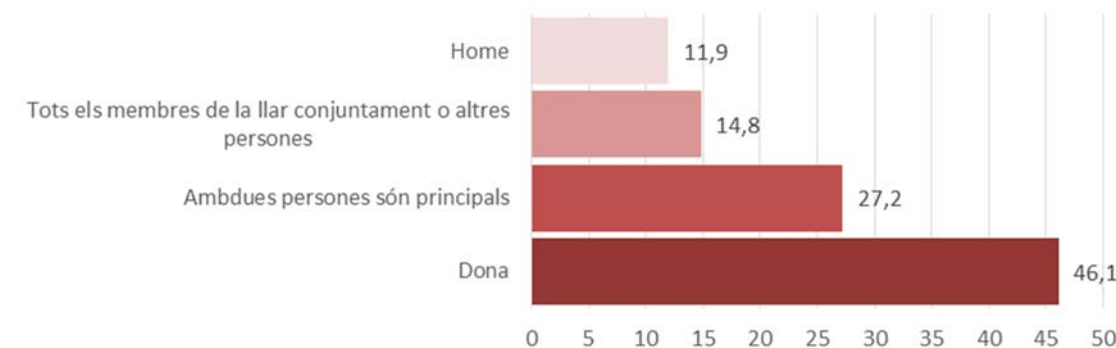
habitual de nous usos no previstos, com per incrementar el parc d'habitatge públic i social. Aquesta intervenció ha de garantir la mixicitat i diversitat tant dels usos (convivència ús residencial amb usos terciaris i altres) com dels diferents grups socials que habiten en un edifici o barri.

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 de Barcelona i un 8,3% del total de Barcelona 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 responsabilitats 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

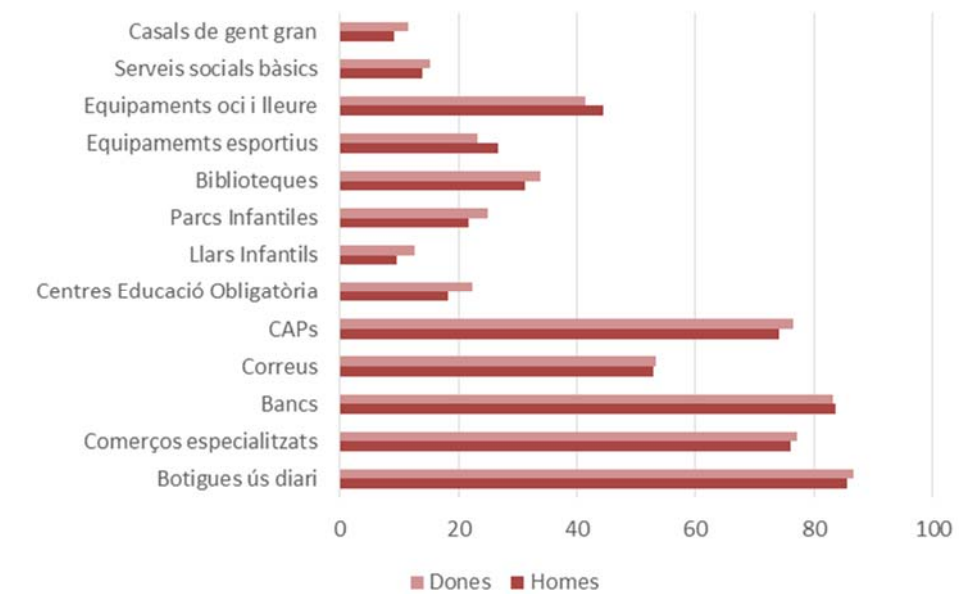


Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011

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

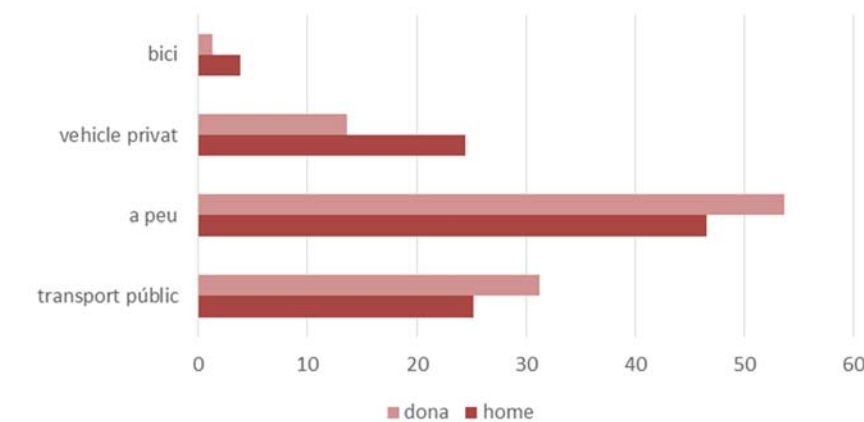


Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011

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

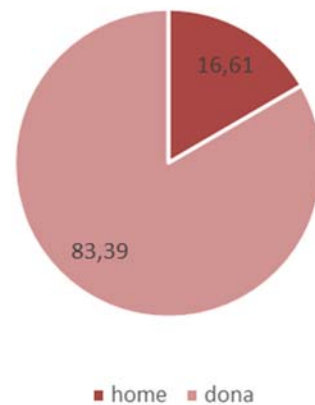
Una ciutat equitativa i diversa està formada per diferents grups d'edat i grups socials convivint en un mateix barri, en un mateix edifici. És per això que és important protegir l'ús d'habitatge habitual, perquè aquells col·lectius especialment vulnerables (gent gran amb pensions no contributives, famílies 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 se 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



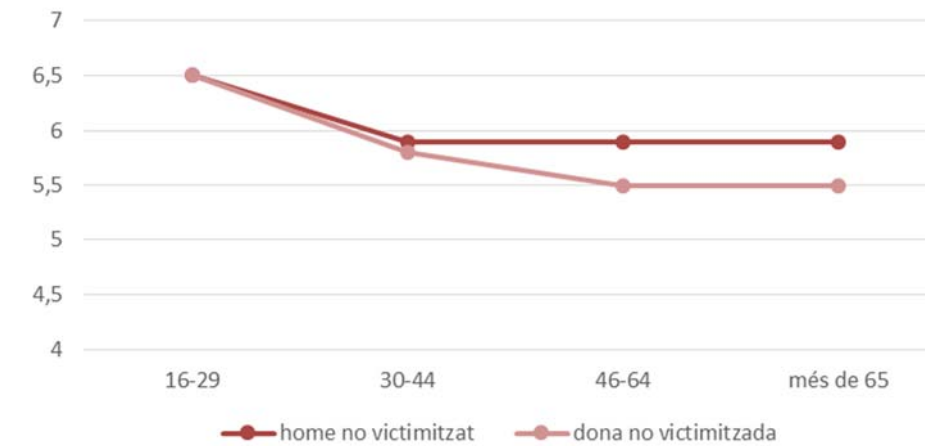
Font: Padró Municipal d'Habitants a 1 de gener de 2017. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

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.

Així doncs, aquesta modificació vol evitar aquests efectes.

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 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 el següent document 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 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:

- a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*
- b) *La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*
- 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.*

D'altra banda, 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.

7.2. Viabilitat econòmica i financera de la MPGM

A efectes d'aquest estudi econòmic, els principals objectius de la MPGM són: incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques i generar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. En aquest sentit no determina la localització i ordenació d'uns sòls concrets que puguin ser valorats, i per tant, únicament es considera l'oportunitat per part de l'administració d'adquirir-los. En conseqüència, no és necessària una avaluació econòmica financera ni un informe de sostenibilitat econòmica, al no haver-hi elements concrets a valorar.

A efectes de justificar la capacitat que té l'Ajuntament respecte a les possibles inversions futures que resultin de l'aplicació de la present MPGM es pot tenir en compte, el següent:

- Des de l'any 2008 fins al 2016 l'Ajuntament ha 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€. Tal com es mostra al punt 2.9 d'aquest document, l'any 2017 les inversions de l'Ajuntament per aquest concepte es van duplicar respecte 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. Els drets de tanteig i retracte que es preveuen afegixen nous instruments per tal de portar a terme aquestes adquisicions sens perjudici que es puguin habilitar recursos addicionals.

La definició de terminis d'edificació que fa aquesta MPGM té caràcter normatiu i no requereix l'assignació de recursos públics. També cal notar que l'eventual incompliment del deure d'edificar, la declaració d'aquest incompliment i la incorporació al Registre municipal de solars sense edificar no comporta necessàriament l'expropiació dels solars atès que també s'ofereixen les alternatives de la venda forçosa o la substitució forçosa.

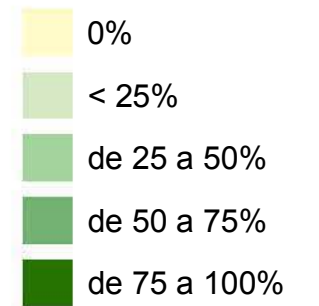
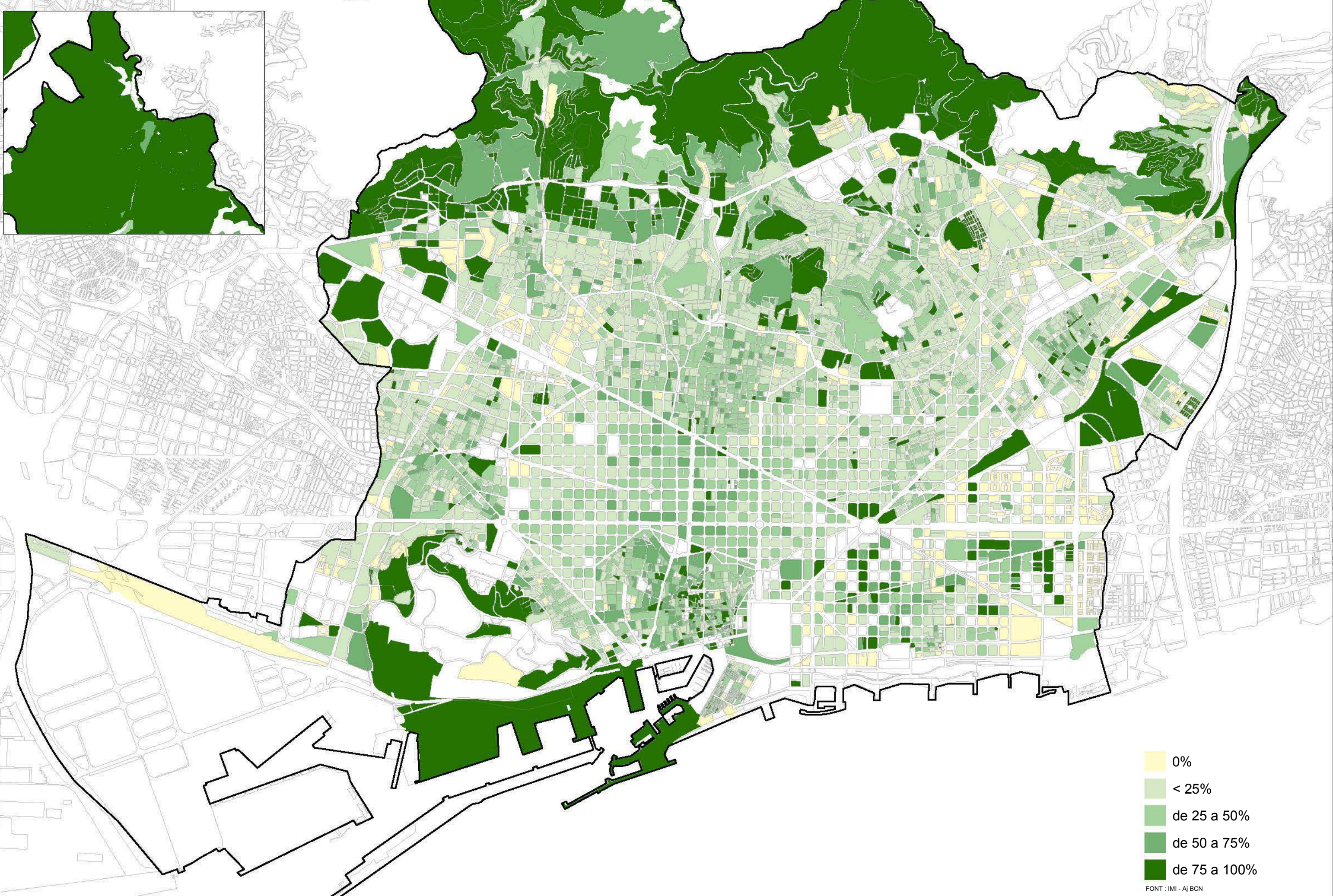
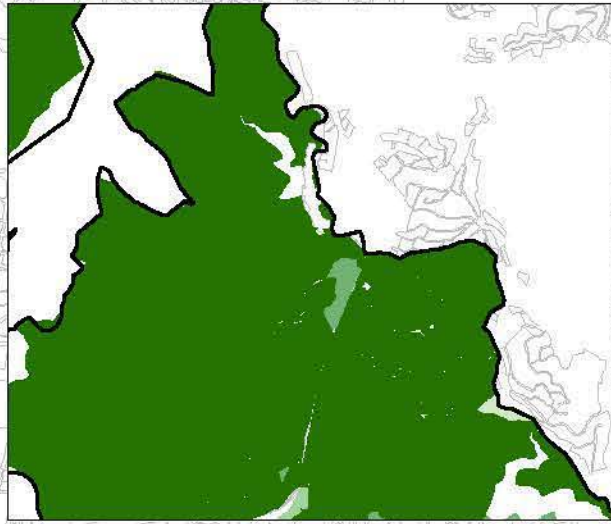
8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

8.1. Plànols informatius

Núm. Plànol	Nom plànol	Escala
I.01	Estimació del percentatge de finques de propietat vertical per illa	1:40.000
I.02	Distribució del parc d'habitatges HPO per barris	1:40.000
I.03	Distribució de les llicències d'obra major 2008-2016 per illa	1:40.000
I.04	Distribució de les noves unitats d'habitatge 2008-2016 i sectors de planejament	1:40.000

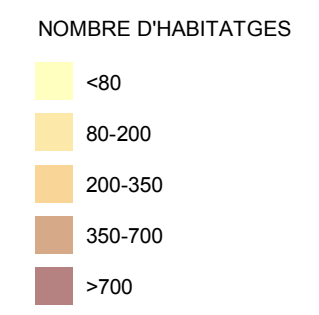
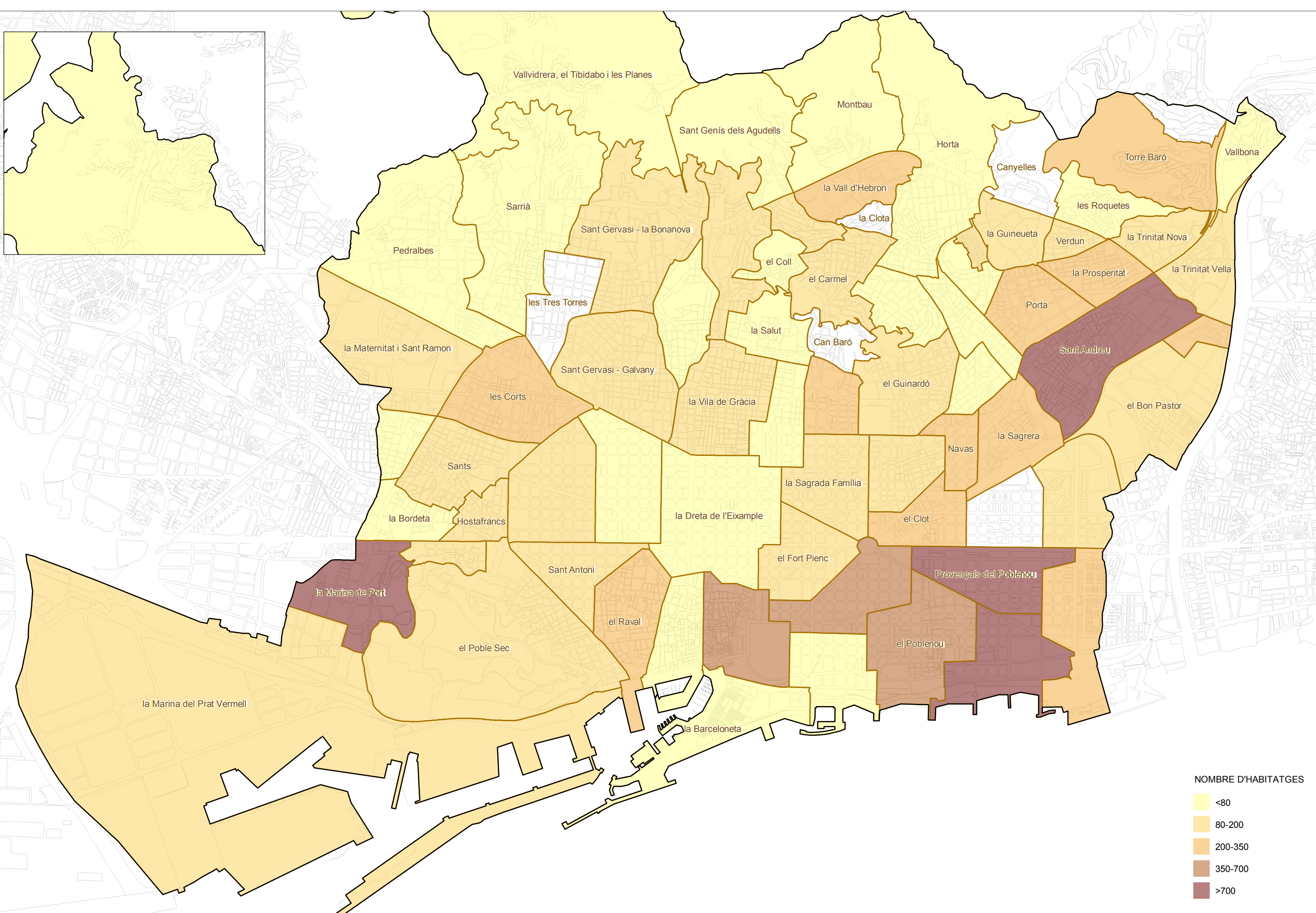
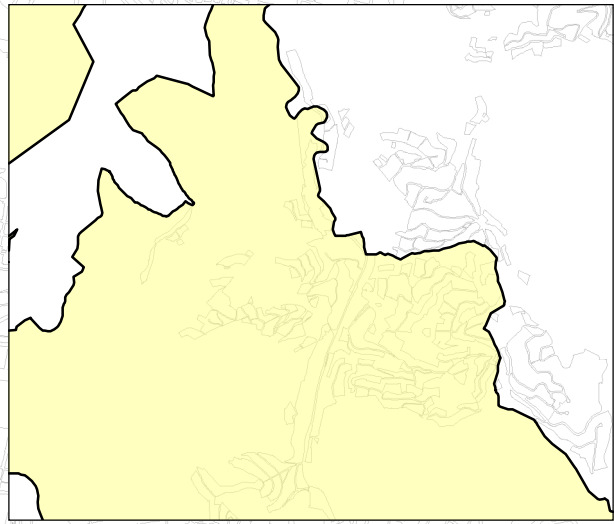
8.2. Plànols normatius

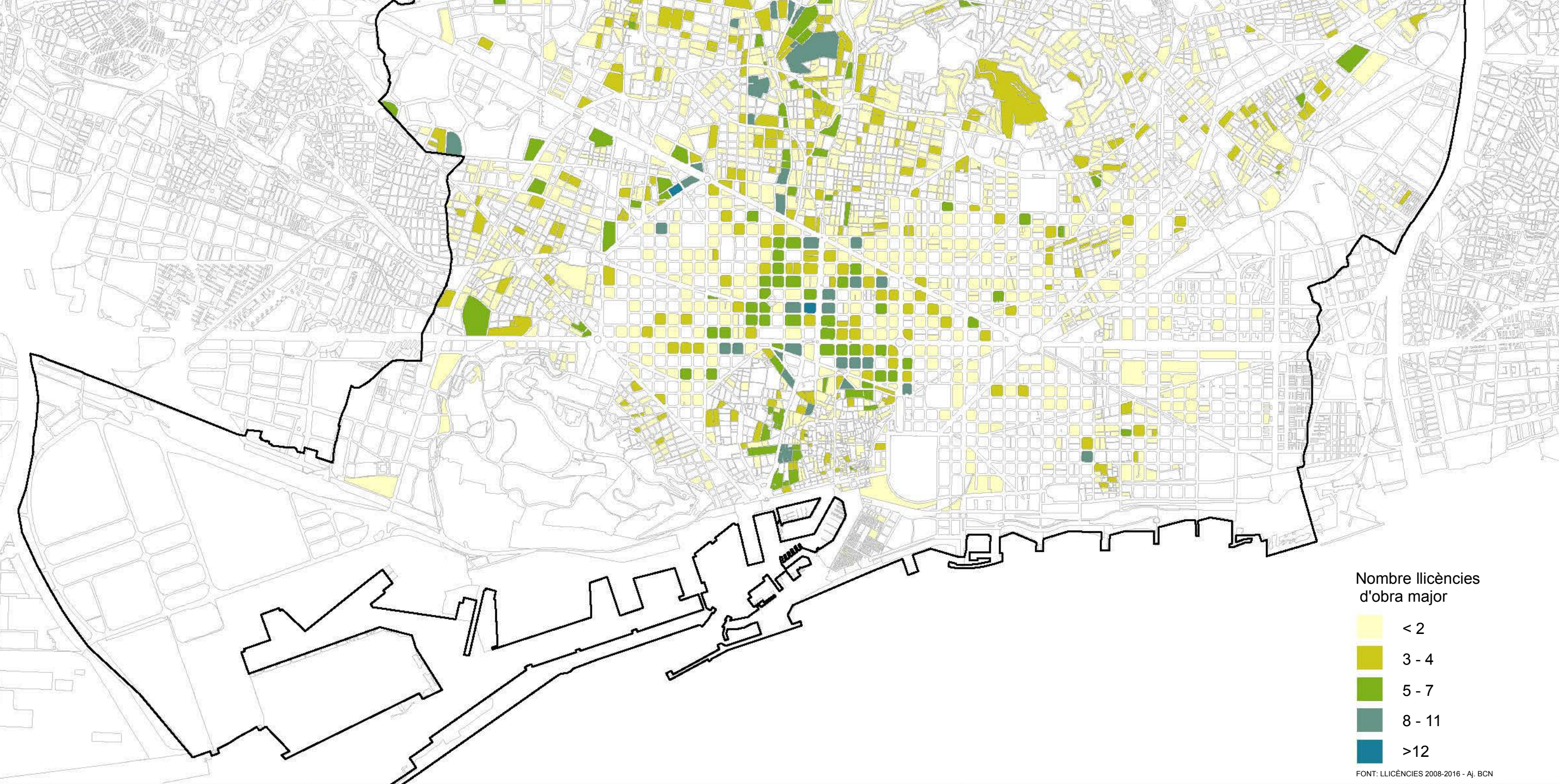
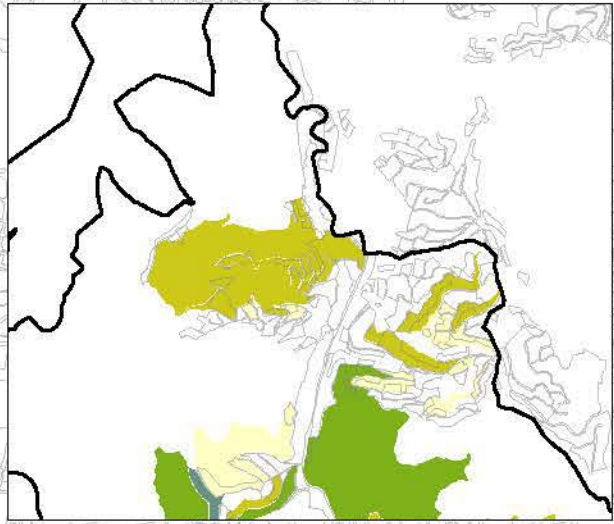
Núm. Plànol	Nom plànol	Escala
O.01	Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte	1:60.000



FONT : IMI - Aj BCN

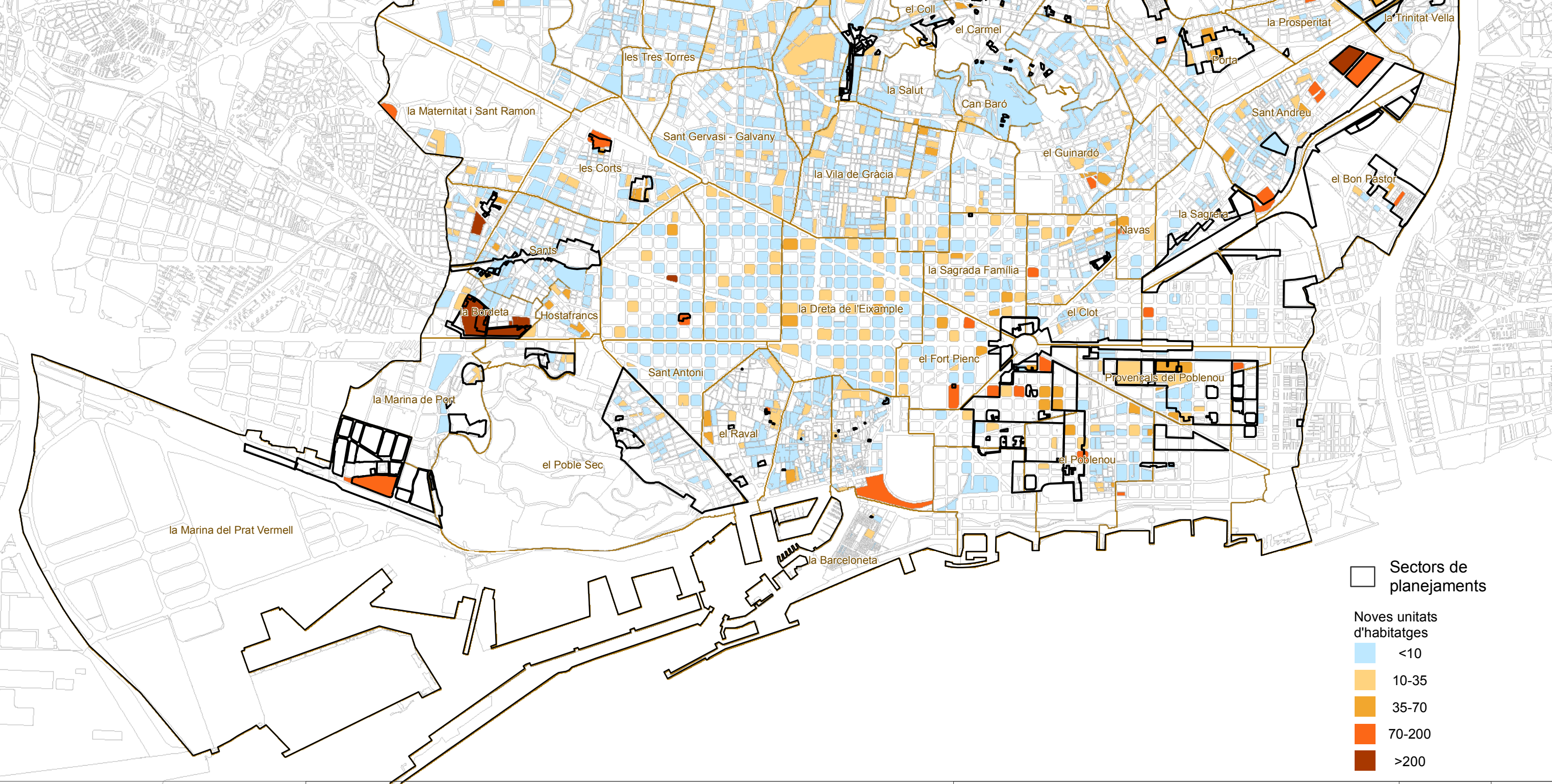






FONT: LLICÈNCIES 2008-2016 - Aj. BCN

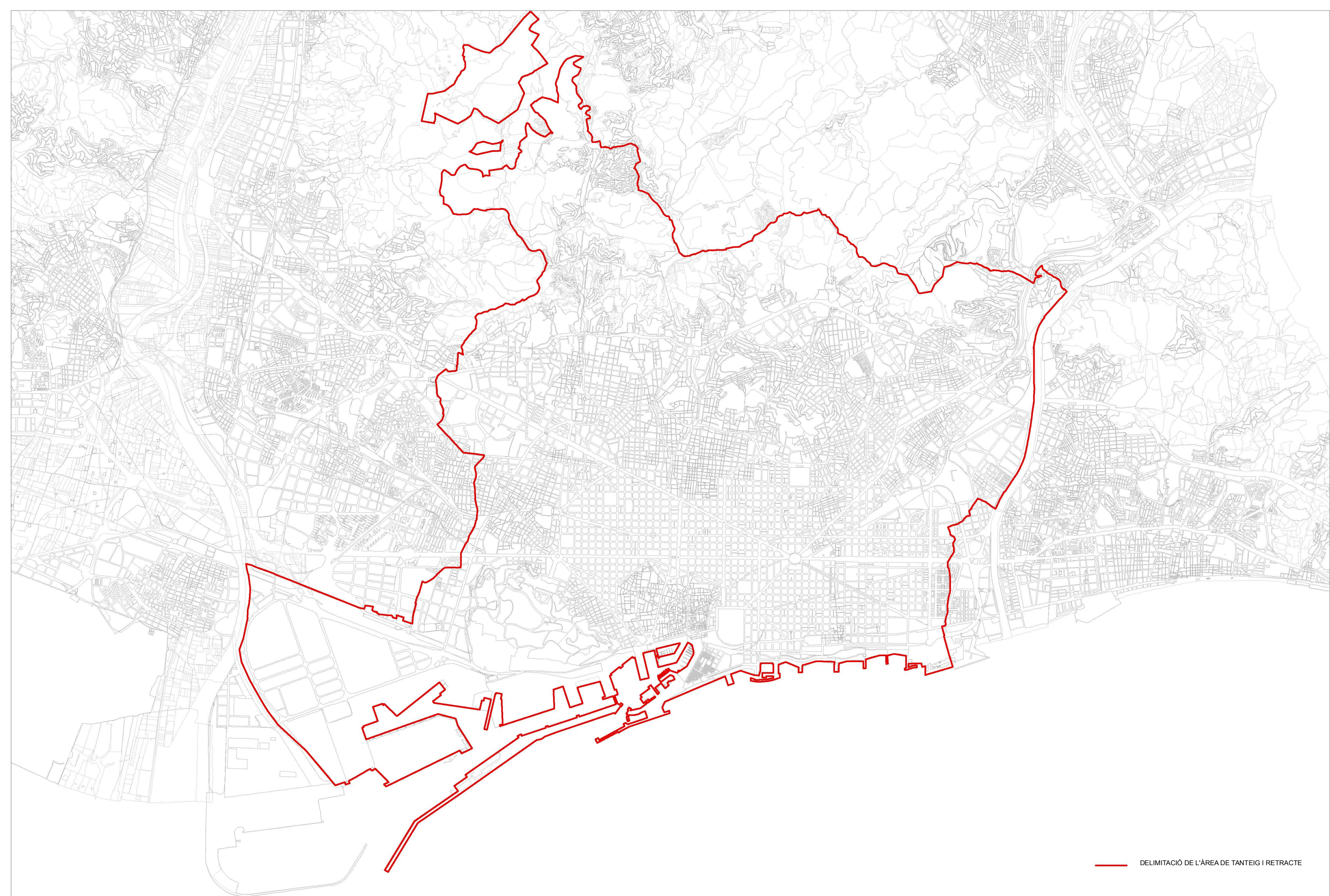




□ Sectors de planejaments

Noves unitats d'habitatges

- <10
- 10-35
- 35-70
- 70-200
- >200



DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE



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 Programa d'Actuació 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 participar⁵³. 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 *C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social* i la *C3.1 Registre Municipal de Solars Sense Edificar i promoció d'habitatge assequible*. Així doncs, aquesta modificació és el desenvolupament d'unes actuacions ja previstes 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 i protegir a les persones llogateres enfront a processos d'assetjament immobiliari, així com evitar l'especulació.

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 poca habitatge protegit, en un escenari d'increment de preus immobiliaris.

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 d'aquesta Modificació:

1. 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

⁵³ Enllaç a l'annex de participació ciutadana inclòs al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025: http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhub_volum_iv_annexos_pla_dret_habitatge.pdf

2. 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
- Exercir el principi de "Solidaritat Urbana" que l'article 76 de la Llei 18/2007 estableix per donar compliment als objectius de Solidaritat Urbana

3. Àrees de rehabilitació especial que impedeixin l'expulsió dels veïns

Facilitar la conservació dels centres històrics i evitar-ne l'expulsió dels veïns. És urgent protegir els habitatges habituals de l'arribada de fons d'inversió que tenen com a objectiu convertir els pisos en apartaments turístics, oficines, etc., aplicant totes les mesures previstes a la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

- Facilitar la continuïtat en els barris dels veïns i permetre el seu creixement
- Àrees de rehabilitació especial que impedeixin l'expulsió dels veïns

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 especulatiu 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 haurien 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'advocacia⁵⁴.

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 Fontaïña.

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.

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

⁵⁴ 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.

9.2. Àmbit

L'àmbit del procés participatiu, correspon a l'àmbit definit per a la present modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, corresponent a tot el terme de Barcelona.

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 asseguri, 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:

- a) aprovació inicial per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament;
- b) 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;
- c) aprovació provisional per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament i
- d) aprovació 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. Aprovació 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, desenvolupant les prescripcions previstes en la legislació urbanística i d'habitatge, per a la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte a tota la ciutat de Barcelona, i per a la definició dels terminis d'edificació. En aquest sentit, cal posar

de manifest que la proposta no modifica els usos del sòl existents en l'actualitat, així com tampoc la zonificació del planejament vigent, no incrementa la edificabilitat de les zones existents, ni introdueix canvis en la classificació del sòl. En canvi, **l'objectiu principal és l'increment del patrimoni públic de sòl i habitatge al municipi de Barcelona i l'activació del mercat de l'habitatge en el sòl urbà consolidat.** 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.

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.

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 desenvolupa normativament les prescripcions previstes en la legislació urbanística i d'habitatge, per a la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte a tota la ciutat de Barcelona, i per a la definició dels terminis d'edificació 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 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 incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge al municipi de Barcelona i l'activació del mercat de l'habitatge en el sòl urbà consolidat. Aquesta modificació haurà 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 els principis establerts a l'article 3 del TRLUC. Aquest model ha de permetre evitar l'expulsió dels habitants 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