

MPGM PER A LA REGULACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÚS D'HABITATGE AL MUNICIPI DE BARCELONA



**Ajuntament
de Barcelona**

**ÀREA D'URBANISME, TRANSICIÓ ECOLÒGICA, SERVEIS URBANS I HABITATGE
DIRECCIÓ DE SERVEIS DE PLANEJAMENT – DIRECCIÓ DE SERVEIS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA – BARCELONA REGIONAL**



Antecedents

Efectes de la substitució de l'habitatge habitual permanent per altres usos, en les condicions de gaudi del dret a l'habitatge a la ciutat

1. Què ha passat? 1991- 2021

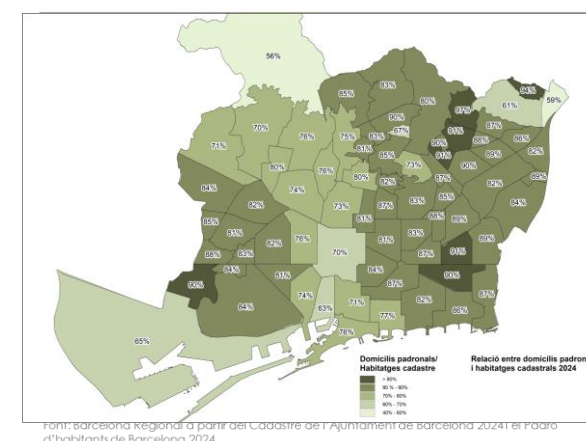
PARC I USOS

- **Creixement del parc total:** ↗ **20,8 %**
139.290 nous habitatges en un parc total de 808.749
- **Reducció del pes de l'habitatge principal:** ↘ **-3,1%**
Reduint-se del 86,1% al 83%
- **Reducció de l'ús d'habitatge habitual permanent**

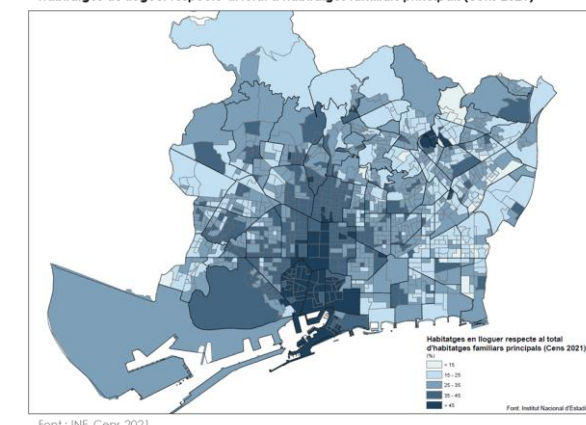
LLOGUER

- **Reducció del pes de la tinença en lloguer LAU:** ↘ **-4,5%**
Reduint-se del 35,6% a 31,1%
- **Increment del lloguer LAU mitjà mensual:** ↗ **178%**
El lloguer mitjà mensual a la ciutat passa de 408€ a 1.136€ (desde l'any 2000)
- **Irrupció de l'oferta de lloguer temporal: 39,6%**
Dades de 2024 obtingudes de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Índex d'habitatge habitual 2024



Habitatges de lloguer respecte al total d'habitatges familiars principals (cens 2021)



Font: O-HB, a partir de les dades del portal habitaclia.



2. Com s'expliquen aquestes dinàmiques?

RELACIÓ ENTRE USOS I MERCAT IMMOBILIARI

- **Relació que es retroalimenta:**

- El creixement d'usos residencials turístics i de temporada suposa una reducció de l'oferta d'habitatge de lloguer per a ús permanent
- La reducció d'oferta afavoreix l'increment de la pujada dels preus i el context alcista general contribueix a la pujada de preu general, especialment del lloguer LAU.

** Diversos estudis han abordat els darrers anys aquesta relació entre l'alça de preus del lloguer habitual i la presència d'altres usos residencials.*

3. Perquè cal afrontar-ho?

CONTEXT DEL Pla Local Habitatge i PLANEJAMENT

- **Agreujament d'una situació de molta dificultat d'accès a l'habitatge.**

- **Aquestes dinàmiques no es donaven el 1976 (PGM).**

Cal actualitzar d'acord amb la realitat per poder regular adequadament. Aquesta MPGM és un primer pas.

- **Marc política d'habitatge:**

PDHB 2016-2025 (Pla Dret Habitatge Bcn)

- ✓ Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents.
- ✓ Contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals.

Pla Viure (Barcelona):

- ✓ Universalitzar el dret a l'habitatge
- ✓ Rehabilitar i millorar els habitatges des de la sostenibilitat, l'accessibilitat i el confort
- ✓ Atendre la vulnerabilitat



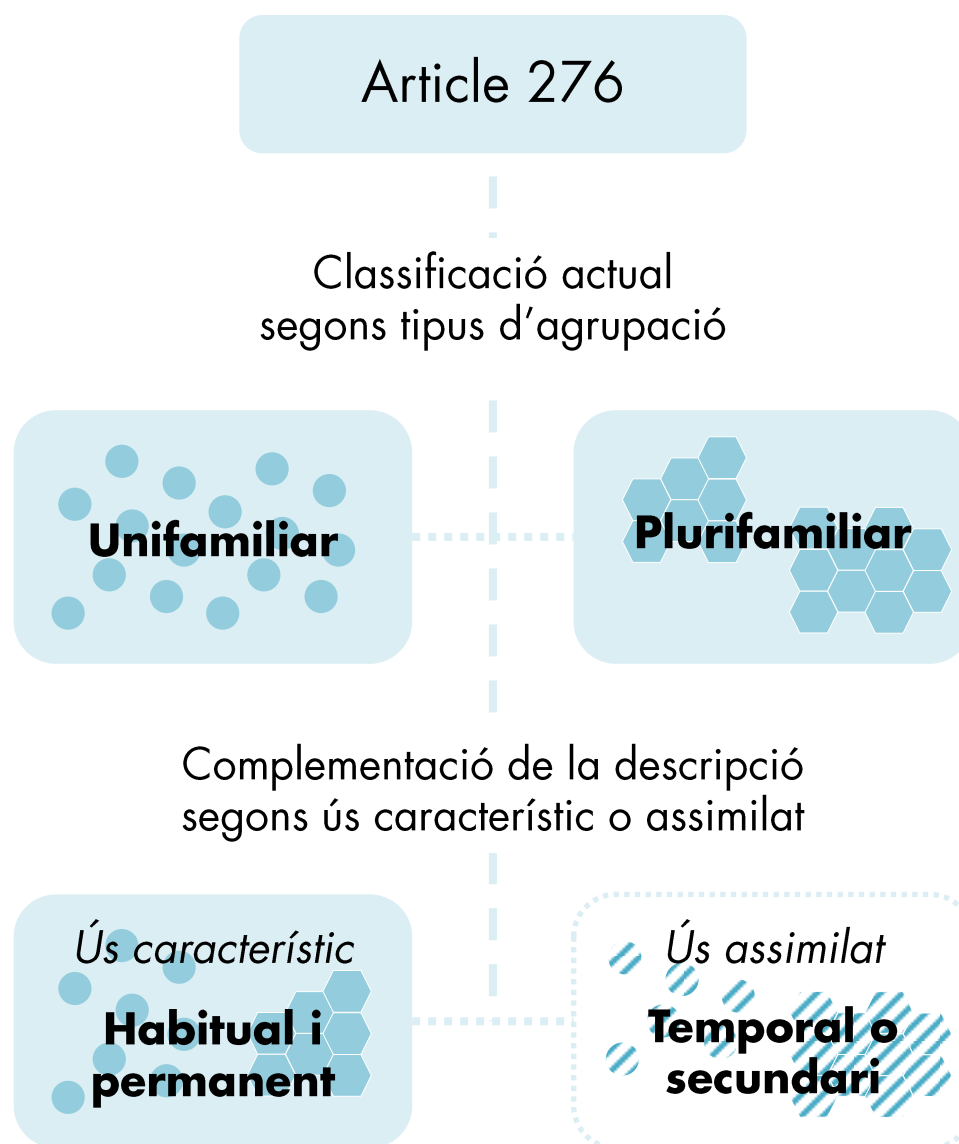
Objectius

L'objecte del pla és la modificació del PGM per a la regulació de l'ús d'habitatge, als efectes de preservar el seu ús com a residència habitual i permanent, per donar compliment al principi de desenvolupament urbanístic territorial i urbà sostenible establert a la legislació del sòl i rehabilitació urbana i a la legislació urbanística, per la qual cosa es defineixen els diferents usos dins l'ús d'habitatge, s'assenyalen els que poden estar sotmesos a condicions o limitacions en la seva implantació i s'estableixen les habilitacions corresponents al planejament derivat i les ordenances per concretar-les.

Proposta

A partir d'aquest anàlisi es proposa **completar la regulació urbanística de l'ús de l'habitatge** per poder **definir el seu ús característic** i l'ús assimilable a aquest ús. A més, es proposa la modificació normativa per **habilitar al planejament derivat i les ordenances** per desenvolupar l'MPGM a fi i efecte de poder **prohibir, condicionar i sotmetre a restriccions** la implantació o substitució d'usos diferents a l'ús de l'habitatge habitual i permanent, inclosos els usos assimilats de l'habitatge, mitjançant el planejament derivat o les ordenances municipals, en aquelles zones i situacions que permeten l'ús d'habitatge.

Ampliació de la regulació urbanística





Definició dels usos

ÚS CARACTERÍSTIC D'HABITATGE

L'ús característic de l'habitatge és l'ús d'habitatge que es correspon amb l'ús i gaudi com a **residència habitual i permanent de les persones**, famílies i/o unitats de convivència en finques registrals o en unitats d'edificació, que disposen o poden obtenir cèdula d'habilitat.

USOS ASSIMILATS

L'ús **temporal parcial o total de l'habitatge** per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica de situacions provisionals en l'espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs diferents dels d'habitatge permanent, finalitat de caràcter temporal que haurà d'acreditar-se documentalment quan ho exigeixi la legislació aplicable.

L'ús d'**habitatge secundari o de segona residència** que és el que s'ocupa pels titulars de l'immoble de manera intermitent o en estades temporals



Regulació per mitjà d'una figura de planejament derivat o ordenança

Mitjançant el planejament
derivat/ordenança

Estudi justificatiu dels usos previst en un
planejament derivat

+

Determinació de l'ús d'habitatge que cal
regular en l'àmbit del planejament

Regulació de l'ús
característic
d'habitatge

**HABITUAL I
PERMANENT**

Regulació de l'ús
assimilat al
d'habitatge

**TEMPORAL O
SECUNDARI**

Regulació de l'ús d'habitatge, amb l'objectiu preservar
l'ús de l'habitatge habitual i permanent i complir els
principis de desenvolupament urbanístic territorial i urbà
sostenible.

Mecanismes de regulació previstos pel
planejament derivat/ordenança

- Limitar els usos
- Condicionar els usos

així, es podrà condicionar o limitar:

- L'exercici, la realització o la nova implantació d'usos diferents a l'habitatge habitual i permanent en les zones en què estan admesos altres usos.
- La substitució d'usos d'habitatge per altres usos, especialment per habitatges d'ús turístic i altres usos turístics.
- L'exercici, la realització o la nova implantació d'usos i activitats diferents a l'habitatge habitual i permanent, en plantes pis d'edificis de tipologia d'habitatge plurifamiliar, en parcel·les, edificis o habitatges.
- La substitució de l'ús d'habitatge habitual i permanent per altres usos assimilats a aquest (regulats a l'art. 276 PGM) en edificis o habitatges.

Gràcies per la vostra col·laboració!



**Ajuntament
de Barcelona**