



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Territori  
i Sostenibilitat**



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl



**Ajuntament  
de Sant Adrià de Besòs**

---

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla General Metropolità  
en l'àmbit de la 4<sup>a</sup> fase  
“Grup d’habitatges Via Trajana”**

---

**5. Memòria social**

---



## Índex

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Introducció</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1.1. Entorn físic i social .....  | 4         |
| 1.1.1. Entorn físic .....   | 4         |
| 1.1.2. Economia i societat .....  | 4         |
| 1.1.3. Dinàmica social .....  | 5         |
| 1.2. Ocupació del sòl.....  | 6         |
| 1.3. Infraestructures i mobilitat .....   | 7         |
| <b>2. Necessitat i objectius de la política d'habitatge social a Sant Adrià del Besòs</b> ..... | <b>7</b>  |
| 2.1. Els preus del mercat de l'habitatge .....  | 8         |
| 2.2. Règim de tinença de l'habitatge.....   | 9         |
| 2.3. Producció d'habitatge protegit.....  | 9         |
| 2.4. Identificació dels grups socials amb necessitats d'habitatge social dins el municipi.....  | 9         |
| 2.5. Quantificació de les necessitats d'habitatge social .....                                  | 12        |
| 2.6. El Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016 i l'Objectiu Solidaritat Urbana (OSU).....     | 12        |
| <b>3. Mesures de foment de l'habitatge assequible de la MpPGM</b> .....                         | <b>13</b> |
| 3.1. Operacions en curs .....   | 13        |
| <b>4. Determinació dels usos del sòl i sostre previstos</b> .....                               | <b>14</b> |
| 4.1. Necessitats detectades a escala de barri .....   | 14        |
| 4.2. Necessitats detectades a escala municipal .....  | 15        |
| 4.3. Obligacions legals .....   | 16        |
| 4.4. Determinacions del planejament vigent en matèria d'habitatge social .....                  | 17        |
| 4.4.1. Reserves de sòl.....   | 17        |
| 4.4.2. Règim de protecció, sostre i número d'habitatges.....                                    | 18        |
| <b>5. Conclusions</b> .....   | <b>19</b> |
| 5.1. Mesures per a la reactivació econòmica i immobiliària de l'habitatge social.....           | 20        |
| 5.2. Necessitats d'equipament associades a la transformació urbanística .....                   | 20        |
| 5.3. Impacte social i de gènere a la MPGM .....   | 21        |



## 1. Introducció

L'objectiu central de la Modificació és fixar unes noves condicions urbanístiques que permetin el desenvolupament de la darrera fase de l'actuació de remodelació urbana, Grup d'habitatges Via Trajana de Sant Adrià de Besòs, engegada al 1993, sense alterar les determinacions principals del planejament vigent.

Aquestes noves condicions han d'afavorir l'execució de l'actuació, fins ara aturada pels efectes del context econòmic i immobiliari actual i per la complexitat d'execució resultant del planejament vigent. Es pretén ajustar l'ordenació i algunes determinacions del Pla per a facilitar l'entrada de nous agents promotors que podrien estar interessats en participar en el desenvolupament de l'actuació.

Aquest objectiu central inclou els següents objectius específics:

- Delimitar un polígon d'actuació urbanística, classificant el sòl, d'urbà no consolidat, subjecte a l'obligació d'executar les obres d'urbanització necessàries així com de cedir el sòl públic de sistemes i d'aprofitament corresponents.
- Definir l'ordenació detallada de l'àmbit, fixant els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació, respectant les principals determinacions del planejament vigent.
- Fixar la resta de determinacions que corresponen al Pla, relatives a la gestió, la urbanització i a les cessions de sòl obligatòries.
- Modificar l'ordenació prevista al planejament vigent per tal que la nova ordenació resultant contempli que l'edificació pugui ser executada en diverses fases, de manera independent, possibilitant la redistribució del seu cost d'execució entre diversos agents.
- Introduir paràmetres de flexibilitat en l'ordenació de l'edificació de la zona residencial d'habitatge social (clau 18hs) de manera que s'adequi a les necessitats i a la demanda existent, i per tal que pugui adaptar-se a les condicions i recursos de finançament que disposen actualment els possibles agents promotors..

Tot l'anterior en concordança amb els objectius i les directrius que va establir Pla especial de reforma interior del Grup d'habitatges de Via Trajana, relatius al desenvolupament d'una actuació de promoció pública, les quals van ser continuades pels planejaments i les respectives modificacions posteriors.:

Així doncs, la present MpPGM s'emmarca en la legislació urbanística, incidint en les directrius sobre la necessitat de contribuir des dels instruments de planejament urbanístic a paliar les dificultats d'accés a l'habitatge, que constitueixen actualment un problema social de primer ordre. D'aquesta manera, i en paral·lel als objectius de reequilibri mediambiental, creació d'equipaments, infraestructures i noves activitats com fonaments del desenvolupament de Sant Adrià del Besòs, i d'equilibri i diversificació de la seva estructura socioeconòmica, aquesta MpPGM contribueix a l'objectiu d'equitat social. Els diversos col·lectius socials que constitueixen la població de Sant Adrià del Besòs han de poder participar de les dinàmiques de revitalització i millora de la qualitat de vida que el planejament urbanístic del municipi pretén impulsar. La política d'habitatge social és una eina fonamental per aconseguir-ho.

D'acord amb l'esperit i el contingut del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (TRLU), que té entre les seves principals raons de ser la voluntat d'impulsar les polítiques d'habitatge social, la present MpPGM incorpora aquesta memòria social per explicitar i justificar els objectius i les propostes relatives a la producció d'habitatge assequible, d'acord amb el que disposa l'article 59 del TRLU, d'aplicació conforme el que determina l'article 96 del mateix TRLU.

El conjunt de dades que s'exposen a continuació han estat elaborades essencialment a partir de les ofertes per l'IDESCAT i d'altres recopilades en el procés de redacció de la MpPGM. Aquest document ha de ser entès com a una aproximació a la realitat social i habitacional del municipi de Sant Adrià del Besòs tenint present que, pel que fa referència a l'avaluació de les demandes d'habitatge social, es necessitaria un estudi aprofundit de la realitat dels possibles demandants per acabar calibrant l'impacte real de les polítiques d'habitatge social endegades.

## **1.1. Entorn físic i social**

### **1.1.1. Entorn físic**

Sant Adrià del Besòs és un municipi de 3,87km<sup>2</sup> situat al Barcelonès, de forma irregular a banda i banda del riu Besòs, que limita amb els municipis de Barcelona, Badalona i Santa Coloma de Gramenet, a ponent, llevant i nord respectivament, amb els quals està contornat dins l'àmbit de la Barcelona central.

A principis del segle XX, Sant Adrià del Besòs era un municipi essencialment agrari que comptava amb una població d'uns quatre-cents habitants. A partir dels anys cinquanta i com a resposta als fenòmens d'industrialització, la ciutat es va desenvolupar en forma de barris-dormitori independents els uns dels altres i polígons industrials que pegen d'infraestructures de transport importants (per exemple, la gran Via) però que sovint no estan ni socialment ni espacialment vinculats entre ells, fins al punt que avui en dia encara existeixen diferències notables entre els barris.

A la dècada dels 90, l'esforç per superar la concepció del municipi com a un conjunt de barris-dormitori ha generat un conjunt d'intervencions tant en les dinàmiques socioeconòmiques com en l'estructura física de la ciutat per tal de desenvolupar un municipi amb identitat i visibilitat pròpia dins de la conurbació de la qual forma part.

### **1.1.2. Economia i societat**

Com la resta del Barcelonès Nord, la base econòmica i social del municipi han estat els treballadors industrials, sovint immigrants de fora de Catalunya i arribats al municipi a les dècades dels cinquanta, seixanta i setanta. En termes formatius, i com la resta del Barcelonès Nord, la població es caracteritza per presentar dèficits formatius, estant la taxa d'analfabetisme al 2.3% el 2015. Alhora, la taxa de població sense estudis o amb estudis de primer grau és del 14,25%.

L'índex d'atur registrat a l'abril del 2015 és del 21,06%, dos punts per sobre de la mitjana provincial (19.6%), i només el 23% dels residents actius desenvolupen la seva activitat laboral al municipi.

La indústria està molt diversificada dins el municipi, essent els sectors de la química, la construcció i la transformació de metalls els de major importància. La mida predominant de les empreses és la mitjana, i estan sobretot ubicades en els polígons de Montsolís, de 28ha, i de Sant Joan i la Mina industrial, de 50ha, completament colmatats. El sector industrial està en decliu; les dificultats d'ús i d'accés dels polígons industrials de la Barcelona central així com la pressió d'altres activitats i usos de major valor afegit expliquen la tendència de transformació del sòl industrial en residencial, endegada en el barri de la Mina.

El sector terciari és el de major presència i dinamisme dins el municipi (75,72% al I Trim 2015). Entre 2011 i 2015, la ocupació va créixer fonamentalment en el sector serveis, compensant en part la destrucció de llocs de treball a la construcció i a la indústria.

A l'entorn de l'àmbit del barri de la Via Trajana, és substancial la presència de locals comercials buits en els edificis d'habitatges construïts darrerament, doncs l'activitat comercial de la zona es desplaça a l'eix del carrer Guipúscoa. Alhora, cal tenir present que els intents per part d'Incasòl com a promotor de l'operació, en relació al planejament vigent, d'aconseguir emplaçar una activitat terciària de referència al barri que ocupés els 2.200m<sup>2</sup> de sostre contemplats al planejament vigent no van fructificar mai. Així doncs, la reducció del sostre terciari es justifica per la manca de demanda d'aquest tipus de sostre i per l'existència en l'àmbit del barri de Via Trajana de locals comercials buits, que sumats als 1.141 m<sup>2</sup> que es conserven, podrien donar resposta a una eventual demanda futura i prolongar l'activitat de l'eix del carrer Guipúscoa fins a l'extrem de la Via Trajana.

### 1.1.3. Dinàmica social

Als inicis del s.XX Sant Adrià era un municipi de caràcter agrícola que contava només amb 400 habitants; fou a partir dels anys cinquanta, en el període d'industrialització en el qual cresqué fortament, sempre per la implantació de noves fàbriques i de barrriades d'habitatge per als treballadors, la majoria procedents del sud d'Espanya. Així, en el 1952 fou quan es construí el barri de la Via Trajana, en el 1955 el polígon industrial de Monsolís i en el 1970 La Mina.

Dels 15.801 habitants amb què comptava el municipi l'any 1960 s'arribaria als 36.052 a l'any 80. A partir de l'any 1981 i fins l'any 2001, Sant Adrià del Besòs, com tots els municipis amb que limita, va perdre població, amb creixements negatius superiors al 10%, per raó de la relocalització de població cap a altres municipis de la regió metropolitana, com a conseqüència de l'esgotament del sòl edificable i per la pujada dels preus de l'habitatge. La taxa negativa del creixement natural no es veu compensada per l'arribada d'immigrants com a d'altres períodes, essent a partir de 1996 el grup d'immigrants estrangers l'únic que ha registrat un creixement positiu. En general, però, tot i el repunt dels darrers anys, la població s'ha estancat des del 1989 (34.813) en termes de creixement natural, essent el més baix de tota la regió metropolitana, i contant amb un total de 36.072 habitants l'any 2015.

Les operacions de reforma urbana endegades en els darrers anys fan preveure que s'inverteixi la tendència, tot i els efectes de la crisi econòmica i immobiliària que fan que el termini s'allarguin, amb l'arribada de 9.000 nous habitants per als 3.000 nou habitatges programats per al període 2004-2020, podent-se estimar la població a l'any 2020 en 41.329 habitants.

Una anàlisi de població per trams d'edat revela que el grup de 65 anys i més ha augmentat els darrers anys, mentre que el col·lectiu de 15 a 34 anys ha disminuït. El tram d'edat entre els 35 i 64 anys ha experimentat una entrada de població important (15,74%) entre 2010 i 2014, pràcticament tota de sexe masculí i principalment de cinc nacionalitats; Marroc, Pakistan, Xina Bolívia i Equador.

Es constata com la piràmide poblacional del municipi pateix un progressiu envelliment. Aquesta tendència s'hauria de compensar amb operacions de reforma urbana com la endegada a la Via Trajana on es facilités l'arribada de població al municipi, procedent de municipis adjacents com Barcelona, d'entre 24 i 40 anys que invertís la tendència, tenint en compte alhora la lleu tendència de creixement de la natalitat i de la població de menors de 15 anys.

## 1.2. Ocupació del sòl

El municipi ha esgotat el sòl urbanitzable; tot el terme municipal és urbà i altament dens (9.498hab/Km<sup>2</sup> de densitat). Tipològicament presenta una proporció superior al 90% en habitatge plurifamiliar.

En tant que no es disposa de nou sòl urbanitzable, totes les actuacions de creació de nou habitatge han de partir de la reconversió de sòl o de l'ús de terrenys vacants d'equipament.

En el quinquenni 2000-2005 i endavant, es van endegar diverses operacions urbanístiques amb la finalitat de reconvertir el sòl i permetre augmentar el parc immobiliari al municipi. S'ha de tenir en comte però, que la crisi immobiliària dels darrers anys ha afectat el conjunt d'aquestes operacions fent que els terminis inicialment previstos en molts casos s'allarguin.

Les darreres operacions endegades són:

a) El Pla Especial de Reforma Interior de la Catalana, que redefineix totalment el sector creant nous habitatges, equipaments, espais verds i notablement usos terciaris, donant com a resultat un teixit divers i compacte. La reforma de la Catalana ha patit fortament els efectes de la crisi immobiliària. Un cop finalitzi el procés, s'hauran construït un total de 1380 nous habitatges, dels quals 527 (38%) estaran acollits a algun règim de protecció.

b) El pla Especial de Reforma Interior de la Mina, basat en la redefinició del teixit ja existent, va reduir el sòl industrial i incorpora 1907 nous habitatges, dels quals 397 es van acollir a algun règim de protecció.

c) El sector de Can Baurier, que incorpora al teixit residencial una gran pastilla industrial, millorant-ne la connectivitat i oferint nous espais verds i equipaments, a més de 457 nous habitatges, tots ells en règim de protecció.

d) El sector C3, entre el Fòrum i la Mina, reconversió de sòl industrial, que millora la connectivitat urbana, genera nou espai verd i equipaments, i un total de 514 nous habitatges, dels quals 205 acollits a algun règim de protecció

**Taula 1. Hàbitatges i règim de les darreres operacions**

| Sector       | Habitatge lliure | Habitatge protegit/ Concertat | Habitatge protegit/ General | Habitatge protegit/ Especial |
|--------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Catalana     | 853              |                               | 527                         |                              |
| La Mina      | 700              | 122                           | 275                         |                              |
| Can Baurier  |                  |                               | 457                         |                              |
| C3           | 309              |                               |                             | 205                          |
| <b>Total</b> | <b>1862</b>      | <b>122</b>                    | <b>1259</b>                 | <b>205</b>                   |



També es troben en fase d'estudi la redefinició del sector de la central elèctrica, l'àmbit situat entre la Rambla Guipúscoa, la Gran Via, la via de tren i el polígon de la Pau i la remodelació parcial del polígon industrial de Montsolís.

Quan els plans esmentats estiguin totalment executats, el parc d'habitatges de Sant Adrià haurà augmentat en 3448 habitatges, dels quals 1586 de protecció, és a dir, aproximadament el 50% seran habitatges assequibles. El 50% dels habitatges es pren com a límit real de la capacitat financera de la operació i perquè, d'altra banda, es posaria en crisi la voluntat consensuada de distribuir homogèniament l'habitatge assequible per tots els teixits de la ciutat.

### **1.3. Infraestructures i mobilitat**

Només el 23% dels residents actius desenvolupen la seva activitat laboral al municipi, estant l'índex d'autocontenció en cotes baixes (el 47.50% el 2011). Això implica que la mobilitat forçada per raó laboral a nivell intermunicipal és molt alta, i que tot augment del número d'habitatges i per tant, d'habitants ha d'observar en paral·lel la millora de les infraestructures de transport, notablement les de transport públic, per tal de no gravar les situacions de col·lapse presents dins la regió metropolitana.

La xarxa viària del Barcelonès Nord presenta un grau de congestió notable, per tractar-se del pas obligat entre Barcelona i el Maresme. Així com la mobilitat entre aquests punts s'ha vist notablement incrementada en el procés de metropolitanització del Maresme, no es disposa d'oportunitats raonables per augmentar la capacitat de la xarxa viària bàsica. Per tant, tota intervenció de millora s'ha de centrar en el transport públic.

La construcció del primer tram de la nova línia 9 de Metro als municipis de Sant Adrià del Besòs i Badalona, i més a llarg termini, la futura definició de La Sagrera com a nova estació central i gran intercomunicador de la ciutat de Barcelona, reforçarà la centralitat del barri de la Via Trajana, essent un dels punts millor comunicats tant en metro com en tren de rodalies, regional i de llarg recorregut. En aquest sentit, és rellevant el perllongament de la línia 4 del metro, a partir de la Pau fins l'estació de la Sagrera, que preveu el Pla director d'infraestructures 2011-2020 de l'Autoritat del transport metropolitana.

En resum, en un futur a mitjà termini, el nou territori disposarà d'excel·lents comunicacions a tots els nivells, la qual cosa garanteix l'accessibilitat dels usuaris i permet mantenir el nombre d'habitatges ja previstos al planejament anterior, el qual proposava de crear nous habitatges al barri i pensar en tipologies específiques, doncs l'impacte de més població sobre aquest punt no ha de repercutir negativament sobre la xarxa.

## **2. Necessitat i objectius de la política d'habitatge social a Sant Adrià del Besòs**

Per tal d'avaluar les necessitats en habitatge assequible cal prendre en consideració diferents indicadors com són els preus de mercat i la seva relació amb la renda dels habitants dels municipis, la producció de l'habitatge en els darrers anys, els fenòmens migratoris i fer una previsió de comportament de la població en el període d'execució de la MpPGM.

## 2.1. Els preus del mercat de l'habitatge

En les condicions actuals del mercat immobiliari, en uns moments on encara s'estan patint els efectes de la crisi immobiliària, i donades les característiques del municipi de Sant Adrià de Besòs, on s'ha esgotat pràcticament el sòl, aquest presenta uns preus elevats d'habitatge, notablement d'obra nova, com tota la resta de la primera corona metropolitana, amb tendència a equiparar-se als preus del municipi de Barcelona, si bé oferint sovint qualitats diferencials (aparcament, zona comunitària, piscina, etc...), tot i el descens i la posterior estabilització dels preus degut a la crisi immobiliària.

En general els fenòmens que afecten tota la regió metropolitana i, localment, el major prestigi de la ciutat derivat de les operacions de millora escomeses, així com la major eficàcia i qualitat de les infraestructures en present i en previsió de futur són dades clau per entendre el fenomen d'alçada de preus que va patir el mercat immobiliari abans de la crisi del sector arribant a fer que l'alt cost de l'habitatge fos el primer factor de la dificultat per accedir-hi.

De les dades que es presenten a continuació s'extreuen les següents conclusions:

1ª) En les condicions actuals del mercat immobiliari, en uns moments on encara s'estan patint els efectes de la crisi immobiliària, i donades les característiques del municipi de Sant Adrià de Besòs, on s'ha esgotat pràcticament el sòl; es pot afirmar que no hi ha pràcticament oferta d'obra nova al municipi.

2ª) En la poca oferta actual d'obra nova, es detecta la pràctica desaparició de l'oferta d'habitatges de quatre o més dormitoris. La oferta es concentra en les tipologies de 3 i 2 dormitoris, en proporció propera als dos terços i un terç respectivament. S'aprecia així mateix la inexistència d'oferta de tipologies d'un únic dormitori, possiblement perquè la demanda d'aquests habitatges es situa a àrees més centrals (Barcelona) o bé perquè aquesta demanda, si existeix, no té capacitat adquisitiva suficient per competir amb els compradors de les altres tipologies.

3ª) La pràctica inexistència d'habitatges de segona mà per sota dels 100.000€, establint-se els preus mitjos en aproximadament 150.000€ per als de dues habitacions, 200.000€ per als de tres i 250.000€ per als de quatre dormitoris. El perfil mínim de comprador per accedir al mercat de segona mà de Sant Adrià del Besòs hauria de ser un individu o unitat familiar amb rendes mensuals després d'impostos de 2.000€ mensuals, és a dir, pràcticament dos vegades el sou mig i pràcticament tres vegades el sou mínim interprofessional.

4ª) Així mateix s'aprecien diferències notables de preu en funció de si l'habitatge disposa d'aparcament propi, si disposa de serveis comunitaris (piscina, jardí comunitari), cas en el qual els preus s'equiparen, si no superen, el d'obra nova.

5ª) S'aprecia una notable variació del preu a la baixa en les plantes baixes i en i en alguns sectors com en el barri de la Mina.

6ª) El mercat de lloguer tot i haver augmentat l'oferta en els darrers anys (s'exclou el lloguer ofertat o mediat per les administracions públiques), està per sobre dels 500€ mensuals i, per tant, les ofertes estan molt allunyades del marge 240-300€ que es considera òptim per preus de lloguer d'habitatges de segona mà.

7ª) Pel que fa al mercat de l'habitatge de protecció, es constata que en les circumstàncies actuals, el preu de l'habitatge de protecció en règim concertat, és molt pròxim al preu de l'habitatge lliure, fet que fa molt difícil la comercialització d'aquest tipus.

## 2.2. Règim de tinença de l'habitatge

El percentatge de llars en règim de lloguer a Sant Adrià del Besòs és baix, tant respecte al Barcelonès com respecte la mitjana catalana. Aquest poc pes de l'habitatge de lloguer respecte a l'habitatge en propietat és un segon factor que contribueix a la dificultat d'accedir-hi

**Taula 2. Règim de tinença (Font: Idescat - dades 2011)**

| Règim de tinença | En propietat | En lloguer | Altres |
|------------------|--------------|------------|--------|
| Sant Adrià       | 84.52%       | 11.63%     | 3.85%  |
| Barcelonès       | 67.44%       | 27.13%     | 5.43%  |
| Catalunya        | 74.32%       | 19.78%     | 5.90%  |

## 2.3. Producció d'habitatge protegit

Davant els factors que dificulten l'accés a l'habitatge, la producció d'habitatge protegit en els darrers anys ha sigut pràcticament el total de la producció d'habitatge al municipi. Una taxa molt alta comparada que s'explica en relació a l'aturada de la construcció de nous habitatges fruit de la crisi del sector immobiliari i la finalització dels processos de reforma urbana i construcció de les promocions d'habitatge protegit iniciades abans de la irrupció de la crisi.

**Taula 3. Construcció d'habitatges a Sant Adrià de Besòs, període 2005-2014 (Font: Idescat)**

| Any  | hpo iniciat | hpo entregat | hab lliure entregat | percentatge hpo | total |
|------|-------------|--------------|---------------------|-----------------|-------|
| 2005 | 150         | 35           | 24                  | 59,32           | 59    |
| 2006 | 39          | 186          | 78                  | 70,45           | 264   |
| 2007 | 0           | 70           | 252                 | 21,74           | 322   |
| 2008 | 126         | 150          | 165                 | 47,62           | 315   |
| 2009 | 640         | 39           | 219                 | 15,11           | 258   |
| 2010 | 90          | 164          | 17                  | 90,00           | 181   |
| 2011 | 0           | 180          | 101                 | 64,00           | 281   |
| 2012 | 2           | 424          | 3                   | 99,30           | 427   |
| 2013 | 1           | 90           | 1                   | 98,90           | 91    |
| 2014 | 0           | 0            | 16                  | 0,00            | 16    |

## 2.4. Identificació dels grups socials amb necessitats d'habitatge social dins el municipi

Els preus de mercat de l'habitatge lliure dificulten l'accés a un habitatge digne a una part important de la societat. El principal factor que impedeix a grans capes de la societat a un habitatge d'acord amb les seves necessitats és la relació del preu de l'habitatge i els ingressos familiars. En els darrers anys amb la situació de crisi econòmica, especialment en el sector immobiliari i l'augment de la taxa d'atur en la població, la renda familiar disponible ha minvat considerablement, de forma que tot i la davallada progressiva dels preus de l'habitatge la relació entre el preu d'aquest i els ingressos familiars continua sent molt elevada.

Els principals afectats per l'elevat preu de l'habitatge en relació als ingressos familiars són bàsicament els estrats més baixos econòmicament de la població, és a dir, els grups d'immigrants, els joves que cerquen el seu primer habitatge i alguns estrats de les classes mitges.

En aquest context, actualment, tot i la contínua davallada del preu de l'habitatge, la progressiva pujada dels tipus d'interès dels crèdits hipotecaris fruit de la conjuntura econòmica i la previsible escalada d'aquests a curt i mitjà termini, no permet preveure una millora de la relació entre renda familiar disponible i preu de l'habitatge.

Alhora, la situació es veu agreujada per la reducció dràstica de la construcció d'habitatges lliures en els darrers anys fruit de la crisi del sector tot i la sensible recuperació iniciada i amb les previsions a curt i mig termini.

- Habitatge convencional i dinàmiques migratòries

La població de Sant Adrià ha experimentat un retrocés absolut des dels principis dels anys 80, si bé la dinàmica en el quinquenni 2010/2014 ha estat la de la estabilització de la població. Amb l'inici de la recuperació econòmica i la reactivació dels processos de transformació urbana amb la consegüent construcció d'habitatges, iniciats abans d'aquesta i que es van alentir o aturar en el seu moment es pensa que en el període 2015/2020 la població pot augmentar fins a prop de 40.000 habitants aproximadament.

**Taula 4. Dinàmica poblacional (Font: IDESCAT)**

| Any  | Naixements | Defuncions | Saldo Natural | Immigrants | Emigrants | Saldo migratori |
|------|------------|------------|---------------|------------|-----------|-----------------|
| 2013 | 361        | 264        | 97            | 2644       | 2380      | 264             |
| 2012 | 393        | 253        | 140           | 2752       | 2251      | 501             |
| 2011 | 406        | 275        | 131           | 2636       | 2374      | 262             |
| 2010 | 417        | 249        | 168           | 2397       | 2385      | 12              |

La dinàmica poblacional de Sant Adrià, malgrat el creixement natural, segueix marcada per el ritme de les migracions. Les migracions són importants perquè sovint denoten les dificultats de la població per trobar feina i habitatge accessible. En aquest sentit, i pel que respecta aquest estudi, que intenta quantificar les necessitats d'habitatge protegit a la població, resulta especialment important saber quants emigrants han pogut marxar de Sant Adrià per manca d'oferta d'habitatge accessible. En aquest sentit es considera que aquells que han immigrat fora de la província de Barcelona no són possibles demandants d'habitatge protegit de Sant Adrià; d'altra banda, i atès que els preus de l'habitatge són superiors a pràcticament tot el Barcelonès es considera que, en principi, els emigrants a la resta del Barcelonès no ho han fet per la impossibilitat de trobar habitatge dins Sant Adrià sinó per altres raons.

**Taula 5. Saldos migratoris de Sant Adrià de Besòs. Anys 2010-2013 (Font: IDESCAT)**

| Any  | Mateixa comarca | Resta província | Resta Catalunya | Resta d'Espanya | Total |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 2013 | 253             | -83             | 16              | 59              | 245   |
| 2012 | 411             | -74             | -17             | 6               | 326   |
| 2011 | 288             | -101            | -30             | -5              | 152   |
| 2010 | 193             | -134            | -26             | -7              | 26    |

**Taula 6. Emigració de Sant Adrià de Besòs. Anys 2010-2013 (Font: IDESCAT)**

| Any  | Mateixa comarca | Resta província | Resta Catalunya | Resta d'Espanya | Total |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 2013 | 1157            | 486             | 117             | 245             | 2005  |
| 2012 | 1104            | 478             | 107             | 279             | 1968  |
| 2011 | 1154            | 450             | 129             | 253             | 1986  |
| 2010 | 1071            | 457             | 110             | 251             | 1889  |

Al mateix temps, les dades sobre l'origen de la població resident a Sant Adrià del Besòs posen en relleu l'increment continuat de la població nascuda a l'estranger. Entre 1991 i 2011, la població estrangera ha passat de 2.56% al 11.23%, de la qual la gran majoria provenen de països en vies de desenvolupament, notablement del Marroc, Pakistan, Xina, Bolívia i de l'Equador. Aquesta immigració constitueix, doncs, un col·lectiu plenament afectat per les dificultats d'accés a l'habitatge i receptor de les polítiques d'habitatge assequible.

**Taula 7. Lloc de naixement de la població resident a Sant Adrià de Besòs (Font: IDESCAT)**

|      | Barcelonès | Resta Catalunya | Resta d'Espanya | Estranger |
|------|------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 2011 | 21070      | 946             | 8358            | 3995      |
| 2001 | 20507      | 863             | 10440           | 992       |
| 1996 | 19903      | 939             | 11897           | 622       |
| 1991 | 19577      | 1114            | 13048           | 415       |

De la conjunció de les dades sociològiques fins ara exposades cal extreure algunes idees força rellevants de cara tant a la quantificació com a la ubicació de l'habitatge en règim de protecció oficial convencional, és a dir, aquell que no va dirigit a grups d'edat de població amb necessitats específiques (joves i gent gran).

1ª) Pel que respecta als moviments poblacionals, en el període 2010-2013 el saldo migratori ha resultat positiu en 1.039 ciutadans, per bé que la ciutat ha rebut 10.429 immigrants. Atès que dels 7.848 emigrants només 1.491 han marxat a altres províncies d'Espanya, caldria esbrinar quants dels 6.357 emigrants restants, que ara viuen dins la província de Barcelona, han hagut de marxar de Sant Adrià del Besòs per manca d'oportunitats d'accés a l'habitatge. Atès que els preus de l'habitatge són similars, si no superiors, a la resta del Barcelonès, podríem considerar que els que potencialment haurien marxat de Sant Adrià per manca d'oportunitats d'accés a l'habitatge serien 2.000 ciutadans, a raó d'uns cinc-cents anuals. La renda familiar disponible bruta per habitant va ser l'any 2010 de 13.500€, situant-se en el 80% de la mitjana catalana; els rendiments mitjans declarats per contribuent van ser en l'any 2012 de 17.650€ (Dades IDESCAT). Aquestes dades estan molt allunyades dels possibles compradors d'habitatge de mercat lliure, els quals, com hem explicat abans, haurien de disposar només per a la compra del seu habitatge com a mínim d'uns 24.000€ l'any per accedir al mercat lliure d'habitatge de Sant Adrià del Besòs.

2ª) Tant pel manteniment de l'actual teixit social del municipi com per a la òptima integració dels col·lectius d'immigració estrangera cal parlar tant de quantitat com d'ubicació d'habitatge protegit. Afavorint-ne la màxima dispersió s'aconsegueix evitar la segregació espacial i es contribueix a la millor integració de les noves poblacions immigrants.

## 2.5. Quantificació de les necessitats d'habitatge social

La problemàtica de l'accés a l'habitatge és comuna a totes les ciutats catalanes, i, encara més punyentment al centre i primera corona metropolitana. Els elevats preus de l'habitatge, la baixa proporció de llars en règim de lloguer i la manca d'habitatge protegits fan necessària una decidida política en favor de l'habitatge assequible; el pes específic de la població immigrant estrangera i la seva integració i, d'altra banda, el desplaçament de població originària per raons de mercat obliguen a ser especialment curosos a l'hora d'ubicar l'habitatge social dins el teixit de la ciutat.

Per tal de quantificar el número d'habitatges socials necessaris a Sant Adrià del Besòs cal fer una aproximació quantitativa a la demanda. En municipis amb un nivell de renda similar al de Sant Adrià del Besòs, amb un índex de renda del 80% respecte Catalunya, s'estima que entre el 40% i el 50% de la població que cerca habitatge pot acollir-se a algun règim d'habitatge assequible, ja es tracti d'habitatge protegit o concertat.

Atesos els indicadors poblacionals de creixement de població immigrada, la població emigrada per manca d'accés a l'habitatge i d'emancipació dels joves de 20 a 34 anys del propi municipi, la demanda d'habitatge social convencional a Sant Adrià del Besòs en el període 2015-2020 seran:

- Emigrants forçats: d'acord amb el punt 2.4, 500 anuals, és a dir, 2.500 persones del 2015 al 2020, dels quals un 40% haurien de tenir accés a l'habitatge protegit, és a dir, 1.000 habitatges convencionals. (Es consideren inclosos els joves que no tenen la voluntat d'accedir a habitatge específic).
- Immigrants interiors: d'acord amb les tendències del quadrienni 2010-2013, 600 anuals, és a dir, 5.000 persones, dels quals un 20% haurien de tenir accés a l'habitatge protegit, és a dir, 1.000 habitatges convencionals.
- Immigrants estrangers: d'acord amb les tendències del quadrienni 2010-2013, 450 anuals, és a dir, 2.250 persones, dels quals un 40% haurien de tenir accés a l'habitatge protegit, és a dir, 900 habitatges convencionals.

La qual cosa implicaria que la ciutat hauria d'aconseguir generar entre 1.900 i 2900 habitatges socials en els propers anys per tal de garantir l'accés a l'habitatge.

## 2.6. El Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016 i l'Objectiu Solidaritat Urbana (OSU)

Per una altra banda, ens trobem que el Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre, de 2007 identifica:

Les projeccions oficials demogràfiques i de llars ens indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016. D'aquestes llars, un 60% necessitarà algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge, si es té en compte que l'estructura de les rendes de la població catalana comptabilitza en aquest percentatge les llars amb uns ingressos fins a 6,5 vegades el salari mínim. Aquests càlculs permeten comptabilitzar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys.

És objectiu del pacte entre d'altres:

- 1. Mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial (objectiu 1.1).

- 2.Construir 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals 50.000 en 4 anys (objectiu 1.2).
- 3.Promoure l'accés a l'habitatge mitjançant ajuts directes a 140.000 famílies, dels quals 60.000 en 4 anys (objectiu 1.4)
- 4.Aconseguir un parc suficient d'habitatges per a polítiques socials (objectiu 1.5)

Aquest objectiu determina que per a garantir la creació d'aquest parc, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han d'anar augmentant el seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins arribar al 15% del parc d'habitatges principals en el termini de 20 anys.

En l'Annex IV del Pacte s'inclou una taula en que es fa el càlcul del 15% del parc d'habitatges que, d'acord amb la mesura 94 del Pacte Nacional de l'Habitatge que estableix que, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca, han d'anar augmentant el seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins a arribar al 15% del parc d'habitatges principals en un termini de 20 anys.

Al municipi de Sant Adrià de Besòs, el 15% de l'habitatge principal (es correspon amb l'any 2011) que haurà de ser destinat a polítiques socials és de 1.955 unitats. Així doncs, un cop es finalitzin les diferents actuacions en execució a Sant Adrià de Besòs, aquesta xifra estarà coberta.

### **3. Mesures de foment de l'habitatge assequible de la MpPGM**

Atesa la manca de capacitat inversora que tenen els ajuntaments dels petits municipis, dels quals Sant Adrià de Besòs no n'és una excepció, l'Ajuntament no pot basar les mesures destinades al foment de l'habitatge de protecció oficial únicament en actuacions d'iniciativa exclusivament municipal sinó que ha d'integrar totes les intervencions proposades en sectors de planejament derivat i com en el present cas, en polígons d'actuació, que poden ser desenvolupats amb el finançament del sector privat.

Així doncs s'ha de definir la quantitat d'habitatge assequible que ha de generar cada un dels àmbits de planejament, així com les operacions, a escala menor, que s'ha de realitzar dins els teixits existents per tal d'acomplir els objectius que es marquin.

En els punts anteriors hem establert que les necessitats d'habitatge social previsible pel període 2015-2020 és de 1.900 a 2.900 nous habitatges convencionals, que han de permetre la integració de la població immigrada i que la població pròpia no es vegi desplaçada pels preus del mercat. De totes formes, amb un estudi més aprofundit, es podrà revisar aquesta xifra.

#### **3.1. Operacions en curs**

En tant que no es disposa de nou sòl urbanitzable, totes les actuacions de creació de nou habitatge han de partir de la reconversió de sòl o de l'ús de terrenys vacants d'equipament.

Les darreres operacions endegades són:

- a) El pla Especial de Reforma Interior de la Catalana, que redefineix totalment el sector creant nous habitatges, equipaments, espais verds i notablement usos terciaris, donant com a resultat un teixit divers i compacte. Es preveu un total de 1.380 nous habitatges, dels quals 527 s'acolliran a algun règim de protecció.

b) El pla Especial de Reforma Interior de la Mina, basat en la redefinició del teixit ja existent, reduint el sòl industrial i incorporant 1097 nous habitatges, dels quals 397 s'acolliran a algun règim de protecció.

c) El sector de Can Baurier, que incorpora al teixit residencial una gran pastilla industrial, millorant-ne la connectivitat i oferint nous espais verds i equipaments, a més de 457 nous habitatges, tots ells en règim de protecció.

d) El sector C3, entre el Fòrum i la Mina, reconversió del sòl industrial, que millora la connectivitat urbana, genera nou espai verd i equipaments, i un total de 514 nous habitatges, dels quals 205 s'acolliran a algun règim de protecció.

Quan els plans esmentats estiguin totalment executats, el parc d'habitatges de Sant Adrià haurà augmentat en 3448 habitatges, dels quals 1586 de protecció, és a dir, aproximadament el 50% seran habitatges assequibles, cobrint-se així una part significativa del dèficit assenyalat. Altrament amb aquestes dades es superarà àmpliament l'objectiu de solidaritat urbana establert al Pacte Nacional de l'Habitatge, de disposar, en el conjunt de municipis de Catalunya de més de 5.000 habitants, d'un parc social d'habitatges on com a mínim un 15% de parc d'habitatges principals es situï a l'any 2020 en algun règim de protecció.

Amb el nivell de cobertura anterior i tenint en compte les importants càrregues de transformació del sòl i despeses d'obra d'urbanització que porta associada la present MpPGM, el 50% del sostre residencial destinat a habitatge protegit en règim general i el 50% del sostre residencial destinat a habitatge protegit en règim concertat, es pren com a límit real de la capacitat financera de la operació.

## 4. Determinació dels usos del sòl i sostre previstos

En el present capítol es desenvoluparà la justificació de la proposta d'usos del sòl i del sostre resultants de la transformació urbanística proposada per al grup d'habitatges Via Trajana, en base a les necessitats d'escala municipal detectades, les necessitats pròpies del barri i les obligacions legals, partint sempre de les consideracions respecte a aquest tema que varen ser fixades al planejament vigent. .

### 4.1. Necessitats detectades a escala de barri

La nova revisió del planejament del sector "Grup d'habitatges Via Trajana" neix des de la voluntat compartida de l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Sant Adrià de revisar la configuració urbanística de la darrera peça a executar de la remodelació urbana del barri, per tal de delimitar un polígon d'actuació urbanística que permeti el desenvolupament de la darrera fase de l'actuació de remodelació urbana, Grup d'habitatges Via Trajana de Sant Adrià de Besòs, engegada al 1993, amb els següents objectius específics:

- Definir l'ordenació detallada de l'àmbit, que ha de possibilitar l'execució urbanística immediata, contemplant la modificació de l'ordenació prevista al planejament vigent, en el sentit de descomposar el volum unitari integrat per diverses edificacions, en diversos volums edificables independentment, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament efectiu de l'àmbit, en el context econòmic i financer actual.
- Mantenir les qualificacions previstes al planejament anterior, el sostre global, els usos principals de l'àmbit, el nombre màxim d'habitatges de l'actuació i el seu destí a protecció pública i fixar la resta de determinacions que corresponen al Pla, relatives a la gestió, la urbanització i a les cessions de sòl obligatòries.



- Tot l'anterior en concordança amb els objectius i les directrius que va establir el Pla Especial de reforma interior del Grup d'habitatges de Via Trajana, les quals van ser continuades pels planejaments i les seves modificacions posteriors.

## 4.2. Necessitats detectades a escala municipal

Com a breu resum dels punts 1, 2 i 3 continguts en la part anterior del present document, cal indicar que:

Sant Adrià és un municipi urbà, altament dens (85hab/ha.) sense sòl urbanitzable disponible; el seu creixement es produí fonamentalment entre 1950 i 1980, per raó de la industrialització i de l'expansió de la "gran Barcelona". Els seus teixits constituents són essencialment residencials i industrials, molt consolidats. Malgrat la presència de nombrosos teixits productius, només el 23% del seus residents actius desenvolupen la seva activitat laboral dins el municipi, estant els índexs d'autocontenció en cotes baixes (el 47,50% el 2011).

Des de l'arribada dels ajuntaments democràtics, la ciutat ha lliurat per paliar els dèficits d'espais lliures i equipaments propis dels teixits de les dècades dels 50, 60 i 70 i per superar les nombroses barreres físiques (autopistes, vies de tren...) que han dificultat la relació entre els seus teixits constituents.

A 2008 la ciutat ha de repensar-se en la seva situació de centralitat d'una urbs que depassa els 5,4 milions d'habitants i, en especial, en la transformació de les seves àrees productives que són una gran oportunitat per generar nous teixits que generin més ocupació i habitatge assequible, alhora que permetin l'avenç en les polítiques de més i millor espai verd, equipaments i interrelació entre els diferents teixits (físics i socials) de la ciutat.

Com en el conjunt de l'Estat i de Catalunya, però de forma molt més punyent en l'àmbit metropolità central, el fort encariment de l'habitatge va excloure no només als col·lectius més desfavorits econòmicament, sinó a la pràctica totalitat de les llars santadrianenques: l'estudi de mercat detecta que només un 20% de les llars de la vila poden permetre's l'accés a alguna modalitat d'habitatge lliure (només el 10% pel que respecta a l'obra nova lliure). Fins a un 85% de les llars de Sant Adrià tindrien dret a algun tipus d'ajuda per a l'accés a l'habitatge.

L'anàlisi de la demanda d'habitatge social a la qual s'enfronta la ciutat, en base a les dades conegudes, i en el pitjor dels escenaris, situa la demanda interna en aproximadament 400 solucions habitatcionals/any, per bé que bona part d'aquesta demanda podria satisfer-se amb fórmules de lloguer.

Per la seva situació, el barri de Via Trajana es troba ensotat entre dues vies elevades respecte d'ell (els carrers Guipúscoa i Santander), limitat a Nord per una via de tren a nivell i, excepte en el seu contacte amb el carrer Guipúscoa, està envoltat de teixits industrials.

Un cop real·lotjats tots els afectats per la remodelació urbana, queda lliure per la seva definició per part del present planejament un darrer solar, en contacte amb la rambla Guipúscoa. El barri, tant a la seva banda del municipi de Barcelona com a la seva banda del municipi de Sant Adrià està compostat per blocs de 5 i 8 alçades d'habitatge plurifamiliar amb planta baixa destinada essencialment al petit comerç relligats entre ells per un gran parc unitari.

A resultes de la remodelació urbana, la totalitat del barri està constituïda per habitatge de promoció pública; tot i no disposar de dades concretes referides al barri, la seva població destaca per tenir una important part de gent gran (més de 65 anys). La remodelació urbana ha comportat que el barri estigui constituït per edificis moderns i de qualitat, un gran parc, una escola bressol i un centre cívic, per bé que la seva manca de connexió amb altres teixits residencials el converteixen en un barri dormitori sense gaire oferta comercial ni visitants d'altres barris.

La rambla Guipúscoa és l'eix de referència en termes cívics, des d'on s'accedeix a l transport públic i el comerç de referència, situat sobre la rambla Prim:

Les principals necessitats detectades al barri són:

- 1ª) Ampliar la diversitat social, tant en edats com en classes socials.
- 2ª) La possibilitat de situar un nou terciari unitari de dimensió mitjana, que funcioni com a node funcional del barri dins la ciutat i generant llocs de treball.
- 3ª) Ampliar la oferta d'equipaments, per tal d'atraure gent d'altres barris.
- 4ª) La continuïtat del parc interior del barri fins a la Rambla Guipúscoa, que és l'eix viari de referència per al barri, permetent una major quantitat d'espai lliure i la millor integració física i funcional del barri a la ciutat.
- 5ª) Crear un element arquitectònic simbòlic, que permeti la millor identificació del barri dins la ciutat i la integració d'aquest en la rambla Guipúscoa, caracteritzada per la presència d'edificis de més de 10 plantes, possibilitant que s'alliberi sòl per a altres usos. Programa de participació ciutadana.

### 4.3. Obligacions legals

En matèria d'habitatge social, la present MpPGM se subjecta a les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per la Llei 7/2011, de 27 juliol, de mesures fiscals i financeres (TRLU, d'ara endavant) i pel reglament que el desplega, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com per la Llei 18/2007, de 28 desembre, del dret a l'habitatge, desenvolupades en els corresponents Plans per al dret a l'habitatge (autonòmics i estatals).

El TRLU indica que el sostre mínim a reservar per habitatge assequible, pels plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions és d'un 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, ha de destinar-se a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims (tal i com queda regulat pel Decret 75/2014, de 27 de maig, de desplegament del Pla per al dret de l'habitatge 2014-2018).

No obstant, cal considerar que la MpPGM desenvolupa una actuació de promoció pública que d'acord amb el planejament vigent, preveu el destí total de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, al qual s'afegeix la reserva de sòl públic per a la construcció d'habitatges dotacionals.

La present MpPGM dona continuïtat a les determinacions fixades pel planejament vigent: la Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector grup d'habitatges de la Via Trajana (MpPGM-2007) i el corresponent Pla de Millora Urbana (PMU-2007), l'acord d'aprovació definitiva dels quals fou publicat en data 21 de febrer de 2007. En aquests documents, per voluntat política de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs es va acordar que un major percentatge dels habitatges dels sectors en transformació seran assequibles, sumant les dues modalitats (protecció oficial i concertada).

Per tant, als efectes de les reserves per a la promoció d'habitatge social, i tenint en compte que l'objectiu de la MpPGM és la reordenació de l'edificació de l'àmbit, haurà de justificar el manteniment de les determinacions del planejament vigent, les quals són superiors a les reserves mínimes previstes a l'article 57.3 del TRLU (reserves mínimes: 30% del sostre qualificat d'ús residencial de nova implantació).

#### **4.4. Determinacions del planejament vigent en matèria d'habitatge social**

La present MpPGM, d'acord amb els seus objectius, s'ajusta a les determinacions del planejament previ relatiu a l'àmbit que desenvolupa. Aquest planejament, va concretar en primera instància les condicions d'una actuació de remodelació urbana al barri de Via Trajana (Pla Especial de Reforma Interior del grup d'habitatges Via Trajana, PERI 94 i PERI 98), i va determinar el caràcter social de l'actuació per als planejaments posteriors.

En una segona instància, el planejament va concretar les condicions per al desenvolupament de la 4ª fase del sector, la qual va restar pendent d'execució un cop finalitzada la remodelació del barri i real·lotjats tots els habitants afectats (Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector grup d'habitatges de la Via Trajana, MpPGM-2007 i MpPGM-2010 i Pla de Millora Urbana, PMU-2007 i PMU-2010). Aquest planejament va mantenir el destí social dels habitatges privats de l'actuació (clau 18hs), establint que el 100% del sostre residencial es destinaria a habitatges amb protecció oficial i va crear un nou sistema per a la construcció d'habitatges dotacionals públics (clau 10hd)

La present MpPGM es limita a redefinir l'ordenació detallada de l'àmbit, d'acord amb els objectius i criteris descrits anteriorment, mantenint les qualificacions, el sostre global, els usos principals de l'àmbit, el nombre màxim d'habitatges de l'actuació i el seu destí a protecció pública, previstes al planejament vigent.

##### **4.4.1. Reserves de sòl**

La proposta manté les qualificacions zonals i de sistemes del planejament vigent. Pel que fa a les superfícies residencials, es manté el sòl destinat a zona residencial (clau 18hs) i es redueix el sòl destinat a habitatge dotacional, que passa de 982,11 m<sup>2</sup> a 465,64 m<sup>2</sup>. La diferència es destina a augmentar la quantitat de sòl reservada a espais lliures, que passa de 2.622,22 m<sup>2</sup> a 3.168,41 m<sup>2</sup>.

Es manté invariable el sostre màxim admès en aquesta zona residencial (clau 18hs), corresponent a 13.484m<sup>2</sup> i el número màxim d'habitatges, de 134 unitats, que la MPGM no modifica. Tot i la reducció de sòl destinat a habitatge dotacional, es manté el sostre màxim admès, corresponent a 3.000 m<sup>2</sup>, i el número màxim d'habitatges, de 40 unitats.

La qualificació proposada, a l'igual que al planejament anterior, suposa la reserva de tot el sòl residencial per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

**Taula 8. Comparativa de qualificacions entre el planejament vigent i el planejament proposat**

| Sistemes                         | Zonificació vigent |                | Zonificació proposada |                |
|----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                  | Superfície m² sòl  | %              | Superfície m² sòl     | %              |
| 5 Vials i estacionaments         | 645,17             | 9,58%          | 616,22                | 9,15%          |
| 6b Espais lliures                | 2.622,22           | 38,92%         | 3.168,41              | 47,03%         |
| 7b Equipament col·lectiu         | 1.089,40           | 16,17%         | 1.089,40              | 16,17%         |
| 10hd Habitatge dotacional públic | 982,11             | 14,58%         | 465,64                | 6,91%          |
| <b>Total sòl públic</b>          | <b>5.338,90</b>    | <b>79,24%</b>  | <b>5.339,67</b>       | <b>79,26%</b>  |
| Zones                            | Superfície m² sòl  | %              | Superfície m² sòl     | %              |
| 18hs Residencial plurifamiliar   | 1.398,36           | 20,76%         | 1.397,59              | 20,74%         |
| <b>Total privat</b>              | <b>1.398,36</b>    | <b>20,76%</b>  | <b>1.397,59</b>       | <b>20,74%</b>  |
| <b>Total Sector</b>              | <b>6.737,26</b>    | <b>100,00%</b> | <b>6.737,26</b>       | <b>100,00%</b> |

**4.4.2. Règim de protecció, sostre i número d'habitatges**

Totes les determinacions respecte a l'habitatge amb protecció oficial es refereixen a la zona residencial d'habitatge social (clau 18) del planejament.

- Respecte al règim de l'habitatge, el planejament vigent en relació al sostre residencial considerava un 50% del sostre en règim general i un 50% del sostre en règim concertat. El 100% del sostre de nova implantació és destinat a la creació d'habitatge amb protecció oficial.
- Pel que fa al sostre residencial, dins els 13.485 m² màxims admesos en la clau 18hs, el planejament vigent preveia una reserva màxima del sostre per a ús d'habitatge social de 11.285 m². La resta, 2.200 m² eren reservats, com a màxim, a l'ús terciari, *"amb la voluntat de crear un nou terciari unitari, ... com a node d'interactivitat entre el barri i els teixits urbans circumdants"*.
- El nombre d'habitatges màxims previstos era de 134.

El planejament vigent preveu també la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge dotacional (clau 10hd).

El planejament que es proposa, conforme a les conclusions d'aquesta memòria social, planteja pel que fa a la zona d'habitatge social:

- La flexibilització dels règims previstos, de manera que si el planejament vigent en relació al sostre residencial considerava un 50% del sostre en règim general i un 50% del sostre en règim concertat, es proposa que el 50% del sostre en règim concertat pugui destinar-se alternativament al règim general.
- El manteniment del nombre màxim d'habitatges previstos.

Pel que fa a l'habitatge dotacional es mantenen idèntiques les determinacions pel que fa a la superfície de sostre màxima de 3.000 m<sup>2</sup> i l'estimació de 40 habitatges del planejament vigent.

**Taula 9. Comparativa de sostres i habitatges entre el planejament vigent i el planejament proposat**

| Clau                       | Ús                          | Sostre i n.hab vigents<br>(PMU 2007)   |                        | Sostre i n.hab proposta                |                         |
|----------------------------|-----------------------------|--|------------------------|--|-------------------------|
|                            |                             | Sup. sostre<br>màxim (m <sup>2</sup> ) | Núm màx.<br>habitatges | Sup. sostre<br>màxim (m <sup>2</sup> ) | Núm. màx.<br>habitatges |
| 18hs                       | Hpp Règim general           | 5.642,50                               | -                      | 5.642,50                               | 74                      |
|                            | Hpp Règim concertat         | 5.642,50                               | -                      |  |                         |
|                            | Hpp Règim general/concertat |  |                        | 5.642,50                               | 60                      |
|                            | Terciari                    | 2.200,00                               | -                      | 2.200,00                               | -                       |
| <b>Total sostre privat</b> |                             | <b>13.485,00</b>                       | <b>134</b>             | <b>13.485,00</b>                       | <b>134</b>              |
| 10hd                       | Habitatge dotacional        | 3.000,00                               | 40                     | 3.000,00                               | 40                      |
| 7b                         | Equipament col·lectiu       | -                                      | -                      | -                                      | -                       |
| <b>Total sostre públic</b> |                             | <b>3.000,00</b>                        | <b>40</b>              | <b>3.000,00</b>                        | <b>40</b>               |

## 5. Conclusions

Atesa la demanda detectada en el municipi, d'habitatge assequible, es proposa dedicar el sostre per a habitatge resultant a polítiques d'habitatge assequible, refermant les determinacions previstes al planejament vigent.

A escala de barri es detecten les següents necessitats, a integrar al planejament:

- 1) Ampliar la diversitat social, tant en edats com en classes socials. Aquest factor, ja va ser incorporat al planejament vigent per mitjà de la creació d'un nou bloc destinat a habitatge social en diferents règims i amb la introducció de nou sostre terciari, entre d'altres mesures. Tot i això es considera possible ajustar algunes determinacions per afavorir la reactivació econòmica – immobiliària de l'àmbit en matèria de creació d'habitatge social.
- 2) Preveure la destinació de l'habitatge dotacional al col·lectiu de joves, atesa la major demanda insatisfeta així com la voluntat de diversificació de col·lectius de diferents edats al barri. Tot i això es proposa mantenir la destinació al col·lectiu de gent gran, tot preveient que la concreció del tipus pugui definir-se al projecte d'edificació, en funció de les demandes dels programes d'actuació en obres i serveis dels diferents departaments de l'Administració central o de qualsevol altra Administració pública, territorial o funcional, i així mateix les demandes dels particulars.
- 3) Preveure la creació d'un nou terciari unitari de dimensió mitjana, que funcioni com a node funcional del barri dins la ciutat i generant llocs de treball. La localització d'un local terciari de dimensions mitjanes es complementarà i pot suposar un revulsiu per a l'ocupació dels locals comercials de gra petit del barri.

4) Ampliar l'oferta d'equipaments, per tal d'atraure gent d'altres barris. Així es veu positivament la possibilitat de mantenir les determinacions respecte aquest sistema previstes al planejament vigent.

5) La continuïtat del parc interior del barri fins a la Rambla Guipúscoa, que és l'eix viari de referència per al barri, permetent una major quantitat d'espai lliure i la millor integració física i funcional del barri a la ciutat.

6) Crear un element arquitectònic simbòlic, que permeti la millor identificació del barri dins la ciutat i la integració d'aquest en la rambla Guipúscoa, caracteritzada per la presència d'edificis de més de 10 plantes, possibilitant que s'alliberi sòl per a espais lliures.

D'altra banda, a escala municipal, l'operació complementa la resta d'operacions engegades en els darrers anys al municipi, descrites anteriorment, amb el conjunt de les quals es cobreix la demanda d'habitatge protegit del municipi.

### **5.1. Mesures per a la reactivació econòmica i immobiliària de l'habitatge social**

Per a la reactivació econòmica i immobiliària de l'actuació en matèria de construcció d'habitatge social, es proposa ajustar algunes de les determinacions del planejament vigent, d'acord amb les necessitats detectades i sense alterar la finalitat última de producció d'habitatge social.

En la determinació d'aquestes mesures s'ha tingut en compte:

1) La viabilitat de l'entrada de nous agents promotors que podrien estar interessats en la promoció i el desenvolupament del conjunt o d'una part de l'actuació, fomentada en el fet que existeix un repunt del sector immobiliari, - amb l'aparició de noves oportunitats financeres per als promotors i amb l'augment de la demanda d'habitatge de compra que s'observa als municipis de la corona metropolitana-, així com pel context de restricció en inversions econòmiques en que es troben les administracions públiques.

2) La necessitat d'ajustar els règims dels habitatges a la demanda, considerant les dificultats existents en la comercialització dels habitatges concertats en el context econòmic i immobiliari actual.

Les mesures proposades en aquest sentit, es centrarien en la zona residencial d'habitatge social (clau 18hs) i consistirien en la flexibilització del règim previst al planejament vigent, tenint en compte que en el context econòmic i immobiliari actual el preu de l'habitatge de protecció en règim concertat és molt pròxim al preu de l'habitatge lliure, fet que dificulta la seva comercialització. Es proposa que el 50% del sostre en règim concertat que preveu el planejament vigent, pugui destinar-se alternativament al règim general, si s'escau, permetent que la promoció dels habitatges pugui ajustar la tipologia conforme la demanda existent i ampliar les opcions de comercialització.

D'acord amb l'anterior, les propostes pretenen introduir flexibilitat al planejament en el sentit de permetre que la promoció dels habitatges pugui ajustar-se als condicionants econòmics i immobiliaris existents, i van encaminades a facilitar la participació d'aquests nous agents, amb l'objectiu últim de promoure l'execució de l'actuació sense alterar les previsions de construcció d'habitatge social.

### **5.2. Necessitats d'equipament associades a la transformació urbanística**

S'analitzen a continuació les necessitats d'equipaments comunitaris en relació amb la previsió de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

La mida de la MpPGM de referència (134 habitatges convencionals i 40 habitatges dotacionals) suposarà una nova població d'aproximadament de 400 habitants, no requerint, per tant, de nous equipaments dins el propi barri. Malgrat això, la oportunitat de disposar d'un espai suficient i vinculat a un gran espai públic, ha impulsat a proposar la construcció d'una escola d'educació especial, com a nova seu de l'escola Mare de Déu de l'Esperança, situada a les rodalies i la seu de la qual està desfasada.

El nou emplaçament de l'escola, amb accés des de la via Trajana com des del parc, posarà a disposició de nens, joves i adults amb necessitats educatives específiques provinents dels teixits circumdants, noves instal·lacions més adequades a les seves necessitats. Pel que fa al barri, ubicar-hi un equipament a un col·lectiu tan específic reforçarà la seva visibilitat als teixits circumdants i per tant reforçarà la seva interacció, tal i com es preveu que ho faci el gran espai terciari.

### 5.3. Impacte social i de gènere a la MPGM

La petita dimensió de la MpPGM de referència fa que el seu impacte sobre els grans capítols associats a la possible discriminació dels diferents grups socials sigui relativament limitat. Malgrat això, cal destacar pel que fa referència als següents factors:

1) **Mobilitat i accessibilitat:** la centralitat de l'àmbit li confereix el fàcil accés a una nodrida xarxa de transport públic, que es veurà reforçada amb la posada en marxa de l'estació ferroviària central de Barcelona de la Sagrera i de la transformació urbanística projectada al seu entorn.

2) **Seguretat i ús del teixit urbà:** la present proposta reforça la sensació de seguretat de l'espai públic, atès que evita la formació de petits espais poc transitats i permet en qualsevol punt disposar de molta visibilitat. El reforç plantejat amb l'equipament i també, de la possible activitat terciària, ha d'estimular un reforç en l'ús de l'espai públic a totes hores, reforçant la sensació de seguretat; es posa a disposició dels usuaris espai lliure de quantitat i qualitat, permetent la seva adaptació als diferents usos que els diferents col·lectius d'usuaris requereixen per raó de la seva edat i interessos.

3) **Ocupació i economia:** es tracta d'un sector eminentment residencial. Per tal d'evitar que es converteixi en un "barri-dormitori", s'ha optat per destinar un 16% del sostre privat a usos terciaris, amb potencial de generar fins a 200 llocs de treball (1 lloc de treball per cada 10m<sup>2</sup> útils), en funció dels usos als quals finalment es dediqui. Això ha de permetre, per tant, que part dels habitants puguin treballar dins el mateix sector, reforçant la qualitat de vida, reduint les demandes de mobilitat obligada i permetent una millor conciliació de la vida familiar i laboral.

4) **Accés a l'habitatge:** la totalitat dels habitatges del sector es dediquen a algun règim de protecció: es projecten 134 habitatges de protecció oficial, 60 dels quals podran ser en règim concertat i els restants en règim general i 40 habitatges dotacionals, destinats preferentment a joves. Per tant, la totalitat dels habitatges milloren l'accés dels ciutadans a l'habitatge, complementant, tal i com s'ha justificat en punts anteriors de la present memòria, la oferta municipal d'habitatge assequible.

5) **Diversitat social:** una de les carències detectades en l'anàlisi de la realitat social del barri és la diversitat, fet que es justifica tant per la seva formació com per la seva transformació, que ha fet que la totalitat del sector estigui constituïda per habitatges de promoció pública. La nova operació que s'endega permet la incorporació de nous ciutadans al barri, la diversitat dels quals s'assegura per raó dels col·lectius als quals es dediquen els nous habitatges, i que enriquiran i reforçaran el teixit social present del barri.

6) **Interrelació amb la resta de la ciutat:** l'enclotament del barri, les barreres físiques que l'envolten i el polígon industrial que separa el barri de la rambla Prim, unit a la manca de diversitat d'usos del sector, va suposar que tradicionalment el barri es comportés com a "barri-dormitori", sense atractius que generessin l'arribada d'habitants d'altres barris. El total de la transformació urbanística endegada, que incorpora major diversitat d'usos i nous equipaments, ha permès en part superar aquesta dinàmica. El sector en transformació, que incorpora nous habitants, un possible espai terciari amb vocació suprabarri i un equipament educacional d'abast municipal, ha de permetre la major interrelació social entre el barri i els altres teixits de la ciutat. A manca de la transformació efectiva del polígon industrial que separa el barri de la Rambla Prim, el present sector aposta per la millora de la connectivitat amb la Rambla Guipúscoa, situant l'equipament escolar a l'extrem oposat d'aquesta en el solar i permetent la connexió del barri amb la Rambla Guipúscoa a través de l'eix del parc.

En resum, totes les operacions detallades anteriorment s'alineen en una estratègia de disseny dels nous teixits urbans que ha d'afavorir el millor ús i gaudi per a tots els col·lectius que comparteixen la ciutat. A tal efecte, s'aposta per la diversificació social del teixit generant habitatges assequibles i amb la possibilitat que aquests siguin de diferents règims, així com un bon mix d'usos públics i privats, d'ús veïnal i supraveïnal, que fomenti l'ús intensiu de l'espai públic en el màxim espectre horari possible així com la localització de l'activitat laboral el més propera possible al lloc de residència. Pel que fa a l'espai públic, el disseny garanteix l'amplitud i diversitat per garantir els usos que els diferents col·lectius fan de l'espai públic, i s'aposta pel reforç dels servicis públics i els modes de mobilitat més sostenibles, amb vistes a garantir la major equitat social. El disseny així mateix posa especial èmfasi en la seguretat, evitant la formació d'espais mal il·luminats i de visió molt limitada.

Barcelona, octubre de 2016

El tècnic de l'Equip de Projectes,

El gestor del projecte,

Raül Diez Soro

Arquitecte

Pere Picorelli Riutord

Polítòleg

El coordinador del projecte,

El director de projecte,

Jordi Gaju Diaz

Arquitecte

Gonçal Marquès Sagnier

Arquitecte