



MOCIÓ PER LA DIVERSIFICACIÓ I INTENSIFICACIÓ DE LA GENERACIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ I UNA REGULACIÓ COMUNA DELS PISOS TURÍSTICS EN L'ÀMBIT DE L'AMB

EL 10 de febrer de 2026 es va realitzar la segona aprovació inicial del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PDUM).

El PDUM proposa un model d'habitatge permanent, assequible i eficient. La seva implementació es concreta mitjançant els diferents instruments del pla, entre els quals figura l'estratègia de foment de l'habitatge assequible estable en sòl urbà.

Més del 60% del sostre residencial de l'AMB es va construir abans del 1980 i una part significativa dels polígons industrials han de ser rehabilitats. Aquestes rehabilitacions se situen un 30% als espais integrats en continu urbà i un 60% en els denominats corredors territorials. Segons la Memòria del PDUM. III. Propostes, plana 205, la progressiva disminució de la grandària de les llars, que com s'ha explicat a la diagnosi, caracteritza l'evolució demogràfica de l'AMB des de fa dècades, provoca que per fer front al creixement poblacional previst per a l'any 2050 siguin necessaris 131.377 nous habitatges principals.

El PDUM incrementa les reserves d'habitatge de protecció pública (HPP) previstes per la llei en les àrees d'oportunitat metropolitana, fins al 50 % del sostre residencial. En total, les propostes del pla en els escenaris màxims i mínims previstos comporten un increment per a l'any 2050 d'entre 168.000 i 262.000 habitatges, que generarien entre 97.400 i 147.200 d'HPP

dels quals, com a mínim, entre 27.900 i 52.700 es destinaran a arrendament. A aquests habitatges, cal sumar entre 10.300 i 12.900 allotjaments dotacionals (AD) que també es preveu que es generin en aquests àmbits en sòl d'equipaments.

El PDUM considera que en el seu escenari base, l'increment seria d'uns 218.500 nous habitatges — dels quals 124.400 corresponen a habitatge de protecció pública (HPP) i 11.900 a allotjaments dotacionals (AD)—; en aquest cas, el percentatge d'habitatge assequible estable (HAE) es situaria en el 10,6%, xifra que multiplica per quatre el 2,2% actual, i supera àmpliament el 6,8% que resultaria de l'esgotament del planejament vigent.

Cal tenir present que el PDUM, com a mínim, ha d'adaptar-se i complir el que ordena la Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret a l'habitatge, que estipula l'objectiu del 20% d'habitatges dedicats a polítiques socials en relació al conjunt construït de la següent forma:

“Disposición transitoria segunda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de

los referidos objetivos.”

Els sectors sense planejament derivat han de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública (HPO), com a mínim el 50 % del sostre que es qualifiqui d'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat. Tal com exigeix el mateix DL 17/2019, la meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública s'ha de destinar al règim d'arrendament.

La generació d'HPO en zones d'alta densitat d'habitatge implantada no ha de comportar la reducció dels sistemes públics existents de zona verda i equipaments, ans al contrari, cal preveure com s'incrementen, fins i tot superant els mínims previstos per les modificacions de planejament urbanístic general del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), de 22'5 m2 de sòl per cada 100 m 2 de sostre de nova implantació. Aquest fet és d'especial importància a les Àrees de Regeneració Urbana residencials.

Es considera adient diversificar encara més la generació d'HPO. Especialment no supeditar-la excessivament a la que provingui dels Espais de Projecte Metropolità (EPM) i de les Àrees d'Oportunitat Metropolitana (AOM) atès que alguns d'aquests espais han d'assolir unes inversions infraestructurals prèvies que dificultaran la seva implantació.

Tampoc convé postergar la generació d'HPO a l'aplicació d'estratègies urbanes contemplades en el POUMET.

Considerem important que la tècnica de transferència de sostre prevista pel PDUM sigui també una eina per generar HPO.

D'altra banda, l'increment dels habitatges turístics també és un factor de dificultat en l'accés a l'habitatge, associat a la gentrificació. Alhora, comporta una notable distorsió per als residents de les comunitats de propietaris. Considerem que resulta important un desplegament coherent del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, des d'una gestió metropolitana comuna.

Igual que amb l'aplicació del 30% d'HPO en sòls urbans, emprada per la ciutat de Barcelona via Modificació del Pla General Metropolità (MPGM), considerem adient que la normativa del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) de Barcelona, que regula tant els Establiments d'allotjament turístics, com els albergs de joventut, habitatges d'ús turístic i llars compartides, sigui incorporada al PDUM.

El Grup Municipal d'Esplugues en Comú Podem a l'Ajuntament d'Esplugues proposa els següents: ACORDS:

PRIMER.- Instar l'AMB a què incorpori en el document de l'aprovació provisional del PDUM en el sentit de destinar a HPO les següents finques dels sòls urbans més densos:

- a) Els habitatges en planta baixa resultants d'un canvi d'ús fora dels teixits comercials considerats prioritaris.
- b) Els habitatges resultants d'una subdivisió en edificis plurifamiliars.
- c) Els nous habitatges provinents de les actuacions edificatòries d'ampliació de sostre amb plantes pis afegides.
- d) En els teixits monofuncionals de baixa densitat, els nous habitatges provinents de l'aplicació de l'estratègia d'intensificar a les àrees d'influència.

SEGON.- Instar l'AMB a incorporar en el document de l'aprovació provisional del PDUM les següents mesures:

- a) La creació d'un registre de solars sense edificar titularitat de l'AMB.
- b) La previsió en els sòls urbans consolidats qualificats de residencial una destinació parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a HPO, tal i com la ciutat de Barcelona ha introduït via Modificació del Pla General Metropolità.
- c) Aplicar mesures que permet la legislació sobre accés a l'habitatge i el Decret Legislatiu 1/2010,

del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es recullen usualment en els Plans Locals d'Habitatge i que podrien tenir com a administració actuant a l'AMB, com són:

1. La delimitació d'Àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
2. La delimitació d'Àrees de dret de tanteig i retracte.
3. La delimitació d'Àrees de conservació i rehabilitació.
4. Adquisició d'habitatges al mercat privat per destinar-lo al lloguer social.

TERCER.- Instar a l'AMB a fer una regulació comuna dels pisos turístics pels 36 municipis que la conformen mitjançant:

- a) recollir a les normes urbanístiques del PDUM la mesura del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, que determina que la vigència de les llicències actuals de pisos turístics terminarà en el termini de 5 anys i no s'emetrà de noves.
- b) Justificar aquesta mesura amb la introducció a la Memòria del PDUM l'argumentari que l'AMB en el seu conjunt té problemes d'accés a l'habitatge i està en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

QUART.- Notificar a questa moció als diferents municipis metropolitans, grups metropolitans, al govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, al Departament de Territori, Habitatge i Acció Climàtica de la Generalitat de Catalunya.