



MPGM PER A LA MILLORA URBANÍSTICA I AMBIENTAL DELS
BARRIS DE GRÀCIA

Taller deliberatiu II: Activitat econòmica i Habitatge

09.11.2020

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

0. INTRODUCCIÓ

1. MOBILITAT

2. MILLORA AMBIENTAL

3. ACTIVITAT ECONÒMICA

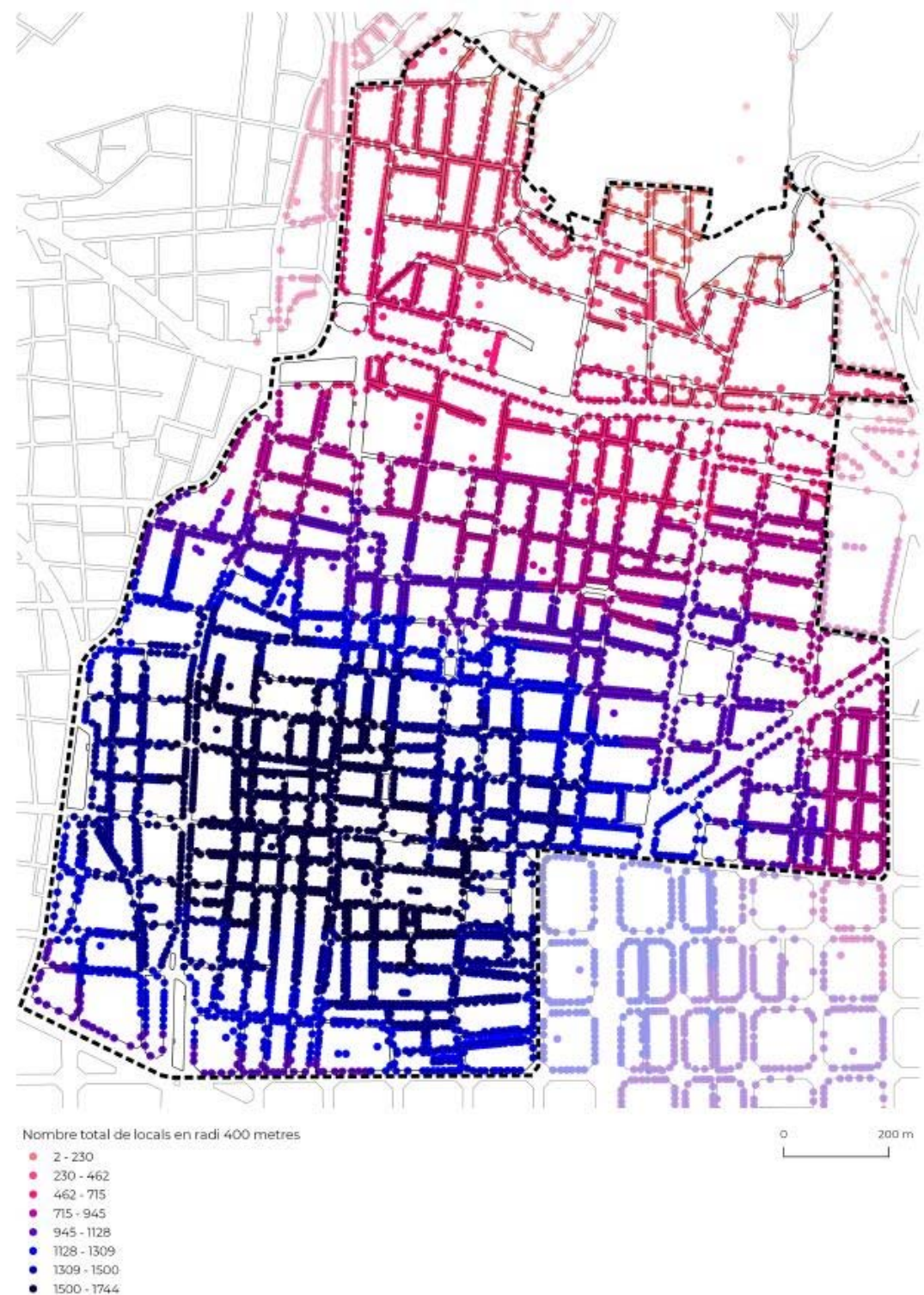
4. HABITATGE

5. EQUIPAMENTS

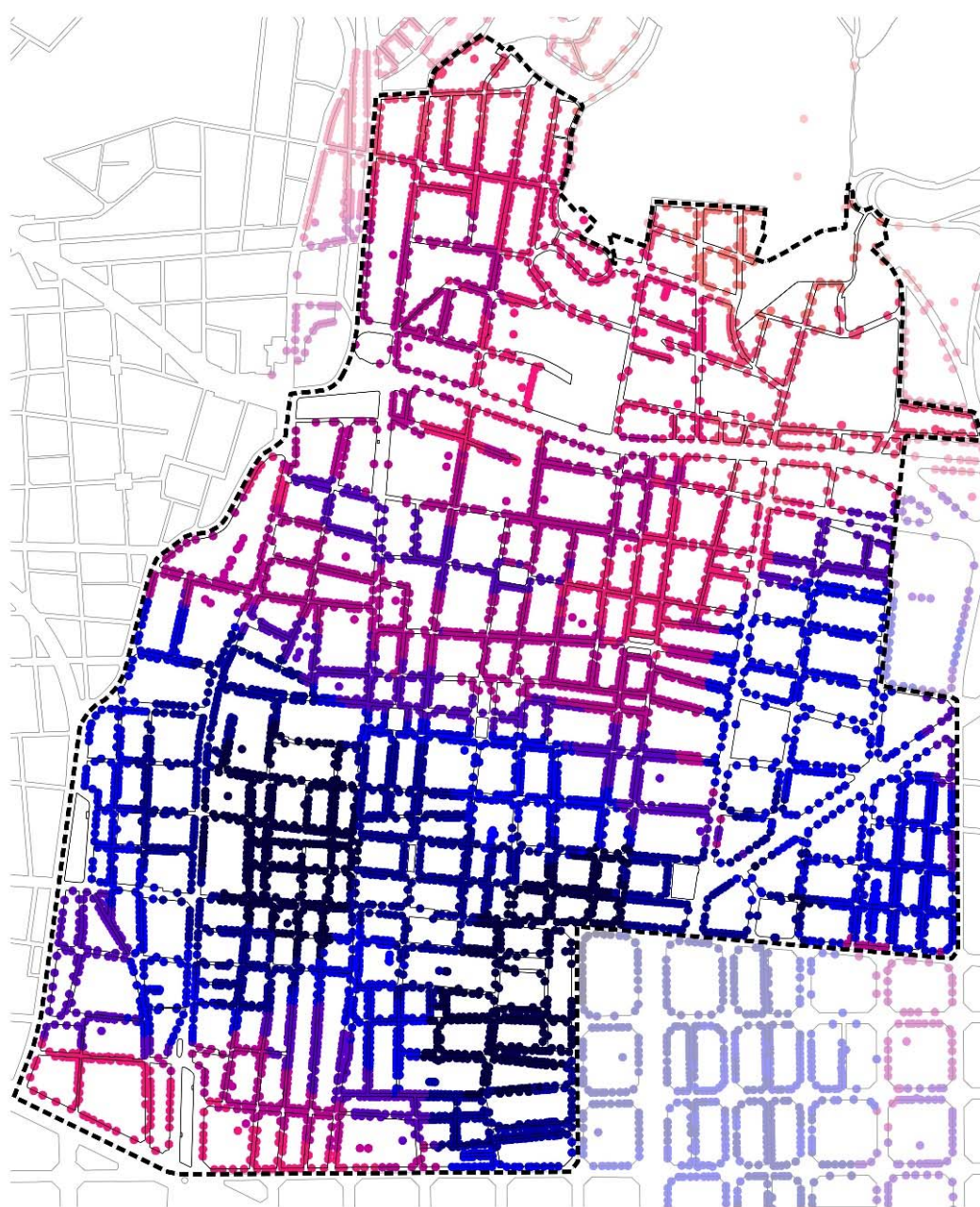
6. PATRIMONI

3. ACTIVITAT ECONÒMICA

- 4.234 locals comercials actius en planta baixa (que representen el 77,5 % dels del Districte).
- El 51,6% d'aquests establiments es dediquen al sector serveis i el 38,6 % al comerç al detall (per sobre de la mitjana de Barcelona que és un 35,8%).
- La restauració, amb un 14,2 % dels locals de l'àmbit, té un pes significatiu.



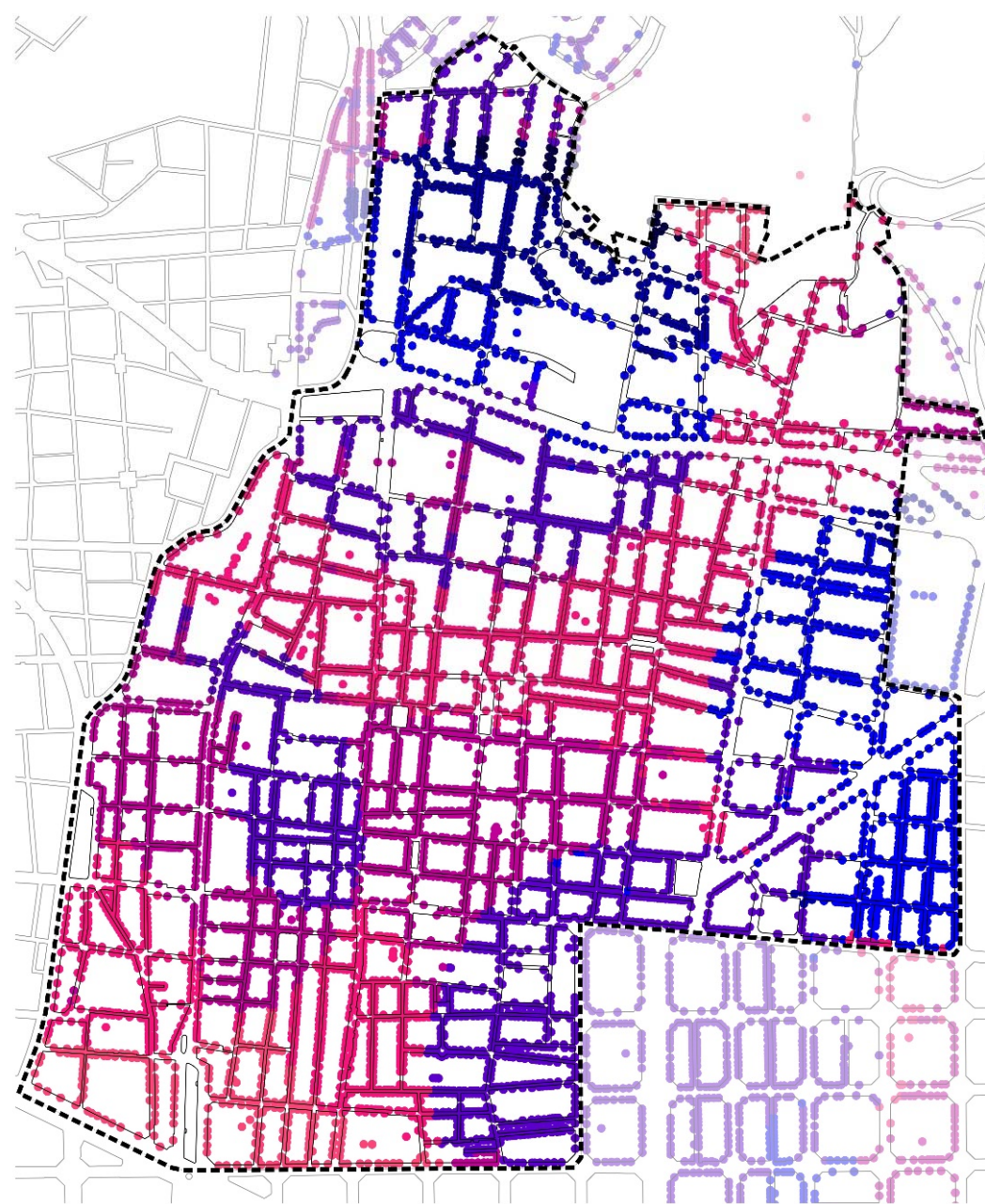
NOMBRE TOTAL DE LOCALS EN RADI 400 METRES



Nombre total de comerços alimentaris en radi 400 metres

- 0 - 24
- 24 - 55
- 55 - 86
- 86 - 113
- 113 - 142
- 142 - 168
- 168 - 201
- 201 - 249

0 200 m



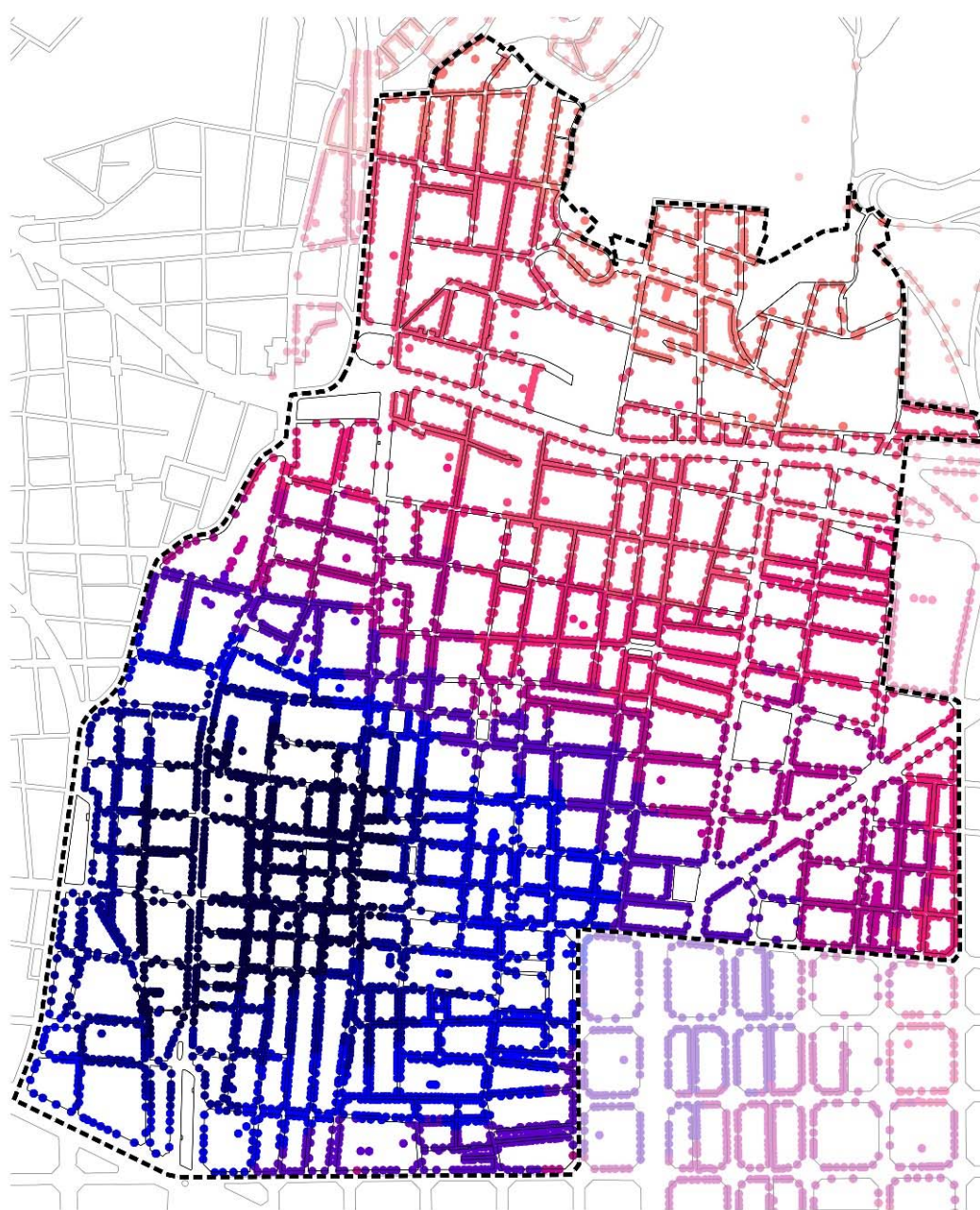
% alimentari respecte total en radi 400 metres

- 0.0 - 3.7
- 3.7 - 8.7
- 8.7 - 11.1
- 11.1 - 13.3
- 13.3 - 15.9
- 15.9 - 18.9
- 18.9 - 22.5
- 22.5 - 29.3

0 200 m

NOMBRE TOTAL DE COMERÇOS ALIMENTARIS

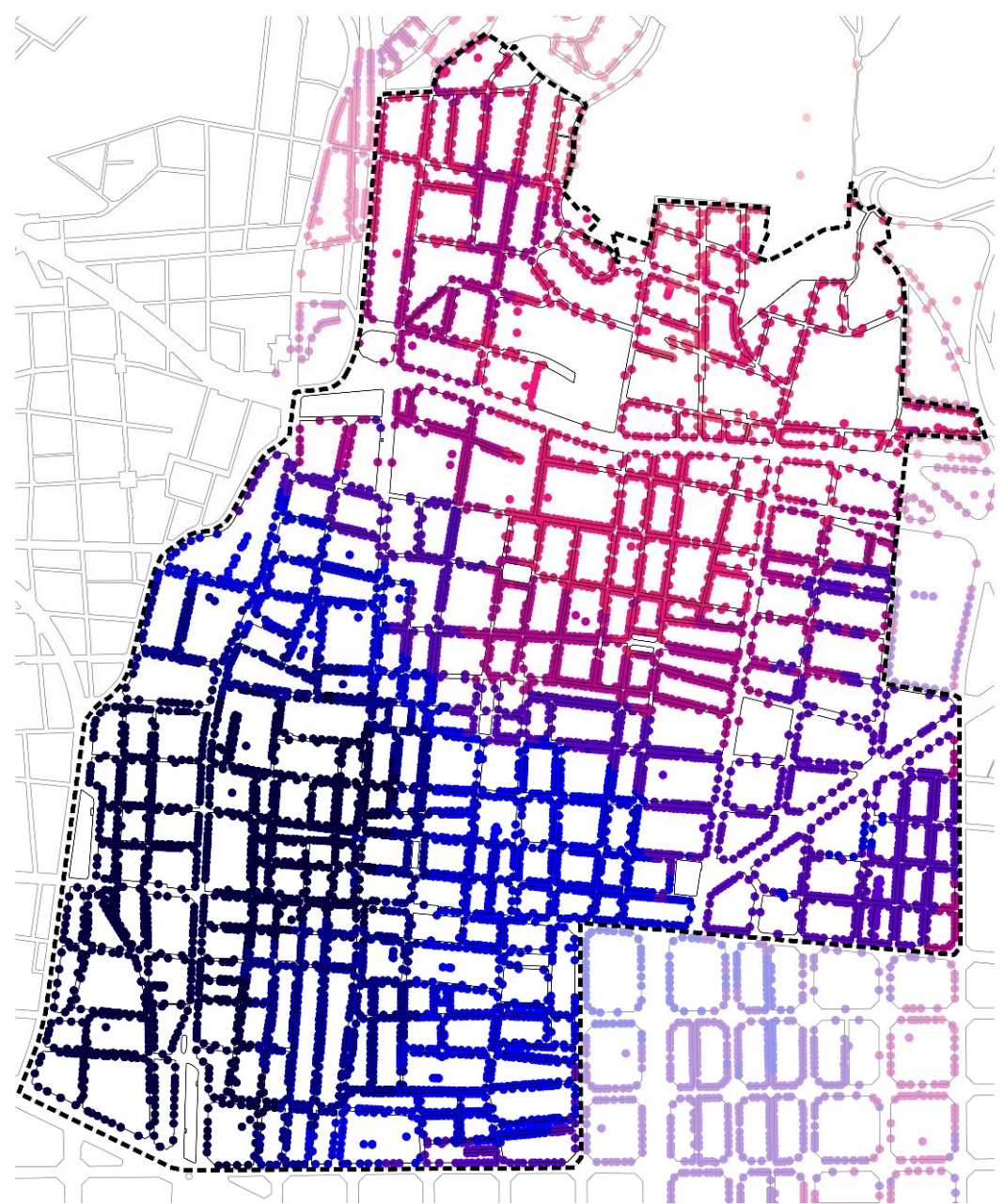
PERCENTATGE DEL COMERÇ ALIMENTARI RESPECTE AL TOTAL



Nombre total de comerços no alimentaris en radi 400 metres

- 0 - 51
- 51 - 123
- 123 - 190
- 190 - 252
- 252 - 326
- 326 - 400
- 400 - 471
- 471 - 569

0 200 m



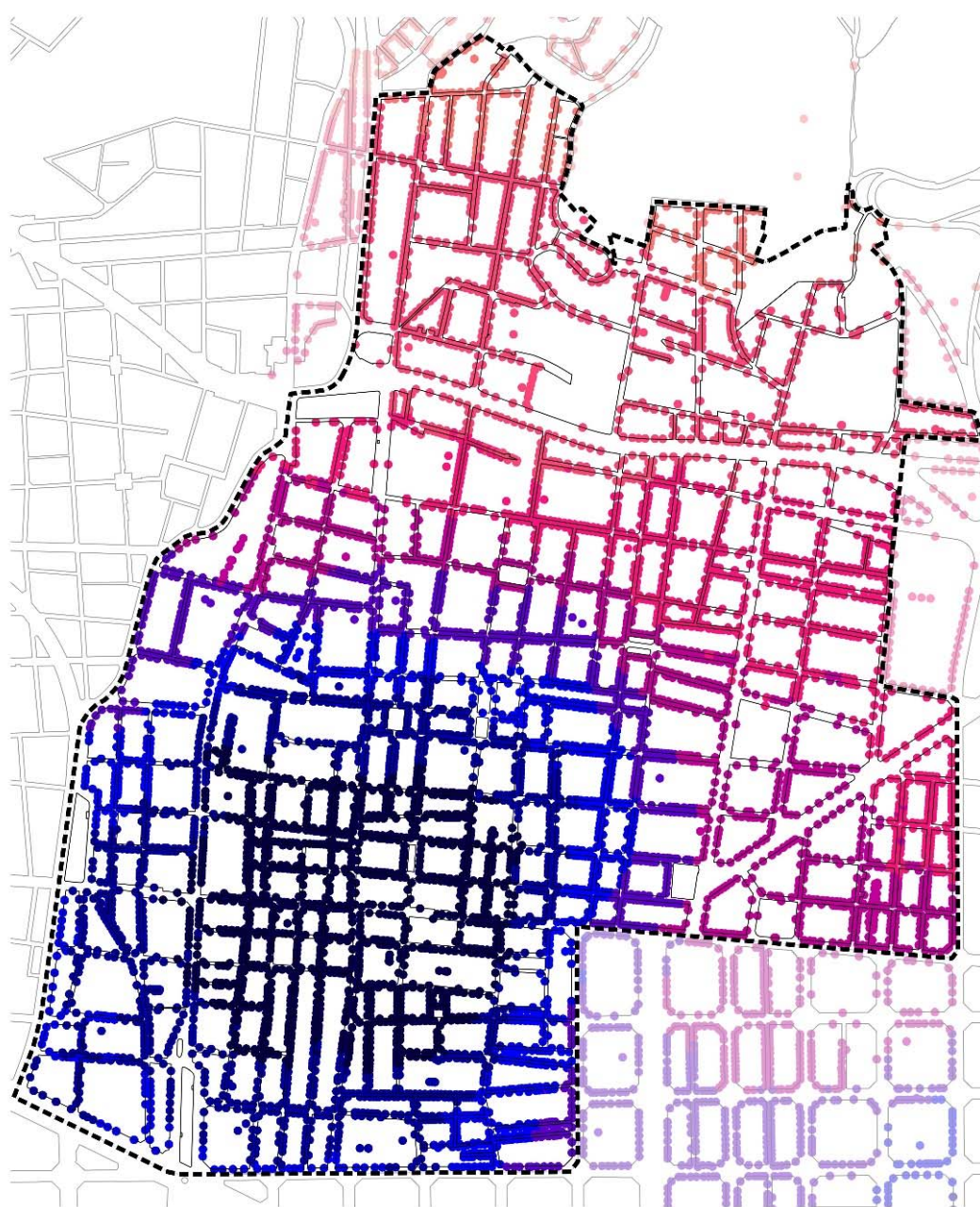
% No alimentari respecte total en radi 400 metres

- 0.0 - 5.0
- 5.0 - 12.4
- 12.4 - 16.3
- 16.3 - 19.7
- 19.7 - 23.3
- 23.3 - 26.8
- 26.8 - 30.5
- 30.5 - 35.5

0 200 m

NOMBRE TOTAL DE COMERÇOS NO ALIMENTARIS

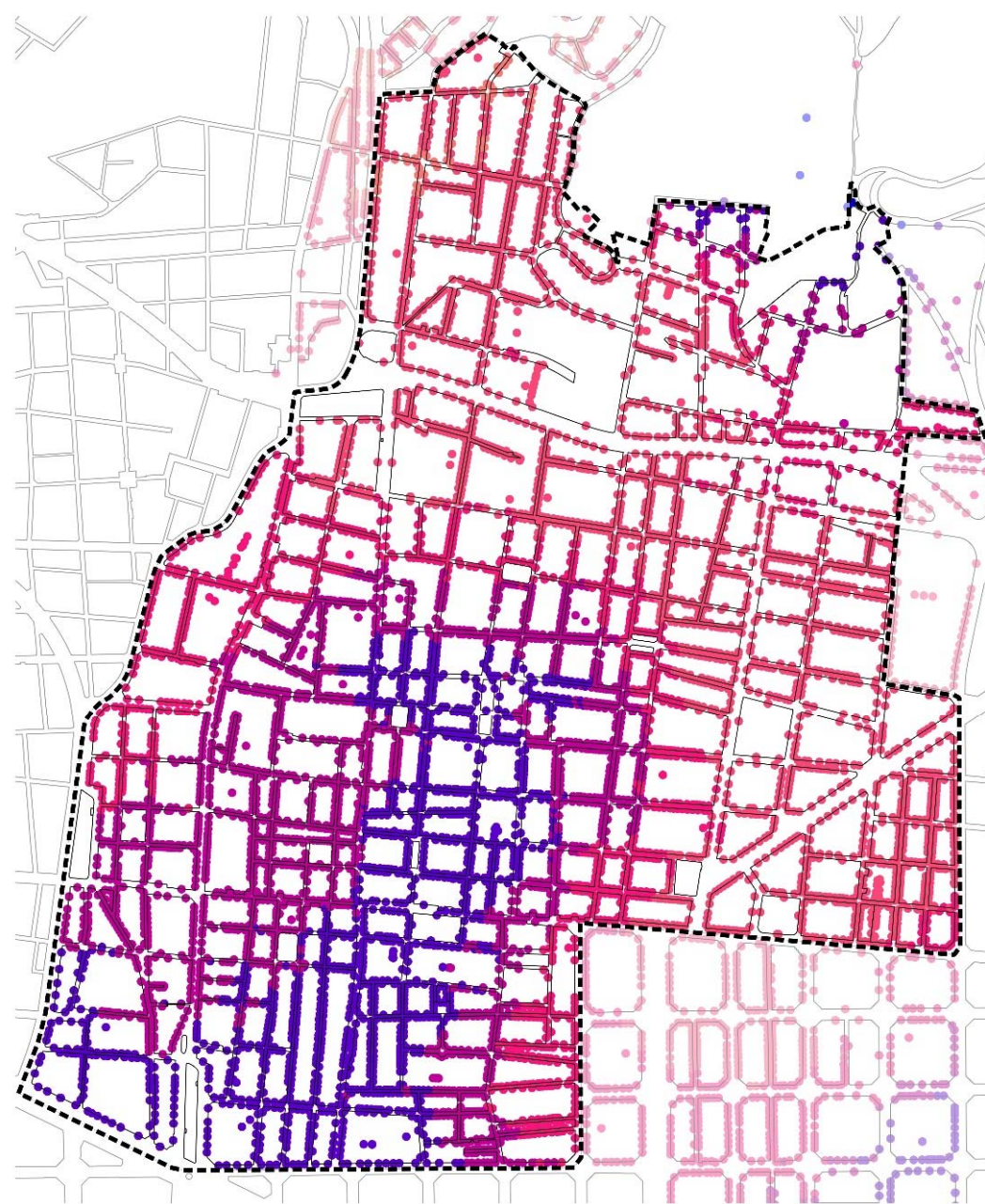
PERCENTATGE DEL COMERÇ NO ALIMENTARI RESPECTE AL TOTAL



Nombre total de locals de restauració en radi 400 metres

- 0 - 27
- 27 - 62
- 62 - 96
- 96 - 128
- 128 - 164
- 164 - 198
- 198 - 231
- 231 - 276

0 200 m



% Restauració respecte total en radi 400 metres

- 0.0 - 8.4
- 8.4 - 11.4
- 11.4 - 13.8
- 13.8 - 15.9
- 15.9 - 21.2
- 21.2 - 31.2
- 31.2 - 44.4
- 44.4 - 60.0

0 200 m

NOMBRE TOTAL DE LOCALS DE RESTAURACIÓ

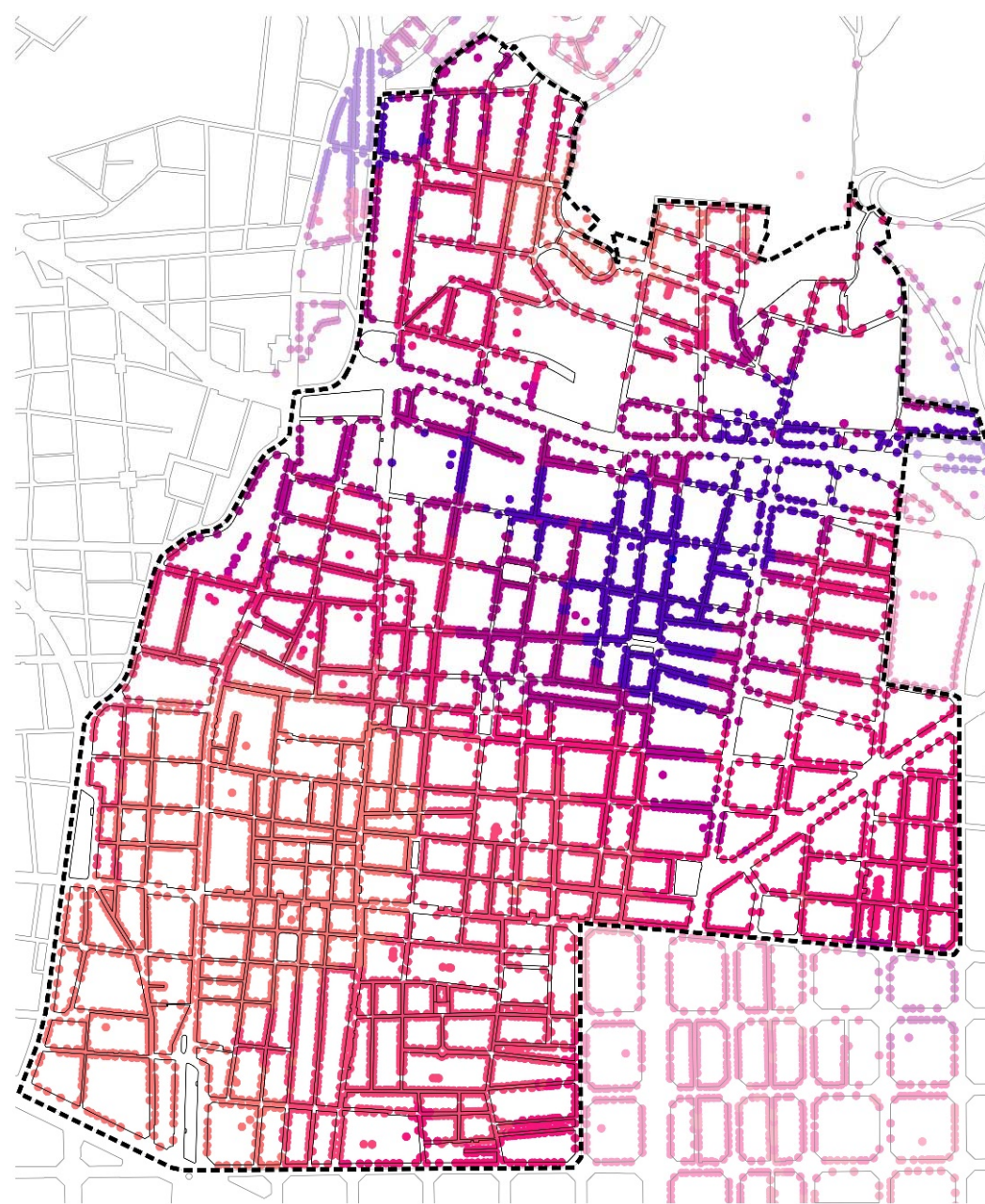
PERCENTATGE DELS LOCALS DE RESTAURACIÓ RESPECTE AL TOTAL



Nombre total de locals de serveis en radi 400 metres

- 2 - 90
- 90 - 172
- 172 - 259
- 259 - 348
- 348 - 421
- 421 - 483
- 483 - 537
- 537 - 608

0 200 m



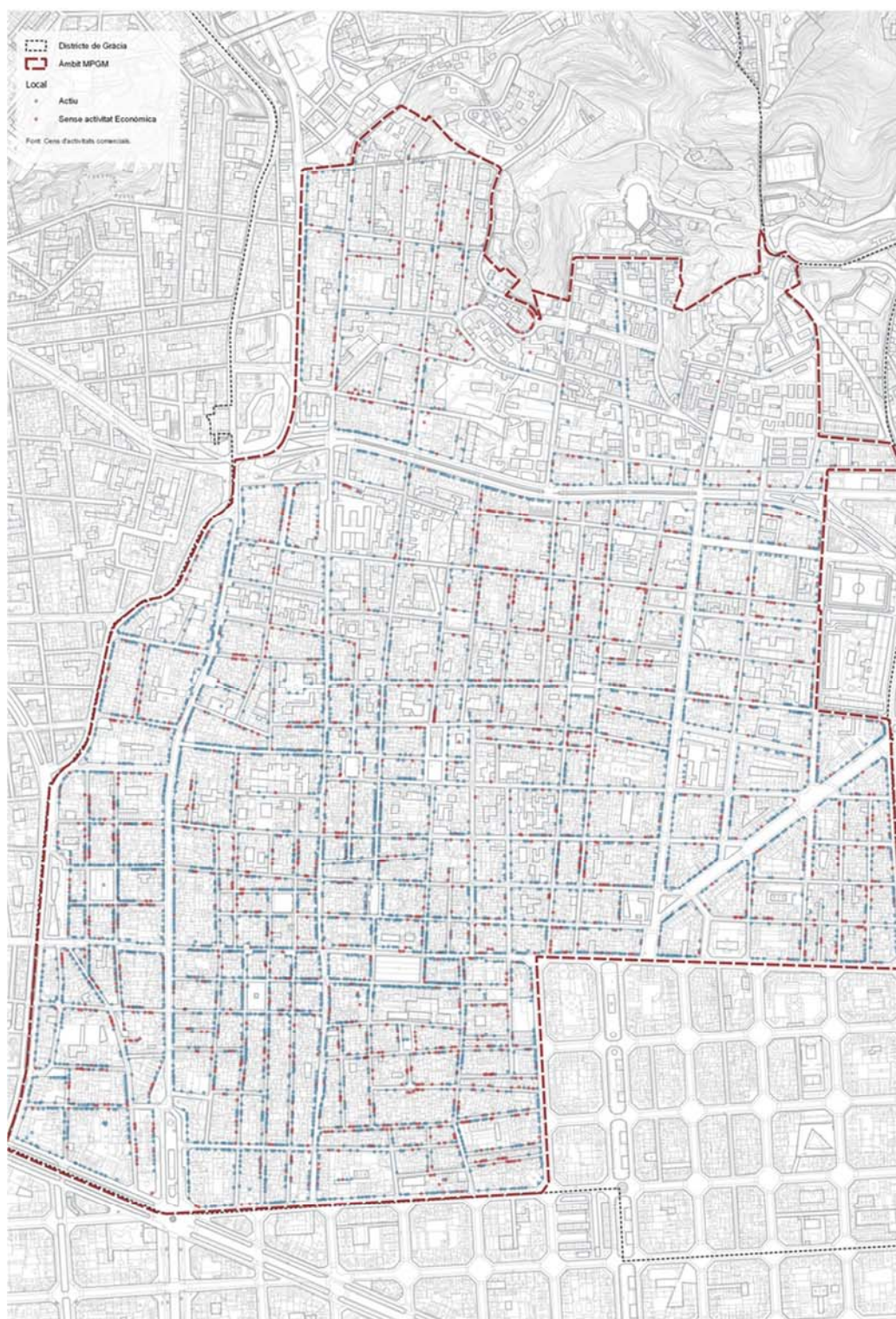
% Serveis respecte total en radi 400 metres

- 31.0 - 36.4
- 36.4 - 40.3
- 40.3 - 44.2
- 44.2 - 48.2
- 48.2 - 53.4
- 53.4 - 62.5
- 62.5 - 80.0
- 80.0 - 100.0

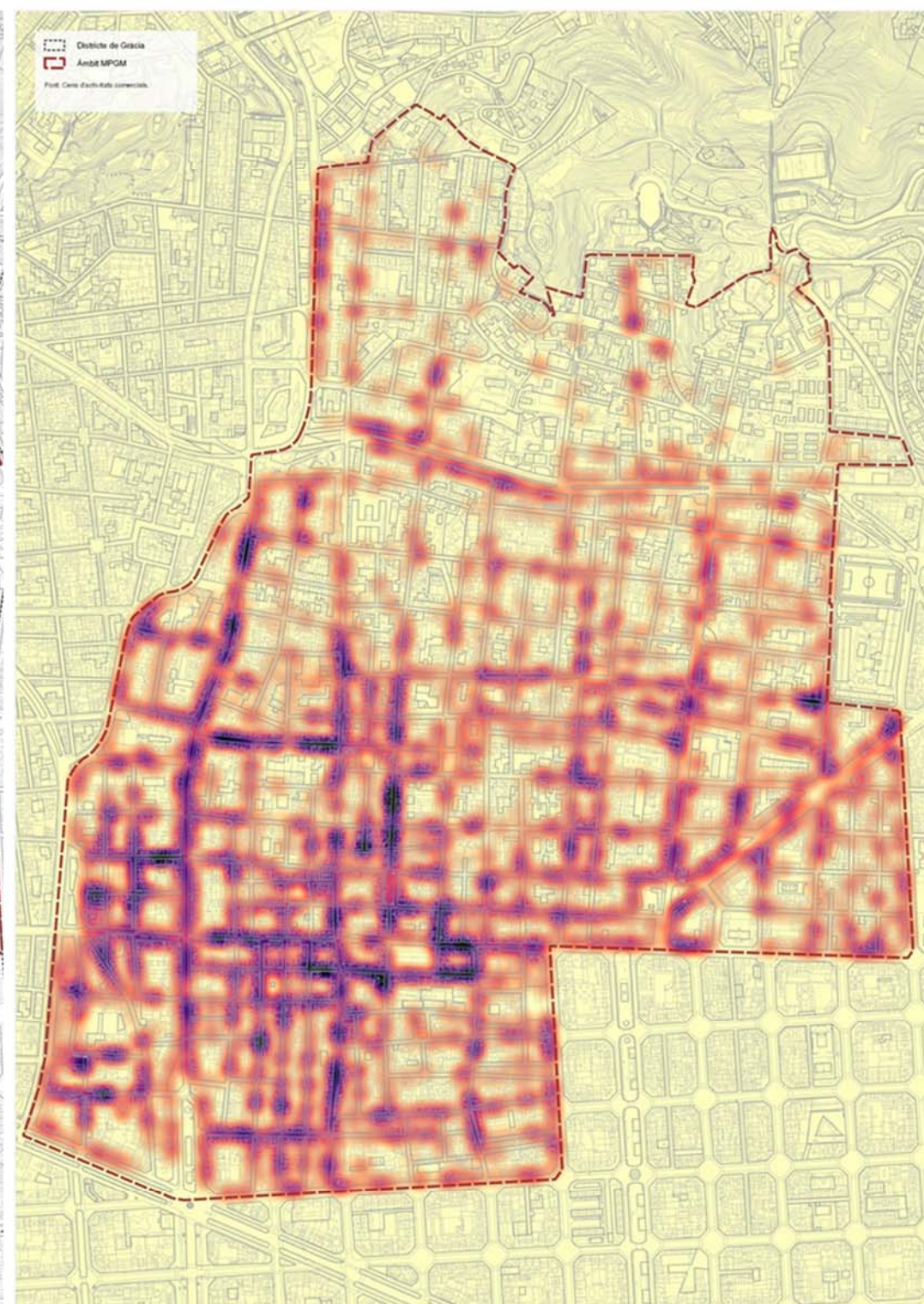
0 200 m

NOMBRE TOTAL DE LOCALS DE SERVEIS

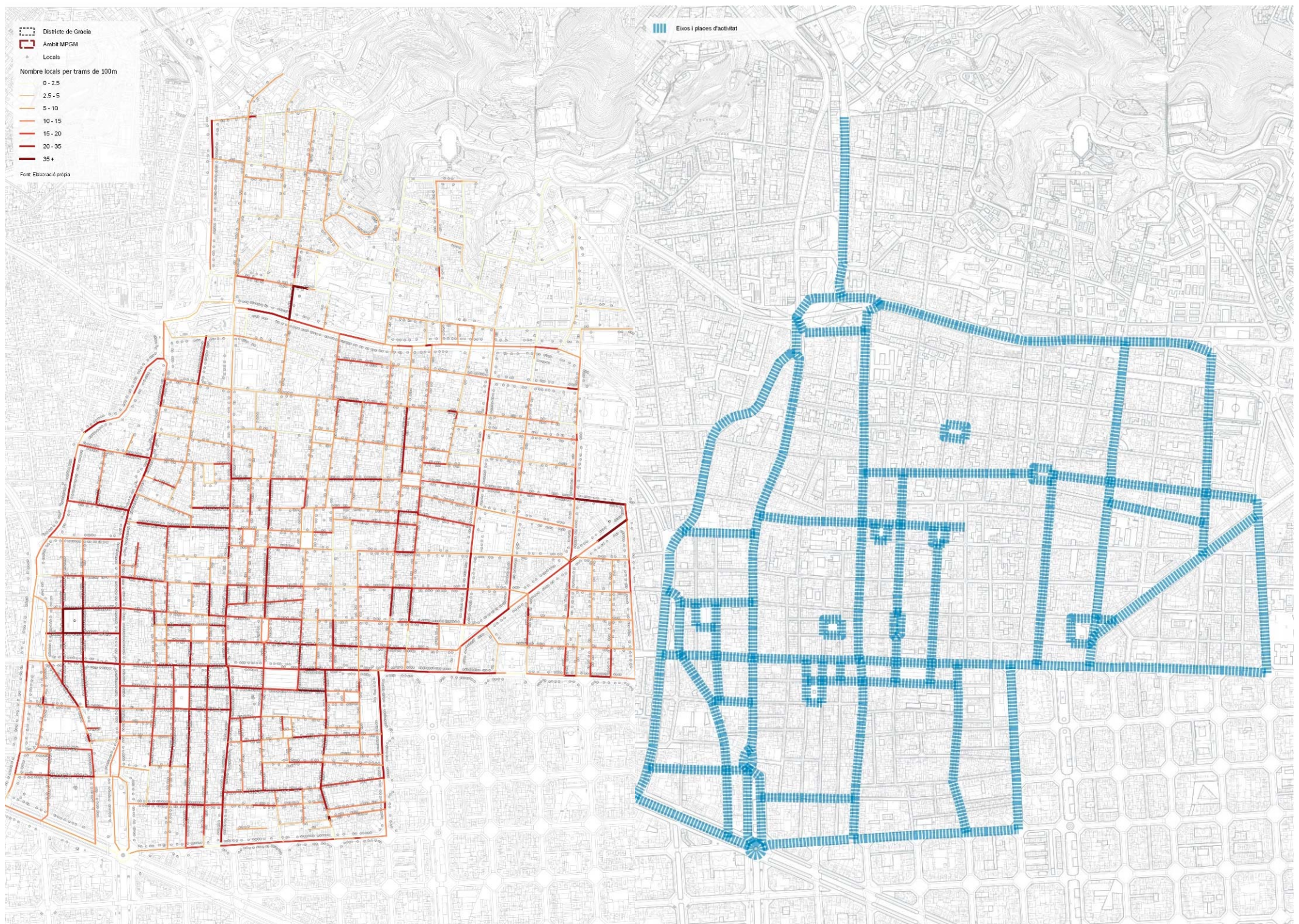
PERCENTATGE DELS LOCALS DE SERVEIS RESPECTE AL TOTAL



LOCALS AMB ACTIVITAT - SENSE ACTIVITAT



CONCENTRACIÓ D'ACTIVITAT EN PLANTA BAIXA



NOMBRE D'ACTIVITATS / 100 METRES CARRER

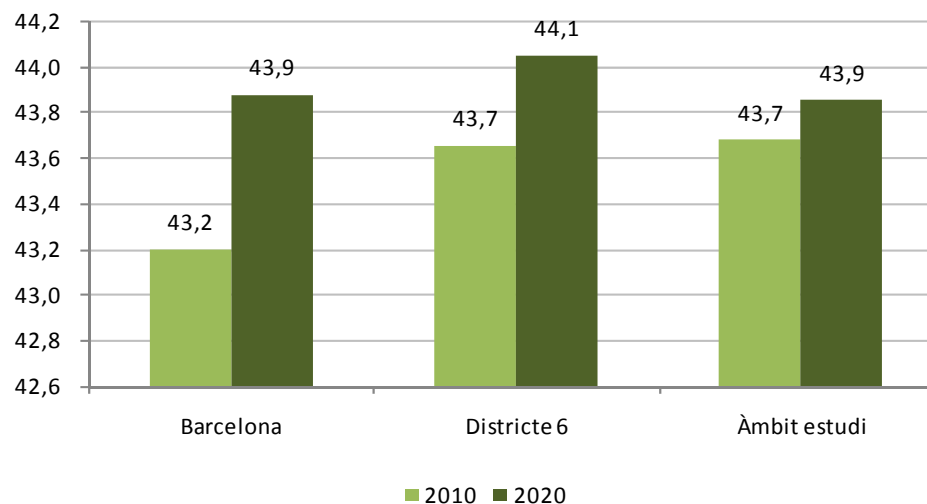
EIXOS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

4. HABITATGE

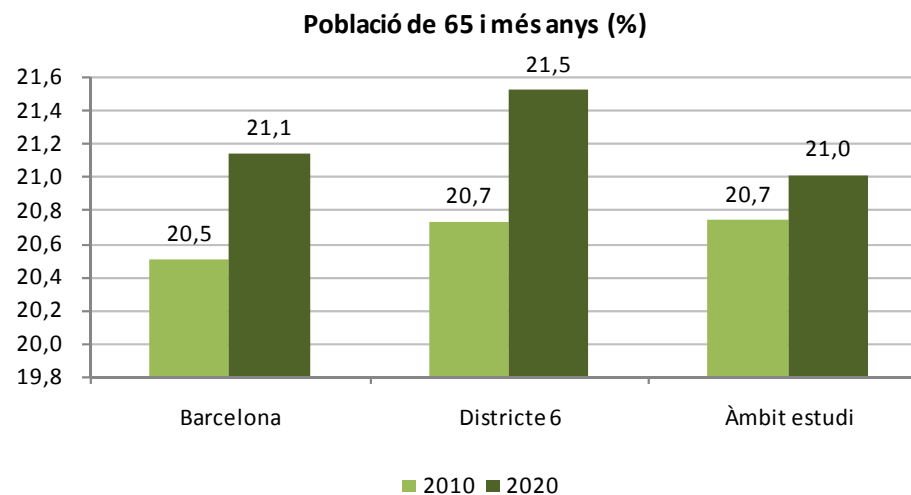
- POBLACIÓ**
- DOMICILIS**
- CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ**
- CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL**
- DINÀMICA DE L'ACTIVITAT CONSTRUCTIVA**
- PREU DE COMPRAVENDA I RENDES DE LLOGUER**
- DEMANDA I OFERTA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA**

POBLACIÓ

L'àmbit d'estudi, amb 99.024 habitants el 2020, creix només el 0,2% en una dècada. Això condueix a la maduració de l'estructura d'edats:



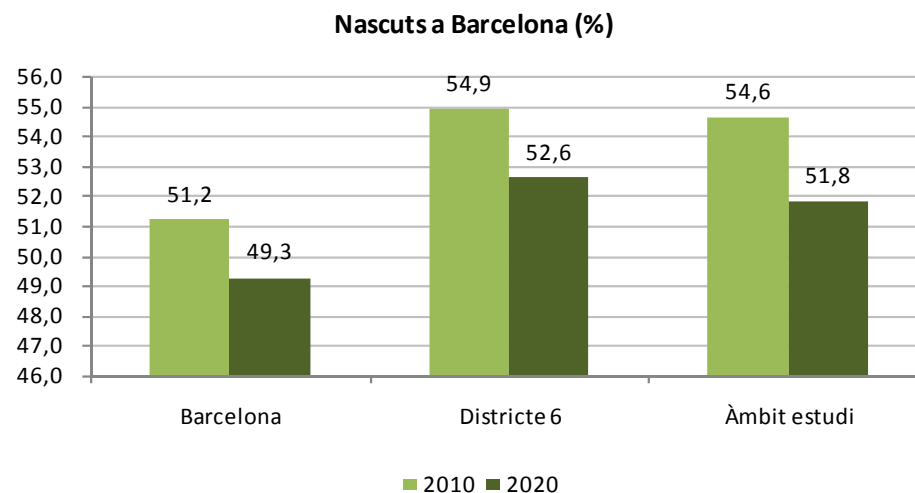
- Reducció efectius joves (no es pot descartar que sigui a causa de correspondre's amb generacions nascudes en els anys de forta reducció de la natalitat).
- Reducció de pes del grup en edat activa.
- Augment de la població de 65 i més anys.



POBLACIÓ

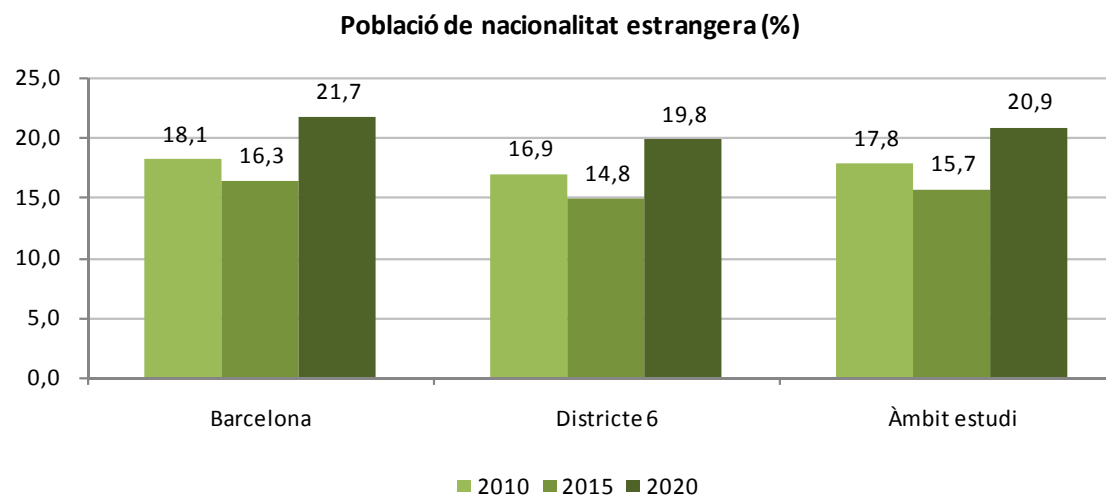
En deu anys es redueix el pes dels nascuts a Barcelona, tot i que a l'àmbit d'estudi segueix sent una mica més de la meitat.

- Reducció també dels nascuts a la resta de Catalunya i la resta de l'estat.
- Augment dels nascuts a l'estranger, que en tots els casos ronda la quarta part.



La població de nacionalitat estrangera suposa entorn una cinquena part del total.

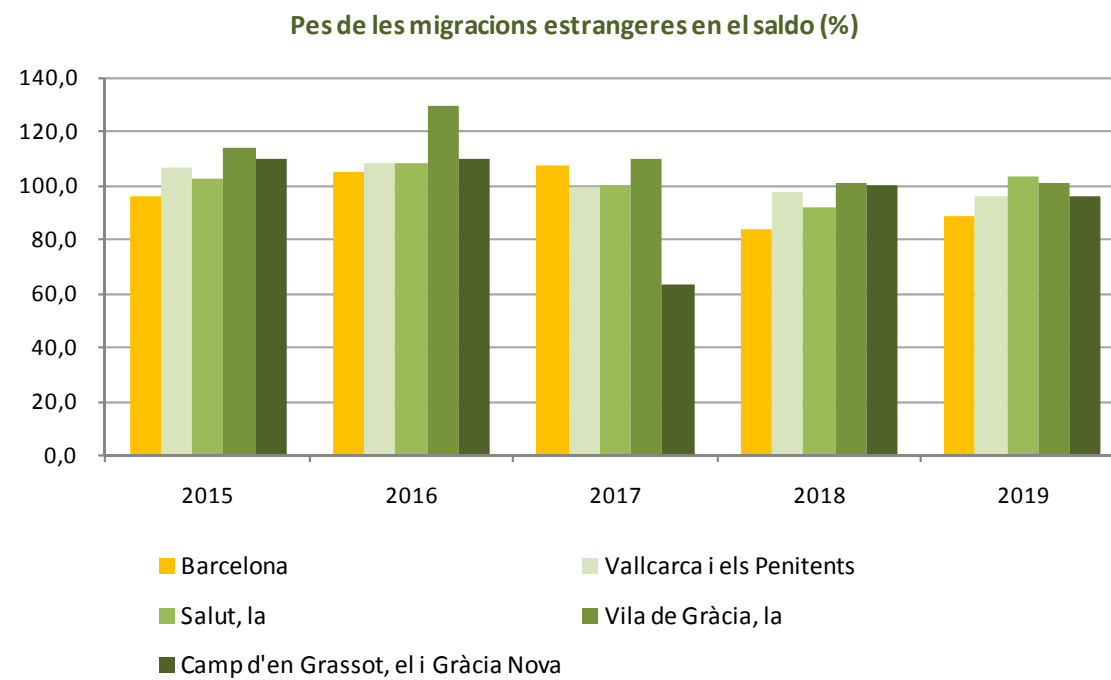
- Domina la que prové de la resta d'Europa, més a l'àmbit d'estudi amb quasi la meitat.
- El segueix els que provenen d'Amèrica, amb una mica menys d'un terç.



El creixement natural ha estat negatiu, més per reducció de la natalitat que per augment de la mortalitat, si bé aquesta és ascendent.

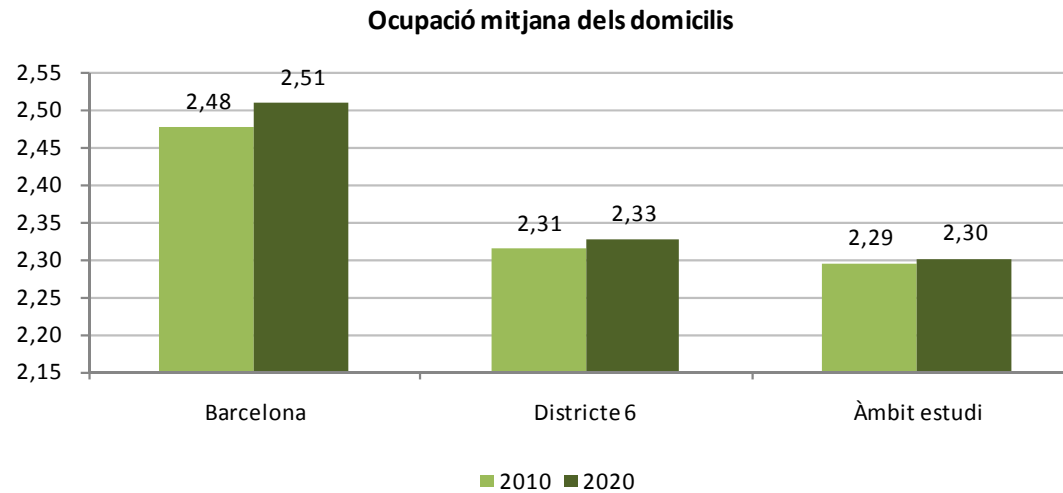
POBLACIÓ

El moviment migratori ha estat positiu, sobretot a causa de la migració estrangera.



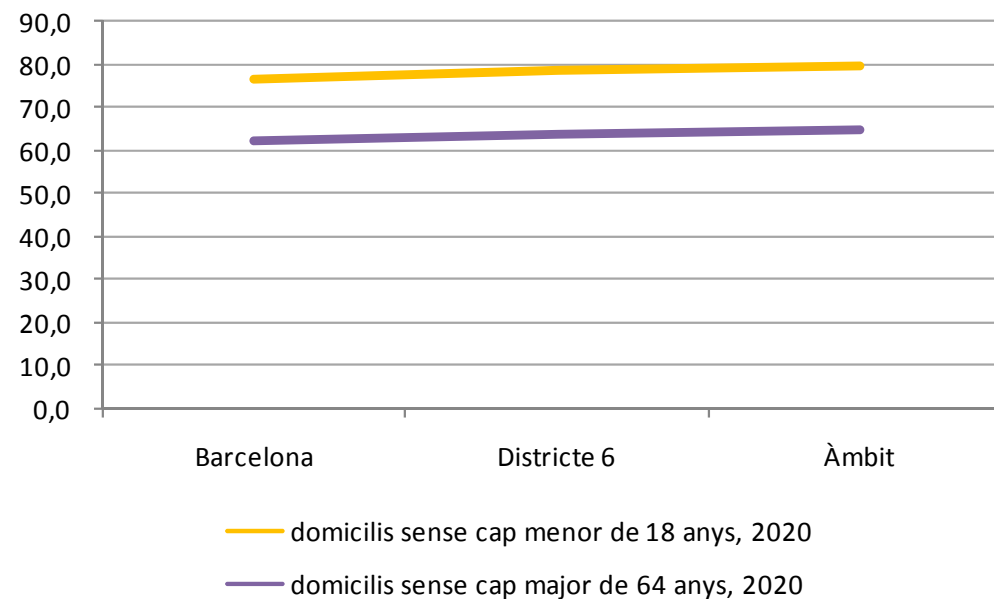
DOMICILIS

No obstant el guany de població, redueix el nombre de domicilis (43.041 el 2020) en un 0,1%, possiblement a conseqüència de la crisi (retorn a la llar familiar, habitatges compartits, etc.). La diferència entre el 2010 i 2020 és irrellevant.



- Lleu reducció de pes dels domicilis unipersonals i de dues persones a l'àmbit d'estudi.
- Lleu augment dels de quatre i cinc persones.

Augmenta el pes dels domicilis sense menors de 18 anys i es redueix el pes dels que no tenen cap persona de 65 i més anys.



CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ

La capacitat econòmica de la població del districte de Gràcia és, de mitjana, més gran que la del municipi de Barcelona, de 107,6 quan la de Barcelona és 100.

Entre seccions hi ha grans diferències. Les més extremes:

- La de més capacitat, la 06-044 del barri de la Vila de Gràcia, amb l'índex de 136.
- La de menys capacitat, la 06-050, també de la Vila de Gràcia, amb l'índex de 87,8.

Si es pren la població que viu en llars per dessota els 10.000 € s'observa també la gran disparitat. Destaquen per extrems:

- La 06-035 (Vila de Gràcia) amb el 7,4%.
- La 06-057 (Vila de Gràcia) amb el 26,4%.
- La mitjana del districte de Gràcia és de 16,1% i de Barcelona de 19,8%.

PROBLEMÀTIQUES EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

El gruix de l'atenció a Barcelona i al districte de Gràcia han estat ajuts al pagament de l'habitatge, amb el 41,4% i 46,7% respectivament el 2019, i el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, amb el 33,5 i 31% respectivament.

- L'increment més important ha estat en els ajuts al pagament, que han passat de quasi sis mil el 2015 a una mica més de vuit mil el 2019 (+ 38,7%).
- L'augment en el RSHPO ha estat molt més modest, del 9,3% (de 5.057 a 5.525).

La mediació en el lloguer ha estat ascendent en els anys, amb un increment del 394% al districte de Gràcia entre els anys 2015 i 2019, tot i que no arriba al centenar el 2019 (només el va superar el 2018).

CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ

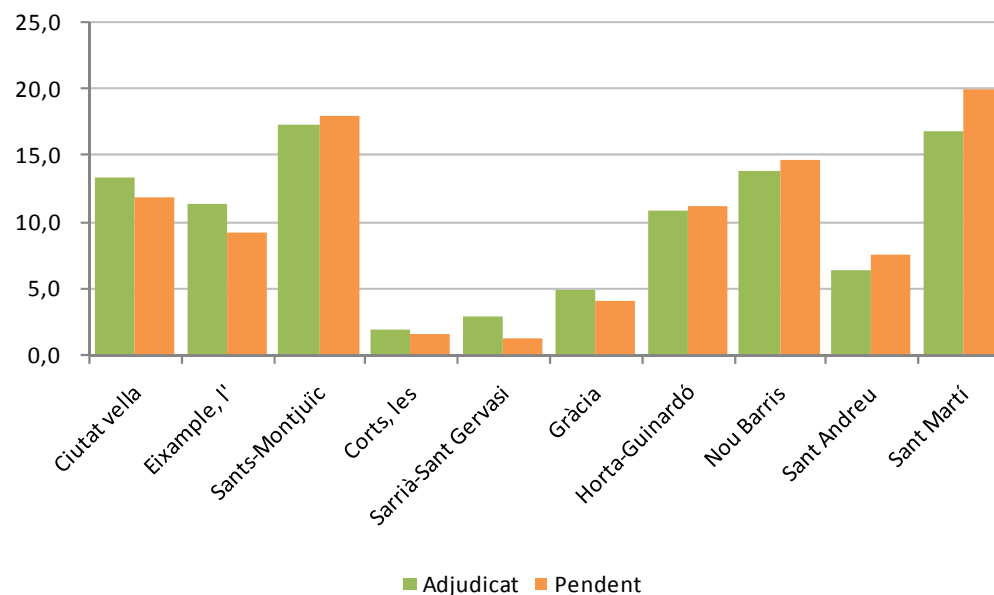
El nombre d'ajuts al manteniment de l'habitatge i per casos derivats de la mediació, és més gran malgrat que es redueixen anualment:

- De 249 el 2015 a 190 el 2019 (-29%).

El programa de subvenció al pagament del lloguer (del ministeri de Foment), aporta una mica més de la meitat dels ajuts al pagament de l'habitatge ha augmentat fins al 2018 i es redueix el 2019.

- L'augment entre el 2015 i 2019 ha estat més important a Barcelona, amb el 108,7%, que a Gràcia, amb el 82,2% a causa, sobretot, de la reducció més gran al districte que al municipi el 2019.

Gràcia va ser el tercer districte amb menys casos presentats a la Mesa d'emergències socials, per darrere de Sarrià-Sant Gervasi i les Corts, però amb 2,6 vegades més de casos.



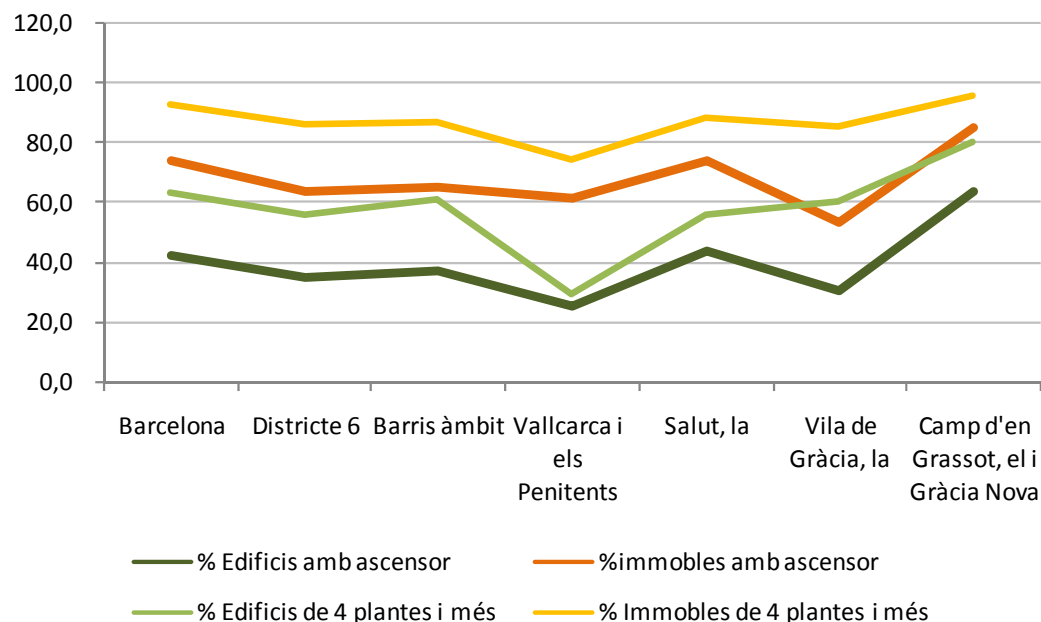
CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL

Diferència entre barris, segons les plantes dels edificis:

- A la Vila de Gràcia tenen més pes els immobles situats en edificis de 5 i 6 plantes.
- A Vallcarca i els Penitents, els de 4 i 5 plantes, igual que a la salut si bé amb una mica menys de pes.
- Al Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, els de 7 i més plantes.

El 42,2 dels edificis de Barcelona tenen ascensor, percentatge només superat pel barri de Camp d'en Grassot i Gràcia Nova amb gairebé dos terços i la Salut amb el 44,2%. El percentatge es redueix al 31% a la Vila de Gràcia.

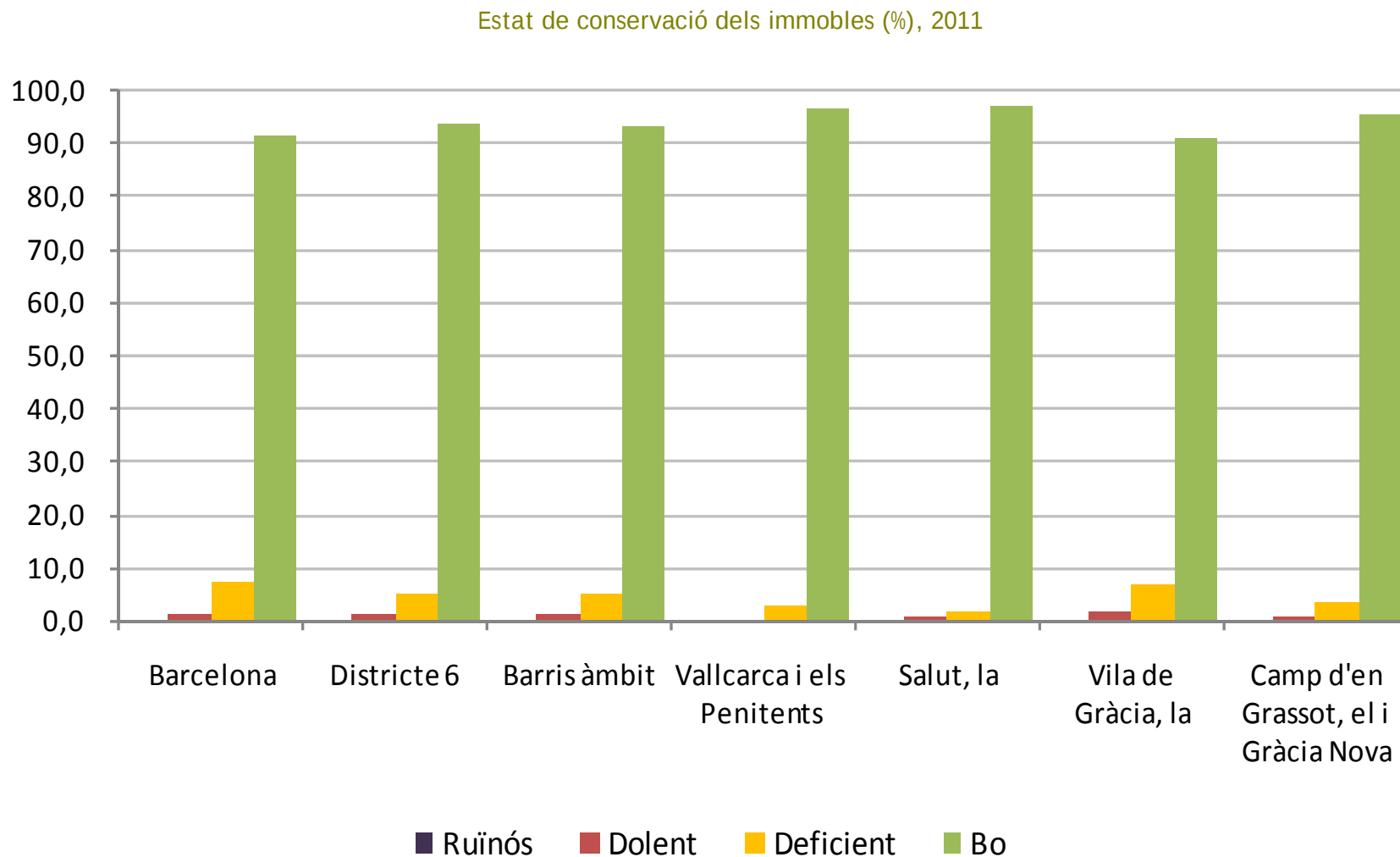
Als edificis de quatre i més plantes, les proporcions augmenten en tots els àmbits si bé a la Vila de Gràcia el percentatge es redueix a una mica més de la meitat.



El barri de la Vila de Gràcia destaca per tenir un parc més antic, el 70,5% és anterior a 1961, mentre que en els altres barris és més recent destacant el de la Salut amb el 73,6% construït a partir de 1961

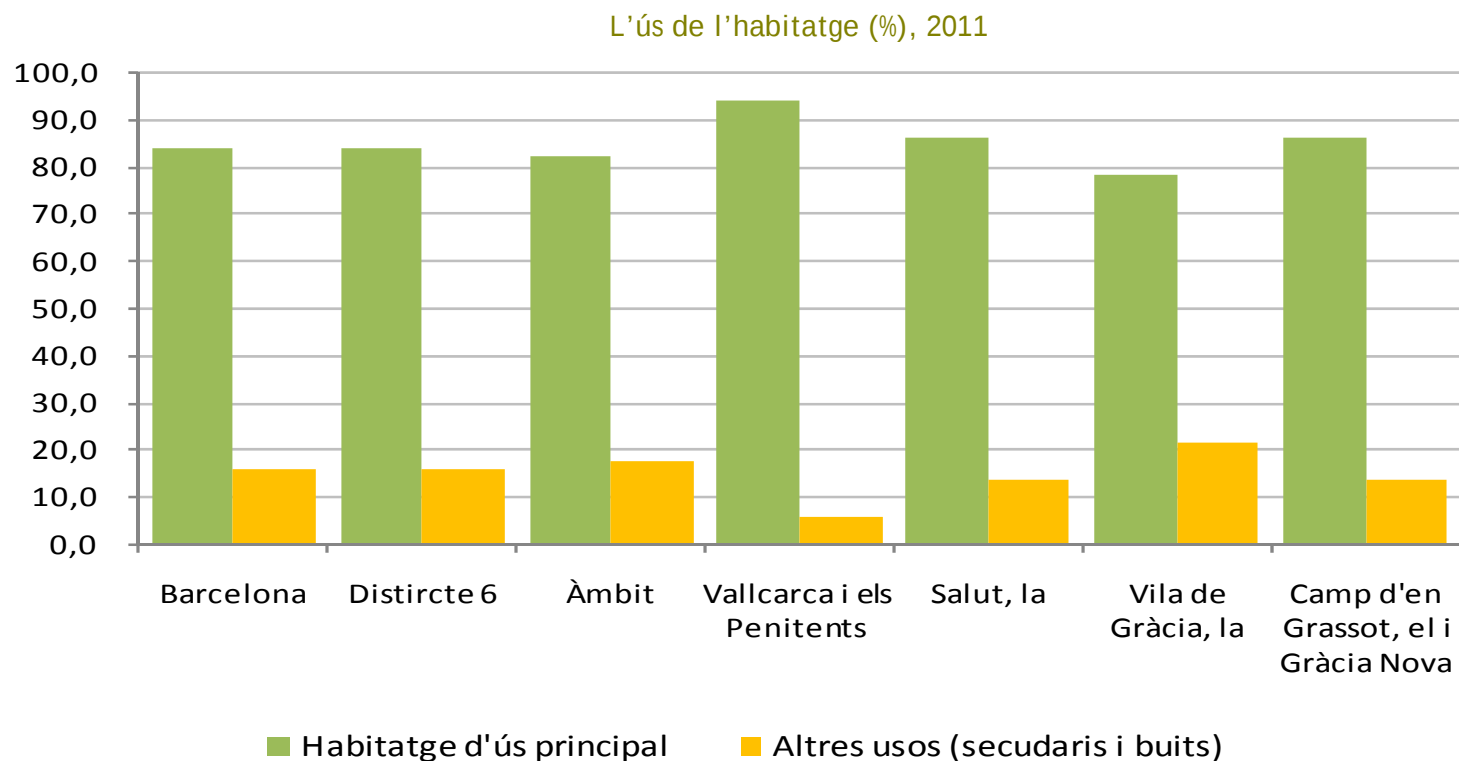
CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL

Majoritàriament, l'habitatge d'ús principal se situa en edificis en bon estat de conservació.



CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL

Igualment, l'habitatge d'ús principal és dominant en tots els barris, si bé a la Vila de Gràcia té una mica menys de pes, del 78%.

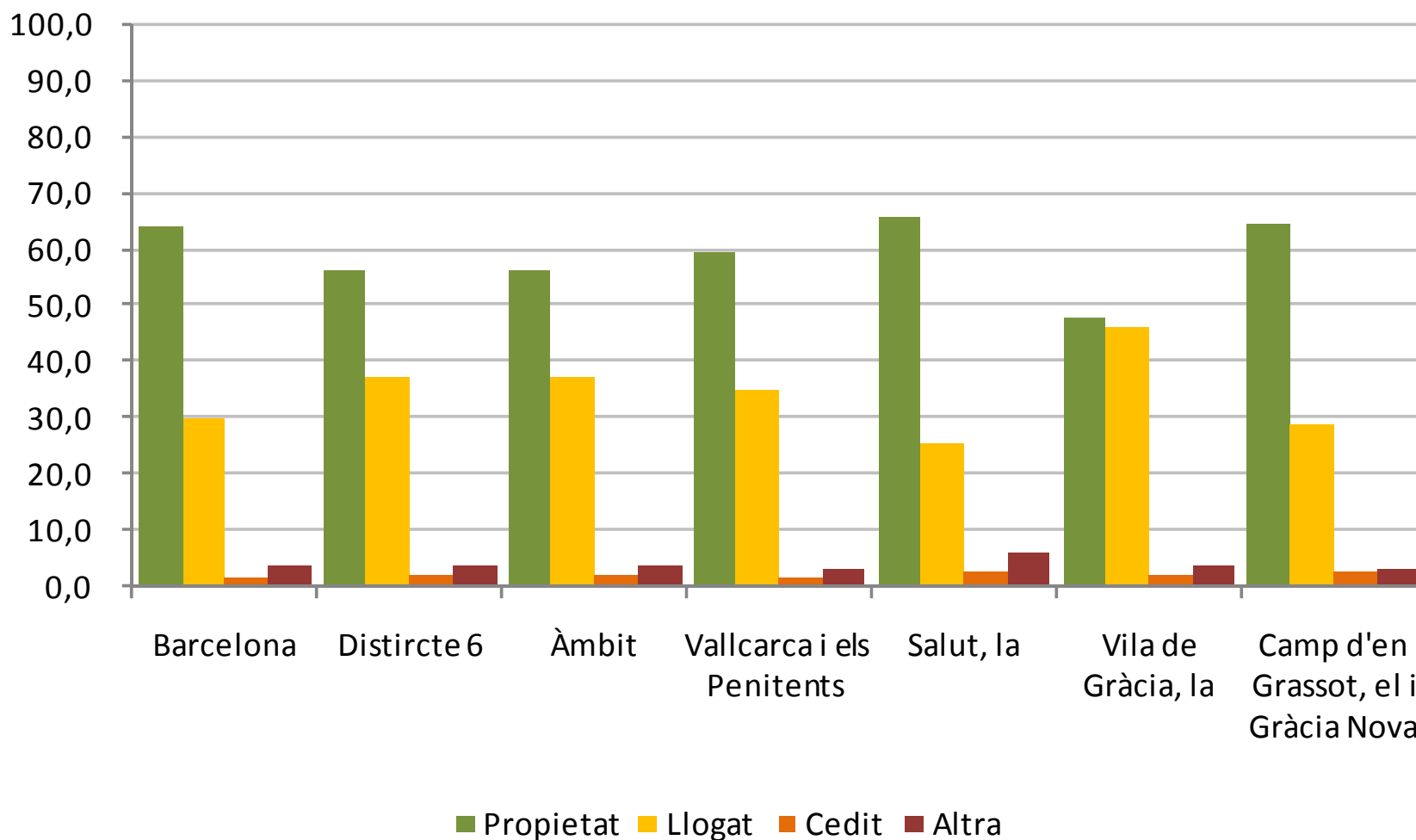


Segons el cens d'habitatges buits realitzats el 2017, al barri de Gràcia el nombre d'**habitatge desocupat és molt baix, de 1,2%**.

CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL

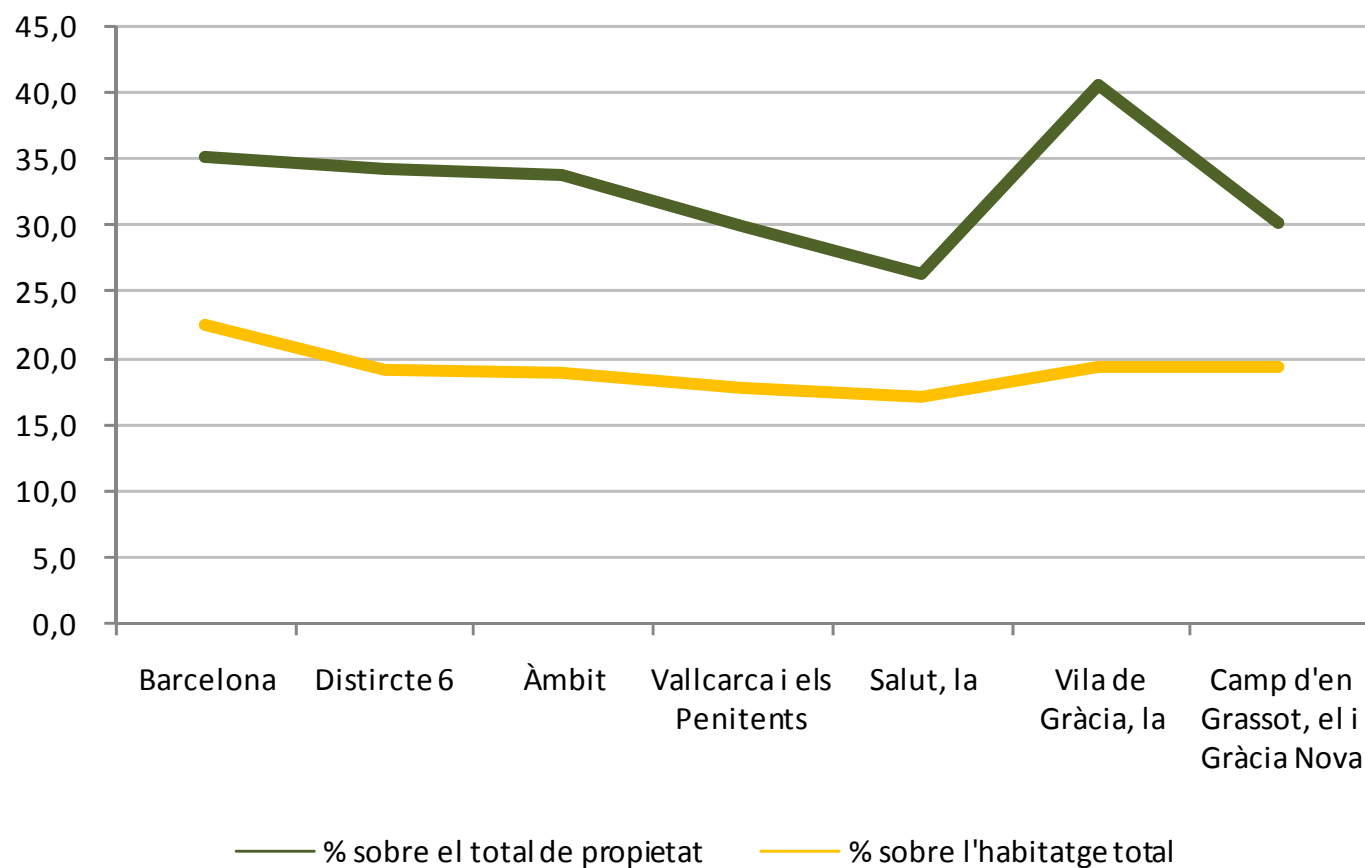
La propietat de l'habitatge principal és el règim de tinença dominant, si bé a la Vila de Gràcia, el llogat té un gran pes.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2011



CARACTERÍSTIQUES DEL PARC RESIDENCIAL

Entre els habitatges en propietat, els que tenen pagaments pendents el pes no és negligible, ja que ronda el terç. Destaca la Salut, amb menys pes, del 26%.

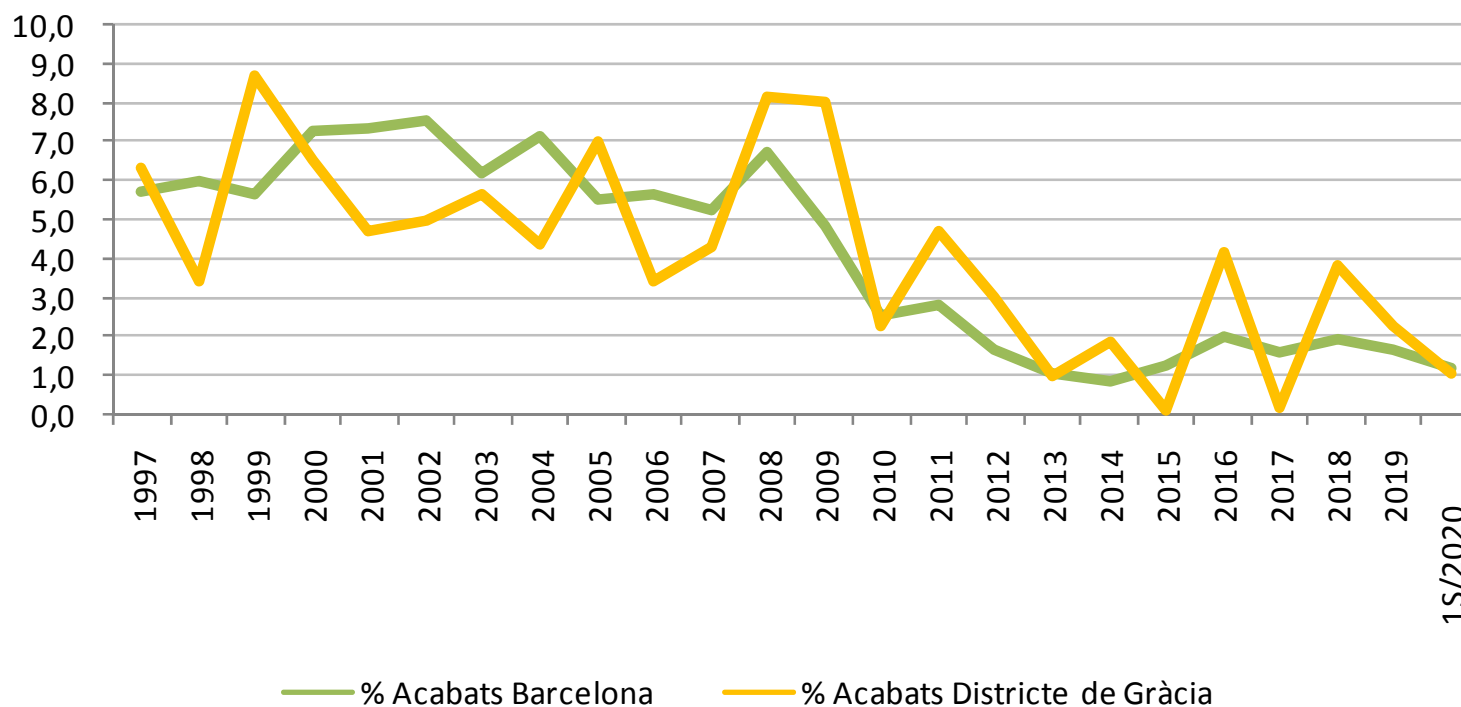


DINÀMICA DE L'ACTIVITAT CONSTRUCTIVA

La dinàmica dels habitatges acabats al Districte de Gràcia entre els anys 1997 i primer semestre del 2020 és relativament irregular i si bé segueix a grans trets les tendències de reducció a partir de la crisi del 2008-2009, té els seus ritmes:

- Reducció entre 2000 i 2004 mentre que a Barcelona tenen els percentatges més importants de tot el període.
- Sosteniment dels acabats el 2009 quan a Barcelona ja s'han desplomat, i tres anys amb més pes (2011, 2016 i 2018).

Distribució dels habitatges acabats al Districte de Gràcia i Barcelona (%) entre el 1997 i el primer semestre 2020



DINÀMICA DE L'ACTIVITAT CONSTRUCTIVA

Evolució dels habitatges acabats (obra nova) al Districte de Gràcia i Barcelona (%) entre el 1997 i el primer semestre 2020

Període	BARCELONA	D6.Gràcia	% Acabats Barcelona	% Acabats Districte de Gràcia	D6/BCN
1997	3.740	208	5,8	6,4	5,6
1998	3.918	111	6,1	3,4	2,8
1999	3.696	285	5,7	8,7	7,7
2000	4.747	213	7,3	6,5	4,5
2001	4.790	154	7,4	4,7	3,2
2002	4.910	162	7,6	5,0	3,3
2003	4.011	185	6,2	5,7	4,6
2004	4.641	142	7,2	4,3	3,1
2005	3.591	229	5,5	7,0	6,4
2006	3.675	111	5,7	3,4	3,0
2007	3.396	141	5,2	4,3	4,2
2008	4.404	268	6,8	8,2	6,1
2009	3.154	262	4,9	8,0	8,3
2010	1.672	74	2,6	2,3	4,4
2011	1.839	155	2,8	4,7	8,4
2012	1.077	99	1,7	3,0	9,2
2013	666	31	1,0	0,9	4,7
2014	555	60	0,9	1,8	10,8
2015	836	3	1,3	0,1	0,4
2016	1.291	137	2,0	4,2	10,6
2017	1.039	5	1,6	0,2	0,5
2018	1.251	125	1,9	3,8	10,0
2019	1.069	74	1,7	2,3	6,9
1S/2020	768	35	1,2	1,1	4,6
1997-1S/2020	64.736	3.269	100,0	100,0	5,0

DINÀMICA DE L'ACTIVITAT CONSTRUCTIVA

Pel què fa a habitatges acabats amb protecció pública, no hi ha informació desagregada per districtes. Segons un informe d'habitatge al Districte de Gràcia n'hi ha 246 el 2019.

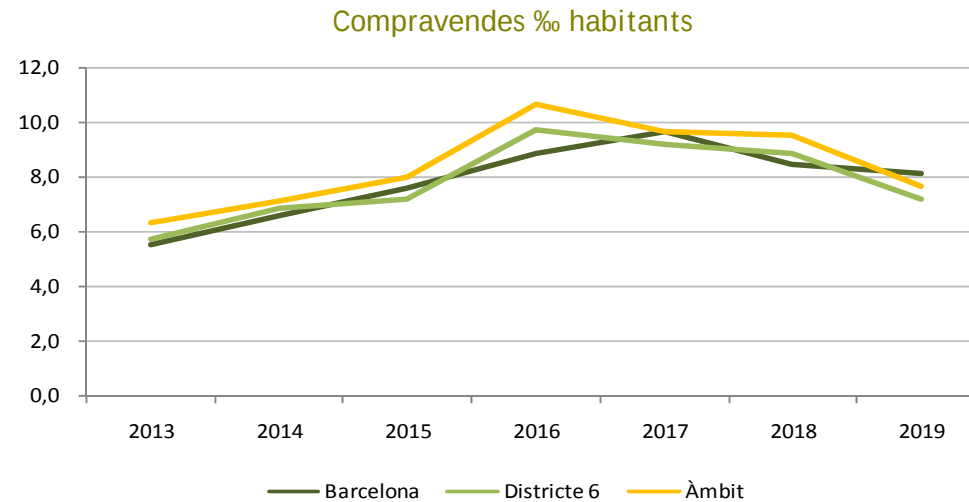
Els habitatges acabats són de dimensions mitjanes (28%) i molt grans (24%) i petites-mitjanes (23%).

Habitatges acabats segons superfície construïda (%), 1999 a primer semestre 2020

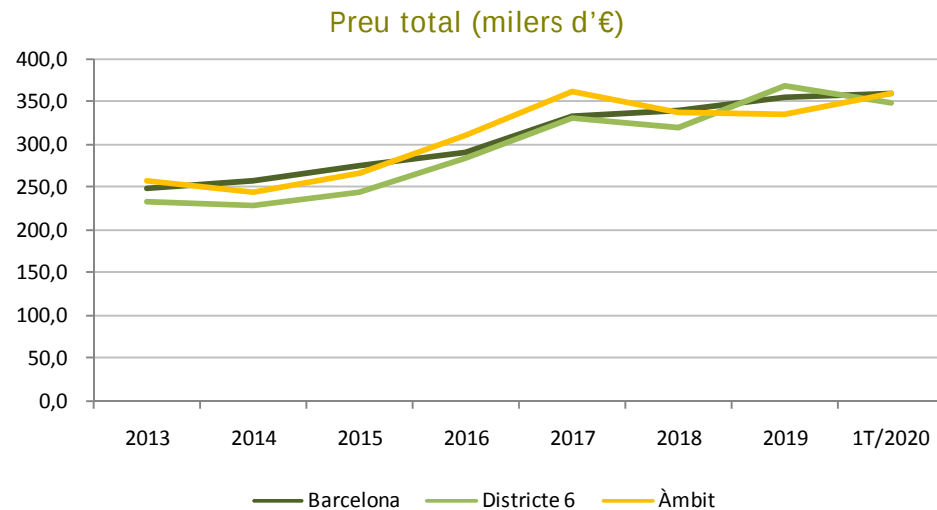
districte	00 a 50 m ²	51 a 75 m ²	76 a 100 m ²	101 a 125 m ²	126 a 150 m ²	més de 150m ²	total
Ciutat Vella	4,2	10,9	29,1	14,9	26,8	14,1	100,0
L'Eixample	1,2	10,4	17,6	27,2	13,8	29,8	100,0
Sants-Montjuïc	3,4	16,3	25,6	23,1	17,9	13,7	100,0
Les Corts	0,0	12,6	18,5	20,8	7,8	40,2	100,0
Sarrià-Sant Gervasi	2,2	9,7	16,5	21,3	16,2	34,0	100,0
Gràcia	0,9	9,3	23,1	28,3	14,4	23,9	100,0
Horta-Guinardó	1,8	8,3	26,7	22,0	11,6	29,7	100,0
Nou Barris	3,3	9,3	29,1	21,9	19,2	17,2	100,0
Sant Andreu	0,7	7,6	24,4	31,0	14,1	22,2	100,0
Sant Martí	0,9	8,6	24,3	26,7	18,7	20,9	100,0
Total Barcelona	1,6	9,8	23,9	25,3	16,6	22,8	100,0

PREU DE COMPRAVENDA I RENDES DE LLOGUER

Les compravendes es recuperen fins al 2016.

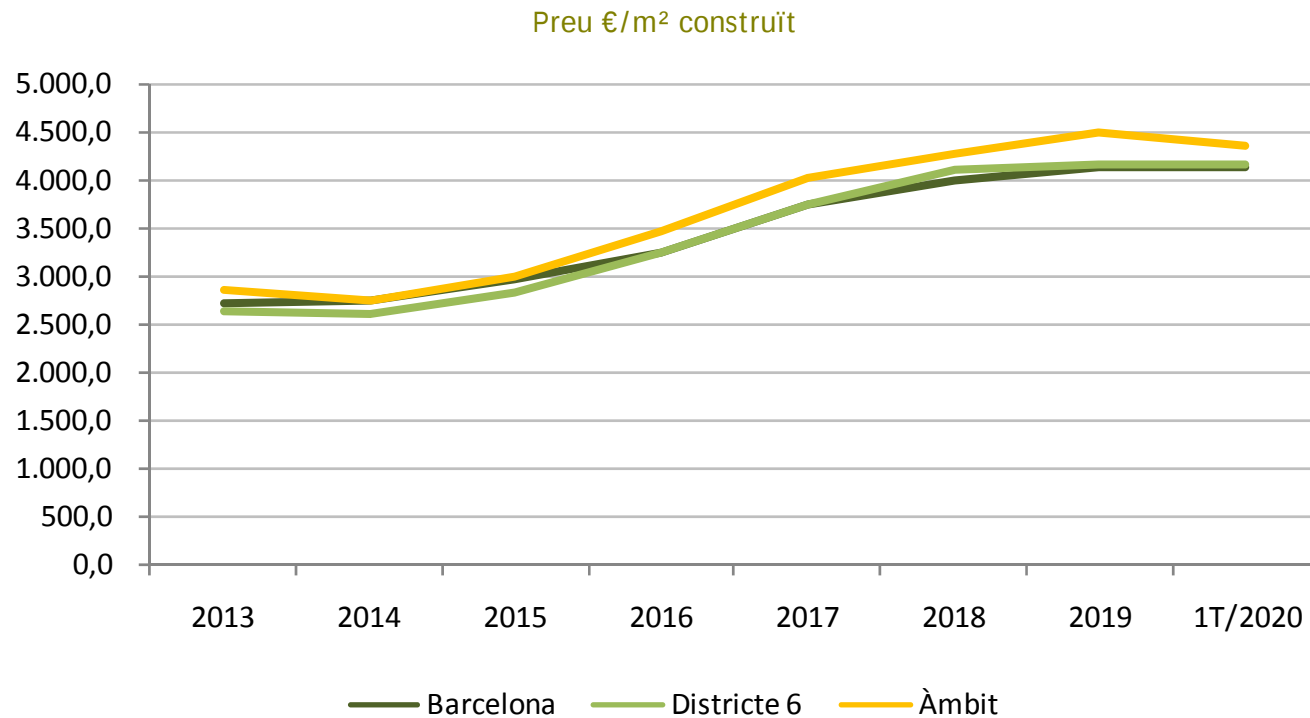


El preu mitjà de l'àmbit supera al del districte en quasi tots els anys al del districte i Barcelona



PREU DE COMPRAVENDA I RENDES DE LLOGUER

En tots els anys, el preu per metre quadrat construït és més car a l'àmbit tot i partir d'uns preus relativament similars el 2013, d'una mica més de 2.700 €/m². El preu mitjà el 2019 a l'àmbit va ser de 4.493,6 €, al districte de 4.151 i a Barcelona de 4.127,2.



PREU DE COMPRAVENDA I RENDES DE LLOGUER

Per què fa al lloguer, el nombre de contractes ha estat ascendent en tots els anys en els barris de l'àmbit d'estudi, passant del 37,6‰ del 2013 al 51,7‰ del 2019. Per barris, destaca la Vila de Gràcia amb les proporcions una mica més altes que la mitjana de l'àmbit i en el pol oposat el de la Salut, amb la proporció més petita de tots els àmbits.

Al districte de Gràcia i Barcelona la proporció és inferior a l'àmbit d'estudi, més a la ciutat que no al districte.

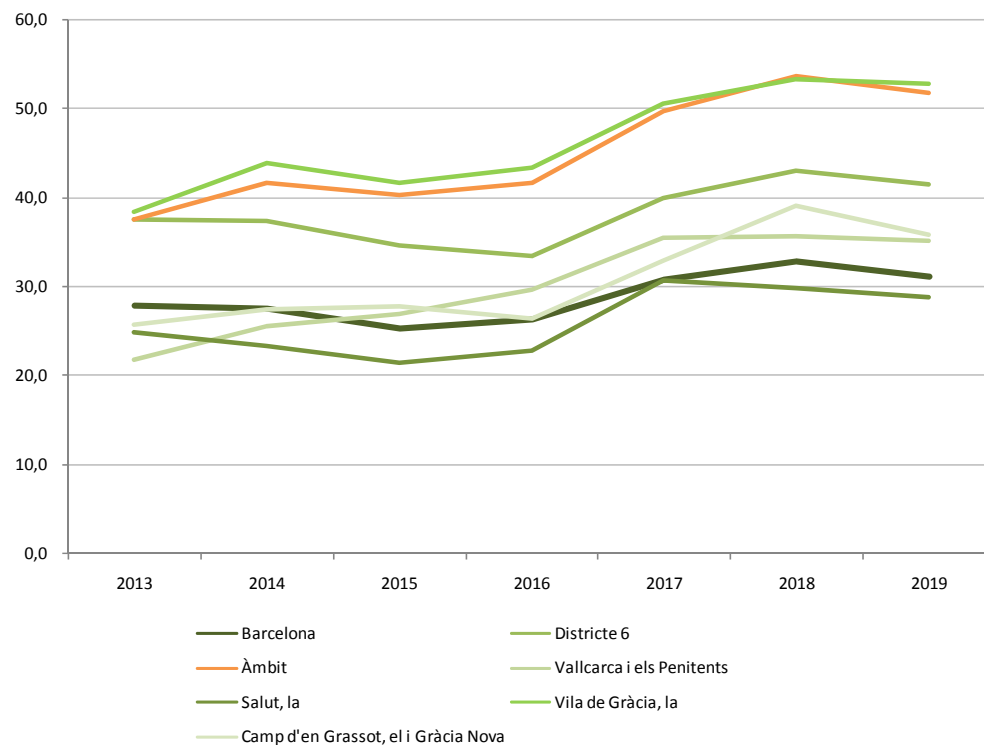
Tenen en comú l'increment anual de les rendes, increment que en alguns barris i alguns anys va superar el 10%, destacant el 15,6% el 2017 al barri de Vallcarca i els Penitents.

Des del 2018 en tots els àmbits superen els 900 € tret del de la Salut que no és fins al 2019 i el de Vallcarca que ho va ser a partir del 2017. Al primer semestre del 2020:

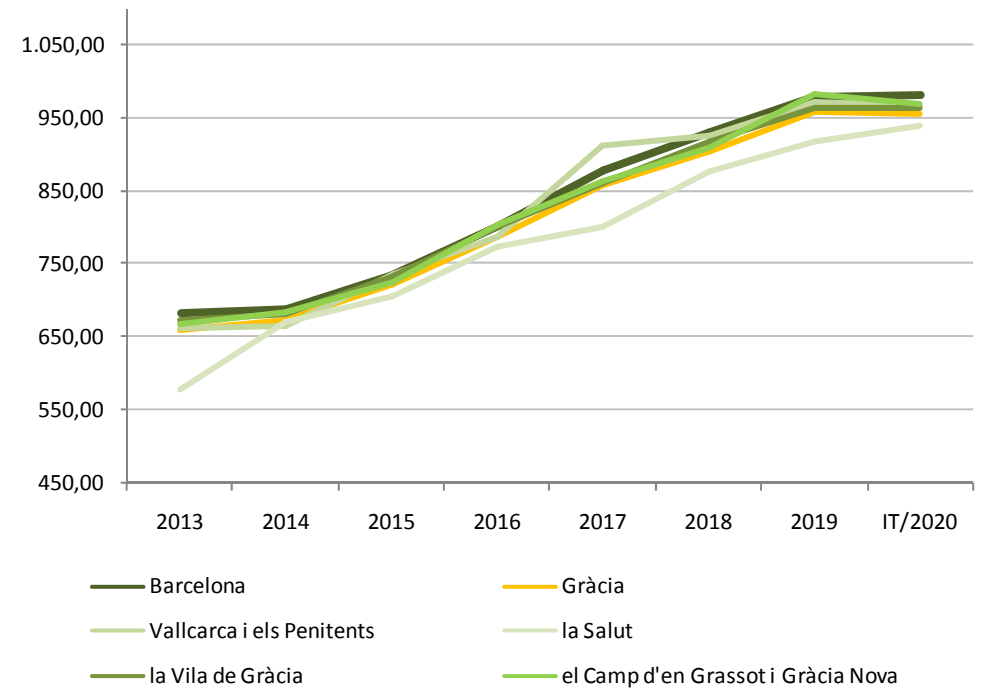
- El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova 967,94 €.
- Vallcarca i els Penitents 966,44 €.
- La Vila de Gràcia 963,61 €.

Amb tot, el preu més car era el de la ciutat, de 980,48 € mensuals.

Contractes lloguers ‰ habitants



Rendes (€/mes)



DEMANDA I OFERTA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA

Les inscripcions vigents al RSHPO han augmentat tant a Barcelona com a Gràcia anualment, destacant el 2016 en què l'increment va ser del 19,4% i 21% respectivament.

Registre de sol·licitants d'HPO

Inscripcions vigents	2015	2016	2017	2018	2019	2015- 2019
Barcelona	28.238	30.637	36.577	40.896	44.598	57,9
Gràcia	1.787	1.841	2.228	2.525	2.767	54,8
Vallcarca i els Penitents			217	262	297	
Salut, la			212	256	287	
Camp d'en Grassot i Gràcia Nova			608	688	759	
Vila de Gràcia, la			1.045	1.151	1.233	
Pes Gràcia	6,3	6,0	6,1	6,2	6,2	

Del total inscrits, 2.767 persones són de Gràcia i representaven el 3,8% de la població empadronada en el districte.

- La Vila de Gràcia és la que té més inscripcions vigents en tots els anys, en correspondència al pes més gran (41,2% de la població del districte el 2019), seguit del Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, també per la mateixa raó (28,7% de la població del districte el 2019).

DEMANDA I OFERTA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació a l'habitatge amb protecció, assequible i social, al Districte:

- Hi ha la previsió de 133 nous habitatges.
- Hi ha un solar que seria destinat a 64 habitatges.

El 2019 hi havia:

- 246 habitatges de protecció oficial i dotacional destinats al lloguer, 52 dels quals destinats a lloguer social.
- 50 habitatges més destinats a lloguer social amb altres orígens.
- En total **hi havia 296 habitatges de lloguer.**

Si es compara el **nombre d'inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, 2.767** el 2019, amb el nombre **d'habitatges de lloguer protegit, social i assequible, 296** unitats i s'afegeix el **potencial actual, de 133 en previsió i 64 en estudi, el decalatge entre necessitats i l'habitatge existent i previst, 493 unitats en total, és molt gran, de més de 5,6 vegades les necessitats.**

GERÈNCIA D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

COMITÈ DE COORDINACIÓ DELS TREBALLS

Laia Grau Balagueró	Gerenta d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona
Amèlia Mateos de la Higuera	Directora de Serveis de Planejament
Jordi Raboso Alonso	Director del Servei de Llicències i Espai públic. Districte de Gràcia
Francesc Ragues Muñoz	arquitecte, Director de projecte
Maria Lourdes Mateo	historiadora del Projecte de Revisió del Catàleg Arquitectònic
Montse Rivero Matas	Coordinadora Tècnica de la Gerència de Medi Ambient i Serveis Urbans
Maria Teresa Peris Colom	Directora de Serveis de Comunicació i Participació

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ DE LA MPGM

JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Carles Llop i Torné	doctor arquitecte
Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte
Maria Remei Ferrer Guasch	arquitecta; especialista en tecnologia informàtica SIG
Gilen Txintxurreta Beitia	arquitecte
Alba Reig Llamas	estudiant d'arquitectura

ASSESSORIA JURÍDICA

CLAVELL CONSULTING

Dolors Clavell Nadal	advocada especialista en dret urbanístic
----------------------	--

PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CULTURAL

VILANOVA+MOYA arquitectes

Antoni Vilanova Omedes	arquitecte especialista en patrimoni
------------------------	--------------------------------------

DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

IGREMAP

Ignasi Grau Roca	enginyer agrònom
Ricard Molina Castellà	enginyer de forest
Eloi Parcerisa	geògraf
Ferran Costa Segarra	geògraf
Candela Martínez Moya	administració

ASSESSORIA ESTUDIS ECONÒMICS

PROMO ASSESSORS CONSULTORS SAP

Miquel Morell Deltell	economista
Agustí Jover Armengol	economista

ESTUDI DE MOBILITAT

MCRIT

Raquel López	esginyera de camins, canals i ports
Andreu Esquius Rafat	enginyer de camins, canals i ports
Judith Requenalllicenciada	en ciències ambientals
Víctor Agulló	llicenciat en geografia
Rafa Rodrigo	llicenciat en economia
Laura Noguera	llicenciada en geografia

POBLACIÓ I HABITATGE

MONTSERRAT MERCADÉ MARIMÓN

Montserrat Mercadé Marimón	llicenciada en geografia
----------------------------	--------------------------

ANÀLISI DE DADES

300.000 km/s, serveis de disseny, anàlisi de dades i consultoria per a ciutats

Mar Santamaria Varas	arquitecta urbanista
Pablo Martínez Díez	arquitecte urbanista