



15.2. Alcaldia - Presidència Expedient: 01020106/2023/8 : Moció de Fem Poble - En Comú Podem per destinar el 30% de les noves promocions en sòl consolidat a Habitatge de Protecció Oficial en règim de lloguer

En/Na Graciela H. Falconi Romero com ha portaveu del Grup Municipal Fem Poble – En Comú Podem, de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, ha presentat davant la Junta de Portaveus del dia 18 d'abril de 2023 i amb número de registre d'entrada en aquest Ajuntament 2023007971 la MOCIÓ amb el títol següent :

MOCIÓ DE FEM POBLE - EN COMÚ PODEM PER DESTINAR EL 30% DE LES NOVES PROMOCIONS EN SÒL CONSOLIDAT A HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER

L'evolució dels desnonaments a Espanya, d'un fet anecdòtic ha passat a ser una problemàtica social creixent, arran de l'esclat de la bombolla hipotecària el 2008 i els seus efectes devastadors per les classes populars va fer evident la profunditat de l'especulació immobiliària al país. L'augment sense aturador dels preus de lloguer és un símptoma més d'aquest problema que té per origen la privatització sistemàtica del sòl públic a Espanya durant les darreres dècades.

Una política que es va poder desenvolupar a causa de l'impuls per part d'administracions locals, autonòmiques i estatal de promocions públiques d'habitatge en règim de venda en comptes d'haver apostat per destinar-les a lloguers públics, socials i assequibles garantint la titularitat pública de l'immoble i impedit, per tant, l'especulació posterior del seu preu. Això és el que explica que a Espanya la majoria de ciutats comptin amb un parc públic d'habitatge que com a màxim ronda l'1-2% quan, en canvi, a les ciutats europees homologables en trobem entre un 15-25%. En definitiva, es tracta de la vulneració pràctica del principi constitucional sobre el qual l'administració ha de vetllar i garantir l'accés a un habitatge digne. I no és un fet casual, aquesta política s'ha imposat sobre el retrocés ideològic impulsat pel neoliberalisme, pel qual un dret pot passar a convertir-se simplement un bé de mercat.

A Sant Pere de Ribes som ben coneixedores de les conseqüències d'aquesta especulació immobiliària que resulta molt evident en el cas del preu del lloguer. I és que la nostra ciutat és un dels 60 municipis catalans considerats com àrees amb mercat d'habitatge tens. Tant és així que, només en l'última dècada, el preu mitjà del lloguer a la ciutat ha augmentat al voltant d'un 36.3%! Dels 592€ el 2012, fins als 807€ el 2022. A aquest fet a més, li hem de sumar la compra d'actius bancaris per parts dels fons voltors que generen més expulsions de veïnes dels seus habitatges.

Per corregir aquesta distorsió del dret que ha mercantilitzat la funció social de l'habitatge, els darrers anys diversos ajuntaments de Catalunya han impulsat modificacions en els seus plans d'ordenació urbanística municipal per a reservar un mínim d'un 30% de les noves construccions i grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat per a habitatges de protecció oficial. Els primers municipis ho van fer a l'empara de l'article 17.3 de la Llei 18/2007 que indicava: "La qualificació urbanística de sòl que



efectuï el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb reallojament dels mateixos residents.”

Posteriorment, i a causa de la pressió dels moviments socials, el marc jurídic català va avançar i ser més explícit respecte a la reserva d'HPO derivades del TRLU i el Decret Llei 17/2019 del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge indica al seu article 57.3: “Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.”

En aquest sentit, aquest darrer decret va un pas més enllà, i, de fet, modifica als apartats 6 i 7 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme en els quals es fa una advertència als governs que pretenen corregir aquest dèficit d'habitatge social plantejant els nous desenvolupaments urbanístics com a solucions màgiques: “Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat.”

Aquesta mesura ja és en vigor a la ciutat de Barcelona (on el passat desembre del 2022 va incórrer les primeres sancions a algunes promotores per incompliment de la normativa) i també s'ha aprovat a altres municipis com Terrassa, Montcada i Reixac, Ripollet, Rubí i Mataró. Per altra banda, també s'ha aprovat recentment una moció similar a aquesta a Vilanova i la Geltrú.

Cal recordar que el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya estableix que els municipis inclosos en àrees declarades com àrees de demanda forta i acreditada (com és el cas de Sant Pere de Ribes) han de complir l'any 2037 amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana. És a dir, amb un 15% d'habitatges principals destinats a polítiques socials (a falta de saber la darrera dada oficial de l'INE que publica cada dècada sabem que com a mínim ens referim a 1.600 habitatges), xifra la qual s'hauria d'assolir mitjançant plans quinquennals els quals els habitatges incorporats mitjançant la construcció, la rehabilitació o l'adquisició en cada període haurien de suposar un mínim d'un 25% del total de l'objectiu final. En definitiva, un objectiu que no es realista plantejar que es pot assolir només amb l'hipotètic desenvolupament de nous sectors.

En aquest sentit, cal tenir en compte que durant la darrera dècada s'ha iniciat la construcció de 3.535 habitatges a Sant Pere de Ribes, els quals amb un planejament urbanístic que incorporés l'obligació de destinar el 30 % de noves promocions a HPO (tal com preveia la Llei 18/2007) aquest objectiu del 15% de parc d'habitatge social i solidari no semblaria tan llunyà.



Per tots aquests motius, es presenta a Ple, per al seu debat i aprovació els següents:

ACORDS

PRIMER. Iniciar una Modificació puntual del POUM per establir l'obligatorietat de destinar un percentatge de les noves promocions (a partir de 10 habitatges) a Habitatge de Protecció Oficial preferiblement en règim de lloguer de com a mínim el 30% en les noves edificacions i gran rehabilitacions (600 m²) i el 50% per a la nova implantació en sòl consolidat.

SEGON. Incrementar aquest percentatge mínim fins el 40% en el cas de les promocions en sòl urbà no consolidat.

Per aquest motiu, aquesta alcaldia acorda que consti a l'ordre del dia del Ple, convocat pel dia 25 d'abril de 2023. |

Després d'un debat, s'acorda **modificar l'apartat primer de la part resolutiva** quedant com es transcriu a continuació:

PRIMER. Instar a la Generalitat i a la Comissió de Territorial del Penedès per iniciar els estudis a nivell legal per incloure una modificació puntual al Ple Territorial del Penedès per establir l'obligatorietat de destinar un percentatge de les noves promocions (a partir de 10 habitatges) a Habitatge de Protecció Oficial preferiblement en règim de lloguer de com a mínim el 30% en les noves edificacions i gran rehabilitacions (600 m²) i el 50% per a la nova implantació en sòl consolidat

El Ple de la Corporació acorda aprovar la moció modificada per unanimitat dels vint-i-un membres que la componen.