

Proposta de moció municipal per forçar l'ampliació del parc públic d'habitatges

Preàmbul: dret a la ciutat

La ciutat de Barcelona ha patit en els últims 3 anys 12.322 desnonaments. L'11% s'han produït a causa de la crisi hipotecària i d'una legislació injusta i anòmala dins del marc europeu. Per l'altre cantó, el 84% dels desnonaments de 2016, dades del CGPJ, estan directament relacionats amb el règim de lloguer, tant per la precarització de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) com per la legislació que facilita l'especulació amb l'habitatge convertint un dret bàsic en un actiu per a rendibilitzar la inversió, obviant la funció social de l'habitatge consagrada en la legislació vigent.

Les polítiques públiques d'habitatge han configurat un parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona que ha fet difícil garantir el reallotjament a les persones o unitats de convivència desnonades. Barcelona compta amb un parc públic de lloguer que ronda l'1,5% (segons el Pla Local d'Habitatge de Barcelona), lluny del 15% o 20% que acumulen altres ciutats europees.

La ciutat compta amb 811.106 habitatges familiars, dels quals el 84% són habitatges principals (només un 25% en lloguer), un 5% secundaris i a manca de les dades del cens total d'habitatge de pisos buits de Barcelona, segons el Cens de Població i Habitatge de l'Institut nacional d'estadística (INE) de 2011 l'11% es troben buits. Aquestes dades constaten la necessitat d'ampliar el parc públic de lloguer en 100.000 habitatges.

En l'actualitat, estem vivint una bombolla especulativa sobre els preus del lloguer. Només en els últims tres anys, el preu mitjà del lloguer a la ciutat ha augmentat un 24%, arribant aquest increment en alguns barris fins al 66%. Pujada de preus, fixats en funció d'un altre tipus d'usuaris: els de temporada, els turístics o els pisos de luxe; significa l'expulsió diària de més de 9 famílies dels nostres barris, obligades a exiliar-se fora de la ciutat o a ocupar habitatges buits.

A tot això hem de sumar la compra frenètica d'edificis sencers, amb veïnes que seran expulsades, per part de fons d'inversió nacionals i estrangers. És a dir, patim diàriament la mercantilització del dret a l'habitatge i el dret a la ciutat a Barcelona i al conjunt del país. És evident que a Barcelona vivim una situació d'excepció que requereix d'un pacte de ciutat que assegurï el dret a l'habitatge de totes, que garanteixi el dret a la ciutat, posant al centre d'atenció la funció social de l'habitatge. En definitiva, la ciutadania ha de recuperar la ciutat.

En aquest sentit, Henri Lefebvre, va teoritzar en 1968 sobre el dret a la ciutat a partir de l'estudi de l'impacte negatiu patit per les ciutats de països d'economia capitalista en els quals la ciutat s'havia convertit en una mercaderia al servei exclusiu dels interessos d'acumulació de capital. Lefebvre proposa que la ciutadania torni a ser la propietària de la ciutat. Tanmateix, la realitat actual tendeix a crear ciutats sense ciutadanes. Per canviar aquest model és necessari començar a realitzar canvis estructurals pel que fa a la forma d'abordar el tema de l'habitatge de protecció pública. Considerem com a prioritat fonamental la recerca de solucions alternatives a l'actual manca d'habitatge assequible que s'està produint en la ciutat de Barcelona. La present proposta té com a finalitat última que la protagonista principal de la ciutat torni a ser la ciutadania que viu, gaudeix i sovint pateix la ciutat que ella mateixa ha creat i construït.

L'habitatge públic constitueix una de les principals garanties de l'Estat de Benestar, és per això que presentem aquesta proposta, alhora que seguim exigint l'aplicació de la moció que vam presentar per sancionar els pisos buits de manera permanent i injustificada en mans d'entitats financeres. Un mercat de l'habitatge regulat constitueix una de les principals garanties de l'Estat Social atès que estarà protegit de les fluctuacions del mercat immobiliari. La provisió d'habitatges no és una qüestió de mercat sinó que constitueix un tema cabdal en el qual les administracions han d'intervenir directament i de manera coordinada.

El dret a l'habitatge s'ha d'estructurar a partir de principis de diversitat social i habitacional; s'han d'utilitzar els mecanismes que tenim a l'abast per posar fi a la segregació que causa desigualtats socials. La diversificació de l'ocupació d'un barri o un immoble evitarà crear una ciutat habitada per una població flotant

de turistes que fan perdre l'autenticitat de la vida de la ciutat, creant barris artificials assimilats a qualsevol parc temàtic.

Atès que una ciutat com Barcelona no té capacitat per cobrir la demanda d'habitatge dels seus habitants mitjançant el potencial creixement de nova construcció perquè l'existència de solars o noves zones d'edificació és limitada, seran necessaris nous processos de generació o reformulació del teixit urbà consolidat, per fer front a les necessitats d'habitatge assequible de la població. Això suposa aplicar en tota la seva extensió les eines i la legislació vigents.

Tenim les eines, l'oportunitat i exigim la voluntat política per buscar propostes diferents per crear una ciutat on totes puguem viure en condicions de benestar, accés a l'habitatge digne així com als subministraments bàsics inherents al mateix.

L'Ajuntament de Barcelona ha pres algunes mesures recentment en aquesta línia. El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 o la modificació de l'Ordenança Reguladora dels Processos d'Intervenció Municipal en les Obres en són un exemple, però és ben cert que es tracta d'eines que no donen una resposta completa a la greu emergència habitacional que vivim a la nostra ciutat.

Als països i ciutats més avançats en la matèria disposen un 15% o inclús 20% del parc d'habitatges és públic. Tenint en compte que el parc d'habitatges principals actual és de 684.078 habitatges, el 15% aplicat a Barcelona, equival a assolir 102.612 habitatges públics. Actualment n'hi ha 11.842, que són els que sumen el parc de lloguer protegit, els privats cedits al municipi i els d'inclusió; i que correspon al percentatge de l'1'5% al que ja s'ha fet referència. D'acord amb aquestes dades la ciutat necessita 90.770 habitatges per tal d'aconseguir que el 15% del parc sigui assequible de forma permanent, objectiu que han assolit els països i ciutats més avançades al respecte.

És urgent i necessari buscar noves fórmules i establir mecanismes per arribar al 15% en el termini de 10 anys a comptar des de la data de la present Moció. Objectiu que ha de ser marcat i implementat amb plans bianuals que assegurin l'assoliment dels habitatges que manquen per arribar al 15% l'any 2027, és a dir, uns 18.000 habitatges cada dos anys.

La forma més eficaç i estable d'aconseguir aquests habitatges que falten, és augmentar-los amb habitatge de protecció oficial permanent, que és el que proposa la present Moció.

El marc legal vigent però inaplicat a Catalunya, coincideix amb la tendència que marca l'anterior objectiu, a través del principi de solidaritat urbana recollit en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest principi, recollit a l'article 73 de la norma, estableix que els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca (és a dir, municipis com Barcelona) han de disposar en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del parc principal mitjançant nova construcció, rehabilitació o mobilització.

Per tal de retallar la distància amb la resta de ciutats de la Unió Europea pel que fa a temes d'habitatge protegit (Estocolm amb un 20% o Viena amb un 25%), tenint en compte les esmentades peculiaritats de la ciutat de Barcelona, on la quasi totalitat del sòl està qualificat com a sòl urbà, la forma de destinar superfície per a habitatge s'ha de realitzar a través de les següents actuacions: establir reserves de sòl en actuacions de rehabilitació integral d'edificis o de noves construccions, així com destinar part del sostre dels establiments i habitatges turístics a habitatge públic (malgrat que ens posicionem totalment en contra de la seva ampliació a la ciutat) i ampliar les àrees de conservació i rehabilitació, així com la declaració d'àrees de tanteig i retracte.

Per dur a termes les actuacions proposades, l'Ajuntament de Barcelona té les eines com a administració competent en matèria de planejament urbanístic així com atorgant de les llicències d'obres necessàries per a executar-les. Aquestes estan recollides en el títol VI, capítol II de les competències municipals en matèria urbanística.

Per tant, només depèn de la voluntat d'aquesta Administració local, implementar la proposta que presentem a través d'aquest document.

Per tot l'anterior, mitjançant el present escrit, proposem s'acordi en el Ple municipal les següents actuacions i el seu desenvolupament:

Primera.- Destinació del 30% del sostre dels edificis de nova construcció i els sotmesos a rehabilitació integral a habitatges de protecció oficial

Amb la finalitat d'arribar a assolir el 15% de parc públic en 10 anys cal activar la co-responsabilitat del sector privat en l'assoliment d'aquesta fita dins la ciutat construïda. Per aquest motiu, proposem que tot nou edifici d'immobles residencials construït en sòl urbà consolidat hagi de realitzar una reserva del 30% del seu sostre per habitatge amb protecció oficial, el qual es destinarà prioritàriament a lloguer social. A més, caldrà establir les vies necessàries perquè l'Administració municipal pugui participar de la seva gestió, així com les entitats del Tercer Sector.

Per altra banda, i atenent a les especificitats d'aquesta ciutat estimem necessari ampliar aquesta mesura a aquells immobles en sòl urbà consolidat que siguin objecte de rehabilitació integral o gran rehabilitació, pels quals caldrà preveure igual percentatge i destinació mitjançant la qualificació urbanística d'habitatges amb protecció oficial. També s'articularen els mecanismes necessaris perquè la seva gestió sigui pública o per part d'entitats del tercer sector social. Aquesta és definida a l'article 119.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, com el conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici, la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural així com l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat; sens perjudici de les determinacions més específiques establertes per la normativa sectorial o local.

En relació a aquestes mesures, l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge estableix que:

"La qualificació urbanística de sòl que efectui 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".

La legislació catalana, concretament l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge preveuen que el mecanisme per a dur a terme aquesta regulació són els plans urbanístics, i ja contempnen l'obligació de destinar el 20% com a mínim del sostre qualificat per a l'ús residencial de nova implantació a habitatge amb protecció oficial. Alhora caldrà considerar els canvis legals necessaris per realitzar un pas més enllà i aconseguir augmentar l'habitatge amb protecció oficial de propietat pública al sòl urbà.

Per a implementar les mesures caldrà endegar les modificacions pertinents en l'àmbit de planejament i les altres que siguin necessàries per tal d'establir l'obligació de destinar el 30% del sostre dels edificis sotmesos a rehabilitació integral i de nova construcció a la ciutat de Barcelona a habitatges amb protecció oficial.

Tenint en compte les casuístiques concretes que requereixin admetre excepcions, caldrà establir criteris objectius i justificats que possibilitin exempcions d'aquesta obligació per a aquelles actuacions sobre edificis d'immobles que siguin propietat de persones físiques que acreditin la necessitat d'ús propi d'habitatge. A tal efecte, es podran definir límits i topalls de sostre o de nombre d'habitatges per sota dels quals no operaria l'anomenada obligació.

Segona.- Regulació de la implantació d'establiments d'allotjament turístic, d'albergs de joventut i d'habitatges d'ús turístic (HUT) i reserva de l'equivalent del 40% del seu sostre a habitatge públic

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), en vigor des del passat mes de març de 2017, estableix una regulació de les diferents tipologies d'allotjaments turístic i una sèrie de zones en algunes de les quals no es poden donar noves llicències i d'altres en què sí en certes condicions. Concretament, en el cas dels habitatges d'ús turístic (HUTs) s'estableix un creixement zero a tota la ciutat amb la finalitat de garantir els drets fonamentals de les ciutadanes de Barcelona.

En relació als establiments d'allotjament turístic s'estableix que, per a la implantació d'aquests, s'haurà de destinar l'edifici sencer a les activitats regulades amb excepció de la planta baixa que es podrà destinar a altres usos sempre que no siguin el d'habitatge. Aquesta normativa inclou també els HUTs.

Reprement la necessitat d'augmentar el parc d'habitatge públic de lloguer, el sector de l'allotjament turístic s'ha de corresponsabilitzar també en aquesta necessitat de tota la ciutat. Proposem, per tant, que els citats establiments, els nous albergs de joventut i els habitatges d'ús turístic apliquin de forma anàloga allò establert a la normativa urbanística i cedeixin l'equivalent al 40% del seu sostre a habitatge públic en un altre immoble del mateix districte. És important que el percentatge de sostre reservat no es trobi al mateix immoble, sinó a un altre situat al mateix districte, a fi d'evitar qualsevol possible conflicte de convivència. Posat que el mateix PEUAT estableix clàusules per ser revisat, seria suficient amb una modificació del seu articulat actualitzant-lo en aquest sentit.

És important indicar que aquesta proposta no persegueix fomentar ni dificultar nous projectes d'allotjament turístic a la ciutat, sinó que apunta a la necessitat que aquells que es puguin fer participin en l'esforç per augmentar el parc públic d'habitatge.

Tenint en compte que l'articulat del pla indica que tot nou allotjament ha de destinar un edifici sencer (excepte baixos) a la seva activitat, aquesta mesura presenta diferents opcions. Una és que la mateixa parcel·la aculli dos edificis: l'establiment turístic i el destinat a habitatge; una altra, adquirir l'equivalent a aquest 40% de sostre en un altre immoble dins del mateix districte i destinar-lo a habitatge públic, prioritzant en aquest sentit immobles destinats a oficines per tal de guanyar sostre residencial a la ciutat.

La mesura no és estranya a altres grans ciutats del nostre entorn. A París, per exemple, mitjançant la Llei ALUR, existeix l'obligació de cedir locals comercials o oficines i modificar el seu ús a habitatge si es vol modificar l'ús d'un habitatge perquè esdevingui un allotjament turístic.

Aquesta reserva de sostre ve justificada per la necessitat d'habitatges assequibles per a les ciutadanes de Barcelona, i la seva regulació es pot assimilar a les actuacions de remodelació integral i de nova implantació regulades a la normativa urbanística en tant que són noves edificacions que han de donar compliment a l'obligació de reserva de sòl destinat a habitatge públic.

Tercera.- Declaració de certes zones de la ciutat susceptibles de ser catalogades com a Àrees de Conservació i Rehabilitació a partir d'un informe previ en l'àmbit de tot el municipi

Amb l'objectiu de garantir un ús adequat de l'habitatge, de promoure la regeneració del teixit urbanístic i la conservació de l'habitatge en estat molt deficient, així com d'evitar processos d'especulació immobiliària o que comportin riscos per a la cohesió social, es proposa l'impuls de les àrees de conservació i rehabilitació (ACR), d'acord amb els articles 15, 36 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

En primer lloc, cal destacar el cas de Ciutat Vella com a paradigma dels efectes de la turistificació i la degradació de l'espai urbà. Amb una alta densitat de població i amb el 68% del parc immobiliari anterior al 1900, es tracta del districte que històricament ha suportat i patit més la pressió turística i especulativa. Per

aquest motiu, és completament necessari que seguint les petjades de l'informe Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial es creï una llista d'espais al districte susceptibles de ser declarats com a Àrees de Conservació i Rehabilitació per a posteriorment estendre aquesta iniciativa a la resta del municipi.

La delimitació "porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys". Per altra banda, pot comportar mesures de foment com l'aprovació de normes i programes de rehabilitació i conservació, programes de detecció d'estat d'edificis i habitatge, l'adopció d'ordres d'execució d'obres per a garantir el compliment del deure de conservació o subscripció de convenis, i en cas de ser necessari l'execució subsidiària o l'expropiació, l'obligació d'incorporar al mercat els pisos desocupats amb la possibilitat de fer lloguer forçós, o declaracions d'infrahabitatge, o vetllar pel compliment del dret d'informació, real·lotjament i retorn dels ocupants legals, o la imposició de les multes coercitives i sancions corresponents en cas d'incompliment.

També s'incorporarà la delimitació d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Barcelona, és a dir, que les finques subjectes a aquesta figura estiguin obligades a comunicar a l'Ajuntament qualsevol oferta de compra-venda perquè el Consistori pugui igualar l'oferta i adquirir preferentment l'immoble, o en cas que s'hagi produït sense la pertinent comunicació, es podrà retrotreure-la i adquirir la finca pel preu estipulat. Alhora, aquest instrument podrà servir per a detectar les infraccions, d'acord amb la normativa vigent, en les transmissions patrimonials garantint els drets de les veïnes en processos de gentrificació impulsant mesures de cohesió social.

Aquesta figura ha de facilitar a l'administració la promoció de mesures de foment en relació a la conservació i rehabilitació dels immobles però també resoldre situacions d'ús anòmal dels habitatges, en relació als articles 42, 43 i 44 de la Llei 18/2007 i millorar l'ús dels habitatges ja existents per tal de posar fre als processos mercantilistes en relació al dret a l'habitatge.

Quarta.- Conversió d'edificis de titularitat pública destinats a usos no residencials en edificis d'ús residencial

Amb l'objectiu d'estendre el parc públic d'habitatge, cal prioritzar l'ús residencial de certs edificis de titularitat pública, sense que això vagi en detriment de la provisió necessària d'equipaments públics que són garantia del dret a la ciutat. Prenent com a punt de partida l'exemple de l'antic Edifici de Tabacs (Via Laietana, 8-10), que havia de tenir ús econòmic i finalment serà destinat a 160 habitatges públics en règim de lloguer gràcies a la campanya ciutadana #VidaLaeitana, és necessari que l'Ajuntament estudiï en profunditat l'opció de traslladar aquesta iniciativa a altres immobles de la seva titularitat i de totes les administracions públiques presents a la ciutat, ja que prendre mesures per fer efectiu el dret a l'habitatge és una responsabilitat de totes les administracions.

Cinquè.- Creació d'un grup de treball de seguiment de la implementació de la moció

Amb l'objectiu d'avaluar el compliment efectiu de totes les mesures incorporades al present text, proposem la creació d'un grup de treball de seguiment de la moció. Entenem que és necessària la revisió i fiscalització de totes aquelles iniciatives que tinguin un impacte directe en la ciutadania, per tant, el citat grup de treball no només hauria d'estar integrat per les entitats promotores de la proposta, sinó també per tots aquells actors socials de la ciutat que centrin la seva activitat en l'àmbit del dret a l'habitatge i puguin aportar la seva experiència en la matèria, així com els diferents grups polítics amb representació al consistori.