



4. MEMÒRIA SOCIAL

1 EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE

1.1 Nivell general

En els darrers temps, l'escalada incontrolada de preus ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics, com els joves o la gent gran, tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar, en molts casos, la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es desenvolupa una nova legislació específica en matèria d'habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui, es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels quals el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

1.2 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que a conseqüència de l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Al mateix temps, en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.



Ajuntament de Lleida

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

1.3 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que, del conjunt de les dades durant el període: gener - juny 2007, se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència d'una forta demanda continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, d'1 ó 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m² útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m². en els habitatges de compra o propietat.



Ajuntament de Lleida

1.4 Incidència de la Modificació puntual a l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, en la política d'habitatge

Respecte de la modificació del Planejament general que ens ocupa, cal dir que s'enclava en una localització en la que les edificacions es configuren de manera dispersa i disgregada.

Una gran zona verda en la façana de l'Avda Onze de Setembre, al nord de l'àmbit, blocs aïllats en la zona est, amb gran zones verdes, l'Hospital de Santa Maria, en la seva façana posterior, constituït per edificacions disperses en el conjunt de l'equipament, i al sud, la trama urbana com a tal, concretament blocs aïllats amb jardins privats.

Tot això, comporta una configuració poc concentrada dins del model complexe de la ciutat, amb gran mixtura de tipologies i densitats molt més altes.

La existència d'una gran quantitat de zones verdes concentrades en un punt molt concret, que correspon, en part, a l'àmbit de la modificació, dona la possibilitat de cohesionar i concentrar la edificació d'us residencial, desplaçant els espais lliures cap a zones on no n'hi ha en tanta mesura.

Així, en conseqüència, la proposta resta totalment justificada, ja que l'entorn, admet perfectament la densificació en la quantitat especificada de 232 nous habitatges, en el conjunt de l'àmbit. A més, la proposta, incorpora la totalitat de les modalitats d'habitatge amb percentatges adequats d'acord a la legislació vigent.

Respecte de la previsió de reserves per la construcció d'habitatges amb protecció pública i ates les característiques socioeconòmiques de l'àmbit en el que se situa la modificació, no es considera adequat ni necessari la existència d'habitatge amb protecció oficial de règim especial, que ja s'està implantant i preveient en altres parts de la ciutat, concretament, al barri de Magraners i a l'àmbit de l'ARE. Per tant, la previsió de la reserva per la construcció d'habitatge amb protecció oficial correspon a 108 habitatges de protecció oficial de règim general i no s'han previst habitatges amb protecció oficial de règim especial.

La tramitació de la Modificació puntual dona compliment a l'obligació legal d'aplicació de les reserves d'habitatge protegit.

Conseqüentment, es generen un total de **108** habitatges protegits, distribuïts de la manera següent:

Habitatges amb protecció oficial de règim general HPRG	54
Habitatges amb protecció oficial de preu concertat HPPC	24
Habitatges concertats amb protecció oficial HCPO	30
Total HP	108

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

A més de l'efecte quantitatiu que aquesta nova reserva d'habitatge protegit té sobre la política d'habitatge general de la ciutat, s'afegeix un efecte qualitatiu pel fet de situar els habitatges protegits en àrees centrals de la ciutat, en les quals aquest tipus d'habitatge ha tingut un desenvolupament més limitat, contribuint d'aquesta manera a una difusió equilibrada de l'habitatge protegit en el conjunt de l'àrea urbana.