

Memòria Social

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15

6 MEMÒRIA SOCIAL

El marc actual de l'habitatge. 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 treballa sobre 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 que el Pacte Nacional per l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació prevista properament de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

El marc actual de l'habitatge. 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 degut a 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.

Tanmateix i 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 dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

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.

PROGRAMA LOCAL D'HABITATGE

QUADRE RESUM SÒL PÚBLIC DEDICAT A PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Estat a Maig 2007)

PARCEL·LES H.P.O. i H.P.C. EN VENDA o LLOGUER				ESTAT	ENTREGA
SÒL URBÀ					
UA 71 (Magraners)	Paeria	98 habitatges	Venda (Règim cooperatiu 48) lloguer 50	PA	2008-2009
Cavallers, 29	EMU	16 habitatges	Lloguer joves	EE	2007
UA 3'C.Històric	B.Arnó	12 habitatges	Venda HPO	EE	2008
UA 29 Mariola	INCASOL	59 habitatges	Venda HPO	AI	2008
SUCHS	EMU	8 habitatges	Venda HPO	EE	2007
Balafia	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008
SÒL URBANITZABLE					
SUR-6					
Parcel·la 17	Paeria	22 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 28	Paeria	21 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 29	Paeria	51 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	PI	2008-2009
SUR-13-Pardinyes					
Parcel·la 11	Paeria	30 habitatges	Venda –Cooperativa CCOO	AI	2008
Parcel·la 30-31	Paeria	44 habitatges	Lloguer Caixa de Catalunya (Conveni)	EE	2008
Parcel·la 16	Paeria	5 habitatges	Concursos HPO règim general venda (2004)		

Parcel·la 21	Paeria	18 habitatges	Concursos HPO règim general venda cooperatiu (2004)	EE	2007
Parcel·la 12	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 13	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 28	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
Parcel·la 29	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
SUR 5					
Parcel·la L 3	Paeria	117 habitatges	Venda concurs HPO 2006	PA	2008-2009
Parcel·la L 2	Paeria	117 habitatges	Lloguer joves(Caixa Catalunya Conveni)	PA	2008-2009
Parcel·la L 1	Paeria	84 habitatges	Venda (Règim Cooperatiu)	PA	2008-2009
Parcel·la L 4	Paeria	84 habitatges	Venda concurs HPO - 2006	PA	2008-2009
TOTAL		960 habitatges			

RÈGIM LLOGUER : 446 HABITATGES

RÈGIM VENDA O PROPIETAT: 564 HABITATGES

NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

EE.- En Execució

AI.- Adjudicades per iniciar

PI.- Pendent d'Inici

PA .- Pendent d'Adjudicació

AE.- Acabades i Entregades

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.

En la concreció d'aquestes directrius estratègiques, aquesta modificació del Pla general municipal de Lleida suposa l'augment de 204 nous habitatges de protecció pública, en un sector de desenvolupament residencial.

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.

Tanmateix 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 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, de 1 o 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.

Quantificació i localització de les reserves d'Habitatge de Protecció

Amb la present modificació puntual i l'augment de densitat plantejat en conjunt, es pretén fer possible el desenvolupament i la construcció d'una important dotació d'habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats.

Es preveu d'aquesta forma destinar un 30% del sostre residencial total del sector a habitatge de protecció i el 45% de la densitat resultant d'habitatges. No es preveu la tipologia d'habitatge protegit concertat català atès que d'acord a la legislació vigent l'aplicació del 10% a concertat català es troba actualment prorrogada. La present modificació fixa i determina per al sector a desenvolupar mitjançant el corresponent pla parcial un mínim de sostre i una densitat a destinar a habitatges de protecció pública.

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció es dona per tant compliment a les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Es dona compliment al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC). Aquest deroga el Decret Legislatiu 1/2005, el Decret Llei 1/2007 i la part de la Llei 26/2009 que modificava la llei d'urbanisme.

Es considera la reserva del 30% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts. Per completar la densitat d'habitatges de protecció (172 habitatges) la modificació destina doncs el sostre corresponent a 17.243,36 m² de sostre. D'aquesta forma per als habitatges de protecció s'obté una ràtio per habitatge de 100 m²/habitatge. A nivell normatiu però es fixa per a aquests habitatges una ràtio mínima mitjana de 85m² per habitatge per tal de tenir una major flexibilitat en el nombre d'unitats i tipologies d'acord a diferents unitats familiars potencials.

El pla parcial que desenvolupi el sector SUR32 haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), i haurà d'establir una normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o d'un subíndex (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei).

Terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública

En relació als terminis el pla parcial que desenvolupi el sector SUR32 haurà de contemplar els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), consistent en que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Taula justificativa

Un cop fixades les pertinents reserves de sostre per habitatges de protecció pública en base a la legislació vigent i d'acord amb el que s'ha establert al capítol de normativa proposada d'aquest document *"8.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge"*.

El pla parcial, en tant que planejament derivat per desenvolupar el sector, concretarà doncs l'assignació d'usos al sostre respectant el percentatge mínim de reserva de sòl per a habitatges de protecció pública en les seves diferents tipologies i la seva superfície mínima, així com la reserva mínima de sostre destinat als usos comercial i/o terciari.

D'acord amb el que s'acaba de comentar en la taula que s'adjunta a continuació es planteja igualment tant el percentatge respecte el sostre total de l'àmbit així com les reserves de sostre per a la construcció d'habitatges segons la seva tipologia (habitatge de renda lliure, habitatge de protecció pública en règim general i habitatge de protecció en règim concertat).

Caldrà destinar el sostre corresponent al 30% del sostre residencial total equivalent a 17.243,36 m². Les unitats o nombre d'habitatges protegits HPP i HPC que apareixen en la taula tenen un caràcter indicatiu d'acord amb el que s'ha comentat en aquesta memòria social.

SECTOR SUR 32 - LLEIDA	SECTOR SUR 32 (12c)		
SUPERFÍCIE (m ²)			19.159,85
APROFITAMENTS			
	i.e. 0,40m ² st / m ² s		
RESIDENCIAL	75%		57.477,86
TERCIARI I COMERCIAL	25%		19.159,29
TOTAL APROFITAMENT	100%		76.637,14
	densitat: 20 hab/ha		
TOTAL HABITATGES RENDA LLIURE	55,06%		211
Habitatge protecció general (HPP)	30,00%		115
Habitatge concertat (HPC)	15,00%		57
TOTAL HABITATGES PROTEGITS	45,00%		172
TOTAL HABITATGES	100%		383
RESERVA SOSTRE I HABITATGES DE PROTECCIÓ			
			m ² sostre
HABITAGE RENDA LLIURE (HLL)	70%		40.234,50
Habitatge protecció general (HPP)	20%		11.495,57
Habitatge concertat (HPC)	10%		5.747,79
TOTAL HABITATGE PROTEGIT (HP)	30%		17.243,36
TOTAL	100%		57.477,86