Al·legacions

al Pla Local d'Habitatge 2012-2017

Banyoles, 12 de març de 2013

A L'AJUNTAMENT DE BANYOLES

FERRIOL MASÓ FRIGOLÉ, amb DNI número [redacted] i amb domicili a efectes de notificacions al [redacted] de Banyoles, i en la seva qualitat de regidor de l'Ajuntament de Banyoles per la **CANDIDATURA D'UNITAT POPULAR**, com sigui més procedent en Dret, MANIFESTA:

Que amb data 17 de desembre s'ha aprovat el Pla Local d'Habitatge 2012-2017, que ha sortit publicat al BOP del 16 de gener de 2013 i s'ha sotmès a informació pública per un període de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació.

Que dins del termini conferit a l'efecte, passo mitjançant el present escrit a formular les següents

AL·LEGACIONS

AL·LEGACIÓ PRIMERA

Segons el Pla Local d'Habitatge 2012-2017 a Banyoles hi ha 525 habitatges buits i 208 habitatges d'obra nova pendents de vendre. Des de la CUP entenem que el fet que existeixin habitatges desocupats que podrien incorporar-se al mercat en règim de lloguer o venda i que són retinguts pels seus propietaris suposa un fre a l'accés de la població als habitatges potencialment disponibles. Per aquest motiu, proposem establir un recàrrec del 50% sobre l'impost dels béns immobles (IBI) per a aquells immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent. Aquest recàrrec ja es contempla a la legislació actual en l'article 72.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals:

"Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, per complir les condicions que es determinin reglamentàriament, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Aquest recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut i al qual, en què no preveu aquest paràgraf, són aplicables les seves disposicions reguladores, es merita el 31 de desembre i el liquiden anualment els ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari la desocupació."

És una mesura correctora, però que no s'ha d'entendre com una mesura punitiva, ja que l'objectiu principal és que els propietaris d'aquests immobles posin els seus habitatges en circulació i també coneguin les vies que s'ofereixen des de l'Ajuntament, a través de l'Oficina Local d'Habitatge, per tramitar contractes de lloguer o per facilitar als ciutadans altres tràmits en matèria d'habitatge.

L'aplicació efectiva del recàrrec necessita en primer lloc que es vegi contemplat a les ordenances fiscals del municipi, per tant es proposa que s'afegeixi aquest concepte a l'ordenança fiscal número 1 (Impost sobre els béns immobles) de les Ordenances Fiscals del proper 2014, per a poder ser meritat el 31 de desembre de 2013 una vegada constatada la desocupació de l'immoble (s'entén que el Pla Local d'Habitatge ha permès fer un cens detallat dels immobles desocupats).

També necessita d'un reglament que determini quines condicions han de complir els habitatges per poder ser considerats desocupats amb caràcter permanent i que, per tant, seran subjecte d'aplicació d'aquest recàrrec del 50% en cas que els propietaris no vulguin posar-los al mercat de lloguer. Aquest reglament hauria de permetre la percepció de molts propietaris que avui no lloguen els habitatges de la seva propietat per por de no saber qui els llogarà o si els deixaran en bones condicions, ja que l'Oficina Local d'Habitatge intervindrà i prestarà un servei d'assessorament jurídic, econòmic i tècnic gratuït i personalitzat als propietaris per fer que els sigui favorable posar aquests habitatges en el mercat de lloguer, estalviant-se pagar comissions per la intermediació immobiliària o assegurances, etc.

Entenem que aquesta mesura pot suposar una nova font d'ingressos per l'Ajuntament, en un context de retallades de serveis i d'activitats, provocat en gran part per la disminució de les aportacions de la Generalitat i de l'Estat. L'aplicació del recàrrec als 733 habitatges buits quantificats pel Pla Local d'Habitatge 2012-2017 suposaria uns ingressos de 337.565,32€[1] que podrien ser destinats a polítiques socials d'habitatge i a altres finalitats o causes socials.

Per tant des de la CUP proposem:

Afegir al punt 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (pàgina 100) l'objectiu general següent:

- **Aconseguir que els habitatges desocupats surtin al mercat de lloguer i que per tant es produeixi una racionalització del preu dels lloguers i es faciliti l'accés a l'habitatge de moltes famílies**

I afegir, a la descripció del CAMP 5, a les pàgines 105 i següents:

"Per tal d'aconseguir que els habitatges desocupats surtin al mercat de lloguer es proposen les següents accions:

Establir un recàrrec del 50% sobre l'impost dels béns immobles (IBI) per a aquells immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent, segons contempla la legislació actual en l'article 72.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals. Aquest recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius d'aquest impost, es meritarà el 31 de desembre i es liquidarà anualment per l'Ajuntament, una vegada constatada la desocupació de l'immoble.

Els habitatges desocupats es determinaran segons les condicions que es determinen en el "Reglament per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer"[2].

S'afegirà aquest recàrrec a l'ordenança fiscal número 1 (Impost sobre els béns immobles) de les Ordenances Fiscals 2013 i posteriors.

L'Oficina Local d'Habitatge utilitzarà aquestes dades per posar-se en contacte amb els propietaris i mirar de treure al mercat de lloguer el màxim nombre d'habitatges desocupats. L'Oficina Local d'Habitatge intervindrà i prestarà un servei d'assessorament jurídic, econòmic i tècnic gratuït i personalitzat als propietaris per fer que els sigui favorable posar aquests habitatges en el mercat de lloguer:

- Informació i assessorament gratuïts, tant tècnic com jurídic, en la tramitació del contracte.
- Assegurances multirisc, avallloguer i defensa jurídica gratuïtes durant la duració del contracte.
- Seguiment del contracte i manteniment de l'habitatge
- Control de pagament del lloguer
- Recerca i selecció del llogater a través de la Bases de Dades de la Xarxa de Mediació Social i Registre de sol·licitants d'HPO
- Gestió d'incidència i/o conflictes
- Gestió i tramitació d'ajuts als propietari per a la posada a punt de l'habitatge**"**

I afegir aquestes accions a la fitxa d'actuació corresponent.

[1] *Consultar Annex1 per veure els càlculs per justificar els ingressos de l'IBI.*

[2] *Aquest reglament ha de ser redactat pels serveis tècnics de l'Ajuntament però un exemple de reglament fou entrat per registre a l'Ajuntament de Banyoles el 30 de gener de 2012 amb número de registre 1224. Tal hi com s'intueix aquest reglament permet definir exactament què es considera un immoble desocupat amb caràcter permanent, per de tal de poder aplicar el recàrrec sobre l'IBI a aquells habitatges que així s'hi considerin.*

AL·LEGACIÓ SEGONA

En el Pla Local d'Habitatge no es planteja en cap moment la creació d'un registre i cens de solars sense edificar, com han fet en altres ciutats (com Sant Cugat). Aquest cens ha de permetre a l'ajuntament incentivar la mobilització d'aquests terrenys que han incomplert l'obligació d'edificar o no han acomplert les ordres d'execució en el termini fixat. No s'hauria de permetre que els propietaris retinguin els solars de forma especulativa i s'hauria d'obligar els propietaris a executar de forma efectiva el planejament urbanístic. Caldria realitzar estudi de prioritats dels sòls sense edificar que caldria activar, per raó del seu destí, interès públic, necessitats que sorgeixin, etc. fent una actualització anual. Això permetria transformar els grans solars per canvi d'ús de l'activitat afavorint la creació de nous equipaments i espais verds. I per incentivar aquesta mobilització, i "normalitzar" els solars no edificats dins el teixit urbà i incloure'ls a la vida quotidiana, l'Ajuntament pot implementar els mecanismes de disciplina urbanística que més li convingui. Una eina per a fer-ho és fent ús del registre municipal de solars sense edificar, contemplat a l'article 177 del Text Refós i Reglament de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), la funció del qual és fer efectiu el deure del propietari a edificar, i que permet als ajuntaments iniciar un expedient per a l'expropiació o alienació forçosa d'aquells solars que incompleixin les obligacions d'edificar. El text

refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles també ho contempla en el seu Article 48. Si, prèvia inscripció del solar al registre municipal de solars sense edificar, s'ofereix als propietaris la cessió temporal dels solars a la ciutat, es pot aconseguir recuperar aquests espais ara oblidats. La creació del registre de solars sense edificar permet també materialitzar l'existència de sòl urbanitzable al municipi i tenir-lo present de cares a nous desenvolupaments urbanístics. De fet el Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB) aprovat al 2009 busca de manera decidida *el manteniment i esponjament del barri vell*, i proposa *recuperar-ne la centralitat des d'un punt de vista d'activitats i relacions socials*. El PENAB proposa *compensar l'escassetat d'espais lliures públics que es dona al barri vell per una major ambició en els espais lliures privats*.

A més a més, la creació d'aquest registre permet impulsar la rehabilitació d'edificis declarats en ruïna pel mateix mecanisme. Si un cop transcorreguts dos anys des de la declaració de ruïna el propietari no ha rehabilitat l'edifici, l'Ajuntament pot incloure'l en el registre municipal de solars sense edificar per tal d'impulsar la rehabilitació de l'edifici i la posada al mercat dels habitatges que conté.

Per tant des de la CUP proposem:

Afegir al punt 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (pàgina 100) l'objectiu general següent:

- **Recuperar temporalment per a la ciutat i l'ús ciutadà els espais buits del nucli urbà i fomentar la rehabilitació d'edificis en estat ruïnós**

Afegir al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103) un nou camp:

CAMP 4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

4.5. Constitució i funcionament del registre de solars sense edificar de l'Ajuntament de Banyoles

I afegir, a la descripció del CAMP 4, a les pàgines 105 i següents:

"Per tal de recuperar temporalment per a la ciutat i l'ús ciutadà els espais buits del nucli urbà, i fomentar la rehabilitació d'edificis declarats en ruïna, es proposen les següents accions:

Que es promogui la creació d'un registre municipal de solars sense edificar segons preveu l'article 177 del Text Refós i Reglament de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i s'hi inscriguin tots aquells solars susceptibles de ser-hi inscrits, i en especial aquells del barri vell.

Que s'inscriguin també al registre municipal de solars sense edificar els edificis declarats en estat ruïnós, i on s'ha incomplert el deure de conservació i rehabilitació per part del propietari. Amb aquesta acció es garantirà que en el futur l'edifici complirà la seva funció social de proporcionar habitatge als ciutadans de Banyoles.

Les inscripcions al registre municipal de solars sense edificar es cancel·laran mitjançant el compliment de l'obligació d'edificar o mitjançant la realització de les obres de rehabilitació prescrites que garanteixin els mínims d'habitabilitat que exigeix el marc normatiu en matèria d'habitatge. A més a més, les inscripcions també es cancel·laran

en els supòsits en que els propietaris s'avinguin a cedir els solars sense edificar de forma provisional a la ciutat. La provisionalitat i condicions de cada cas haurà de ser negociada per l'Ajuntament i haurà de ser la que reverteixi amb un major benefici al municipi."

I afegir aquestes accions a la fitxa d'actuació corresponent.

AL·LEGACIÓ TERCERA

L'actual situació de crisi econòmica va començar arrel de l'esclat de la bombolla immobiliària, i ha passat a instal·lar-se a gairebé tots els àmbits de la vida econòmica i social. Abans del 2008 els bancs finançaven fins al 100% i més de la compra d'habitatges, sense mirar la capacitat econòmica real i la projecció de futur de les famílies per retornar les hipoteques. Els mateixos bancs taxaven el valor dels immobles molt per sobre del cost real, en base a paràmetres purament especulatius i basats en l'espiral inflacionista del sector. Les condicions eren tals, que molta gent amb necessitat d'habitatge va veure l'ocasió de satisfer aquest dret fonamental de la persona: el dret d'accés a l'habitatge. Ocasió que oferia en la compra de l'habitatge majors facilitats i més baix cost que en el seu lloguer. Punxada la bombolla, el marc legal que acompanya el tràgic procés de correcció d'aquesta situació fictícia deixa a desenes de milers de ciutadans desemparats i perseguits per la llei. És un marc legal que ignora les causes, els impulsors i els creadors de la bombolla primer, i de la crisi després i que culpabilitza, quasi en exclusiva, l'insolvent família que serà desnonada, de tot el mal. Amb el marc legal actual, a la família que no pot seguir pagant els terminis de la hipoteca, se li reclama l'immoble i, si aquest no és venut exitosament al mercat, se li reclama igualment continuar pagant el deute. Aquesta situació porta a moltes famílies a ser desnonades de la seva llar i obligades a seguir pagant la hipoteca de l'immoble que ja no tenen. És necessari que l'habitatge torni a tenir la consideració de dret fonamental i des de l'Administració cal fer tots els possibles perquè això sigui així.

A Banyoles, segons la Plataforma d'Afectats per les Hipoteques, podria haver-hi actualment 400 processos de desnonaments oberts. La gran majoria d'aquests processos acabaran amb desnonament i, molts respondran a primera i única vivenda familiar de l'hipotecat, o fins i tot de l'avalador. La solució de fons a la dramàtica situació generada pels mercats immobiliaris i financers irresponsables, en un marc legal irresponsable, no és directament a les mans dels ajuntaments. No obstant això, i en base al deure i la responsabilitat que han d'exercir les institucions públiques en la garantia efectiva del dret a un habitatge digne, l'Ajuntament hauria d'impulsar mesures de seguiment, assessorament i suport contra els desnonaments. I en el Pla Local d'Habitatge 2012-2017 no se'n fa absolutament cap referència.

Havent-se aprovat recentment per unanimitat una moció entrada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) que va en aquest sentit, considerem que caldria introduir els acords presos dins el Pla Local d'Habitatge 2012-2017.

Per tant des de la CUP proposem:

Afegir al punt 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (pàgina 100) l'objectiu general següent:

- **Actuar en relació a situacions d'assetjament immobiliari**

Afegir al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103) un nou camp:

CAMP 7. GARANTIR EL DRET A L'HABITATGE

7.1. Treballar per eradicar els desnonaments i execucions hipotecàries

I afegir, a la descripció del CAMP 7, a les pàgines 105 i següents:

"Crear una Oficina de Mediació Hipotecària destinada únicament a aquest tipus de mediació, amb seu a l'Oficina d'Habitatge, que ofereixi assessorament professional i gratuït a famílies amb dificultats per pagar la hipoteca amb l'objectiu que no perdin l'habitatge. Aquesta oficina:

1) Oferirà directament a les famílies en procés de desnonament, assessorament legal i funció de mediació amb els bancs i caixes per trobar alternatives que no comportin la negació del dret a l'habitatge a les esmentades famílies o persones.
2) Sol·licitarà a l'àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany que actuï com a detector de possibles nous casos de desnonaments a la nostra comarca, i sol·licitarà mensualment als jutjats de Girona una relació dels processos judicials que podrien finalitzar amb desnonament
3) Facilitarà la funció de coordinació entre les diferents entitats que treballen en aquest àmbit (Càrites, Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, etc.) mitjançant reunions periòdiques.
4) Aplicarà amb tots els mitjans disponibles els serveis del programa Ofideute, servei de la Generalitat de Catalunya, que s'ofereix a intercedir per la família amb dificultats de pagament davant l'entitat financera creditora per tal de renegociar un nou acord pel retorn del préstec hipotecari que faci viable el pagament i el manteniment de la llar en l'habitatge, o la resolució no onerosa del contracte.**"**

Afegir una fitxa d'actuació del nou punt:

ACCIÓ: Seguiment dels processos d'execució hipotecària i llançament.

INDICADORS DE PROCÉS:

- Nombre de processos seguits

INDICADORS DE RESULTATS:

- Nombre de processos resolts satisfactòriament per l'afectat
- Grau de satisfacció dels afectats

AL·LEGACIÓ QUARTA

El Pla Local d'Habitatge 2012-2017 quantifica els habitatges buits a Banyoles en 733 unitats (525 habitatges antics buits i 208 habitatges acabats de nova construcció pendents de vendre) i els habitatges potencials en sòl urbà (pendent de completar i no consolidat) en 1348. Així doncs, i sense comptar els habitatges potencials en sòl urbanitzable amb plans urbanístics no executats, estaríem parlant de la possibilitat de comptar amb 2081 habitatges disponibles, en un futur, dins la trama urbana. Aquest fet, sumat als estudis i notícies apareguts recentment a la premsa sobre la pèrdua de població, evidencien l'absència de justificació de les tendències desenvolupistes:

"Catalunya perd capital humà". Diari Ara, 31 de gener del 2012

"Amos nous, pisos buits". El Punt Avui, 14 de desembre de 2011

"Els índexs de creixement faran el cant del signe aviat". L'Econòmic, 28 de gener de 2012

"Catalunya perd població per primera vegada des de la Guerra Civil". Diari Ara, 6 de febrer de 2012

"Els promotors han renunciat a construir 176 habitatges al Pla de l'Estany el 2011". Radio Banyoles, 18 de gener de 2012

Es fa evident doncs, tenint en compte aquestes dades, la quantitat d'habitatges desocupats i la disponibilitat de sòl urbà per desenvolupar dins el municipi, que la planificació de nous habitatges en sòl no programat, com la prevista per Sotamonestir, és totalment injustificada, i més si aquesta es produeix a costa del nostre patrimoni. Els valors històrics, socials, ambientals, paisatgístics i productius del Sotamonestir són evidents i reconeguts en documents com el Pla Director del Pla de l'Estany, el Pla Territorial de les Comarques Gironines i el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

Per tant des de la CUP proposem:

Afegir a la pàgina 76 el text següent:

"Es constata amb aquestes dades la manca de necessitat de construcció de 500 habitatges a les unitats NP4 i UP8 i, per tant, es preveu desestimar l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta. A la taula anterior (*la de la pàgina 76*) es pot veure que només amb sòl urbà i sòl urbà no consolidat (és a dir, sense incloure el sòl urbanitzable dels sectors UP1 i UP8 i els sectors NP2 i NP4) es poden construir actualment a la ciutat 1.348 habitatges nous. Amb una necessitat de creixement anual de 76 habitatges (segons els càlculs de la pàgina 94), i sense tenir en compte els 733 habitatges desocupats de la ciutat, es calcula que actualment tenim sòl disponible per habitatge de nova construcció per aproximadament 18 anys.

Per tant, és totalment injustificada la planificació aprovada inicialment en la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta, havent de ser revisada vistes aquestes noves dades.

D'altra banda, per evitar l'augment del nombre d'habitatges desocupats i millorar la gestió urbanística en matèria d'habitatge, cal suspendre el desenvolupament del sòl urbanitzable mentre resti sòl urbà pendent de desenvolupar i sòl urbanitzable (amb pla urbanístic) no executat."

Afegir al punt 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (pàgina 100) l'objectiu general següent:

- **Adequar el planejament i la seva execució a les necessitats reals del municipi detectades en aquest estudi per evitar incoherències i l'augment del parc d'habitatges buits.**

Al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103), afegir un nou punt al CAMP 1:

CAMP 1: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

1.2 Adequació del planejament urbanístic, pel que fa a l'ús residencial, per a facilitar l'accés a l'habitatge segons les necessitats detectades en aquest estudi

I afegir a la descripció del camp, a la pàgina 105:

"El fet que ens trobem en el procés de redacció del nou POUM permetrà incorporar les conclusions extretes en aquest Pla Local d'Habitatge sobre les necessitats futures d'habitatge. D'aquesta manera, podrà adequar-se el planejament per a facilitar les polítiques d'accés a l'habitatge que puguin sorgir d'aquest Pla i, alhora, ajudarà a mantenir una coherència entre el parc d'habitatges construït, el potencial d'habitatge per a construir i la necessitat real d'habitatge. Tot i que el POUM es fa amb una previsió a més anys vista que un Pla Local d'Habitatge, la tendència marcada per l'estudi demogràfic del Pla és clau per a enfocar correctament les polítiques urbanístiques municipals."

I afegir fitxa d'actuació del nou punt.

AL·LEGACIÓ CINQUENA

Pel que fa a l'Oficina Local d'Habitatge la seva activitat és millorable. Hauria de ser un dels motors de concertació en les polítiques d'habitatge municipal i el punt de trobada dels diferents agents implicats en la problemàtica de l'habitatge a la ciutat. Les xifres de l'any 2009 ens donen la raó quan ens diuen que només s'hi van tramitar 48 expedients de renda bàsica d'emancipació, 5 sol·licituds d'ajuts personalitzats a l'allotjament (tots ells pel pagament del lloguer, no de la quota hipotecària) i 57 ajuts al pagament del lloguer. També és difícilment acceptable que, en una població que s'acosta als 20.000 habitants, hi hagi només 5 habitatges a la borsa de lloguer social. Cal doncs fer un salt quantitatiu i qualitatiu en aquesta política i destinar-hi recursos perquè és una inversió que ens estalvia despeses i situacions no volgudes posteriors. Des de la CUP entenem que l'Oficina Local i Comarcal de l'Habitatge de Banyoles ha de fer el paper d'oficina mediadora amb entitats financeres, empreses constructores, immobiliàries i particulars per tal de posar al mercat els habitatges buits. També ha de treballar per promoure la participació dels diferents operadors socials, tal com les

entitats sense ànim de lucre i les cooperatives, amb la finalitat d'ampliar l'oferta d'habitatge assequible.

Proposem que l'Oficina Local i Comarcal de l'Habitatge de Banyoles prengui el paper d'oficina mediadora amb entitats financeres i empreses constructores i immobiliàries per tal de posar en el mercat la important bossa de pisos buits i solars sense construir que hi ha a la ciutat en les seves diferents opcions de promoció pública. També ha de promocionar la participació d'altres agents en el mercat de l'habitatge protegit com ara les cooperatives d'habitatge en sòl privat i/o públic. Així mateix és imprescindible que l'Oficina Local i Comarcal de l'Habitatge de Banyoles es doti dels recursos necessaris per a dur a terme aquestes tasques. Tal hi com especifica el Pla Local d'Habitatge 2012-2017, els humans i monetaris consignats per l'Ajuntament es perceben com insuficients per cobrir totes les necessitats detectades en matèria d'habitatge i ja es preveu la necessitat de dues persones per a gestionar la captació d'habitatge per a la borsa. Per tant, en la mesura que sigui possible, l'Ajuntament haurà de fer dotacions/reassignacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les necessitats que suposen les actuacions del Pla Local d'Habitatge (per exemple, amb el recàrrec del 50% sobre l'impost dels béns immobles per als immobles, tal i com proposem amb l'al·legació número 1).

Per al bon funcionament de l'Oficina Local i Comarcal de l'Habitatge de Banyoles és recomanable el disseny i creació d'un web (ara inexistent) on es destaquin elements com el gestor de continguts, l'existència d'un cercador intern o la informació sobre els habitatges disponibles a la borsa. Tot i que la fitxa d'actuació corresponent al punt virtual ens sembla prou correcte, l'entrada d'habitatge dins l'apartat Ajuntament del web de l'Ajuntament no pot considerar-se actualment ni una secció amb informació sobre les polítiques d'habitatge i molt menys un punt virtual tal i com es planteja en el Pla.

I, finalment, és essencial destinar temps i recursos per a promocionar correctament la feina feta per l'Oficina local i comarcal d'abitatge i per a visibilitzar-la: edició de tríptics sobre les seves diverses funcions, difusió per diferents mitjans de la borsa de lloguer social, presentació pública de les memòries anuals de l'Oficina d'Habitatge i disponibilitat a través del web, realització de xerrades informatives per barris, etc. Sense això, l'existència de l'Oficina i del seu web pot passar totalment desaparcebuda per la major part de la població i, en conseqüència, tenir molta menys incidència en la facilitació de l'accés a l'habitatge del que podria tenir.

Per tant des de la CUP proposem:

Al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103), modificar el punt 6.1 i 6.2 del CAMP 6:

CAMP 6: RECURSOS, ORGANITZACIO I CONEIXEMENT

6.1 Consolidació i promoció de l'oficina local i comarcal d'habitatge (OLH)

6.2 Creació i promoció d'un punt virtual en matèria d'habitatge

Afegir el següent punt al CAMP 6 :

6.3 Creació del registre municipal d'habitatges destinats a polítiques socials

I modificar la descripció del camp, a la pàgina 105:

“Finalment i per tal de poder portar a terme les actuacions que hem introduït en els camps anteriors, es proposa la consolidació de l’Oficina local i comarcal d’habitatge, amb l'aportació de més recursos econòmics i de personal, i la promoció dels serveis que ofereix mitjançant tríptics i xerrades i també a través d’un punt virtual específic en matèria d’habitatge (amb un accés destacat des de pàgina inicial del web de l’Ajuntament) on destaquin els diferents habitatges destinats a polítiques socials disponibles, amb una especial incidència a la borsa de lloguer social, i les funcions de la oficina.

Per tal d’assolir l’objectiu de solidaritat urbana i per a dur un control dels diferents habitatges destinats a polítiques socials disponibles es realitzarà un registre municipal que englobi tots els habitatges d’aquesta tipologia i es mantindrà actualitzat.

Per altra banda, es realitzarà un estudi que analitzi les possibilitats de les promocions d’habitatges acabades o en construcció que hi ha al municipi i es treballarà per tal de incorporar-les a la borsa de lloguer social o, en segona instància, reconvertir-los en habitatges protegits.”

Afegir a la fitxa d’actuació 6.1 el següent indicador:

- Nombre de materials informatius editats i d’actes informatius realitzats.

Crear una fitxa d’actuació pel punt 6.3. El registre podria ser creat per la mateixa Oficina local i comarcal d’habitatge o per la regidoria de Medi ambient, Habitatge i Programa de Barris, de manera que els costos quedarien internalitzats pel consistori.

AL·LEGACIÓ SISENA

L'atur de la comarca ha continuat creixent des de la finalització de l'estudi (a principis de març arriba a les 1776 persones) i moltes famílies poden estar en perill de perdre la casa. Tot plegat fa que la demana exclosa, vistos els ingressos mensuals necessaris comptabilitzats en aquest estudi, pot haver augmentat considerablement només en l’últim any, així com també la població en risc d’exclusió social.

Creiem que el que és una simple recomanació d’ampliar amb 5 llars el nombre d'habitatges d'inserció (pàg.85), hauria de ser una prioritat. Es podria fer mitjançant cessió d’algun habitatge més de patrimoni municipal o mitjançant mediació amb propietaris privats. Si no és possible per falta de recursos i/o disponibilitat podria estudiar-se la col·laboració de fundacions privades.

D'altra banda, i també tenint en compte la situació de risc d'exclusió de moltes famílies amb rendes baixes i les dificultats cada cop majors d'accedir a un crèdit hipotecari, demanem que també aquells habitatges de protecció oficial de venda que no trobin mercat es passin a lloguer social.

Amb les dades sobre la taula es fa evident que qualsevol política que contempli, en els propers anys, la possibilitat de noves promocions d’habitatge i que justifiqui aquestes noves promocions amb l’excusa de la quota d’habitatge de protecció oficial que es podrà posar al mercat, està totalment fora de lloc. Cal centrar-se en polítiques

d’incentiu al lloguer i en lloguers socials, amb un preu molt per sota de l’actual preu mig del mercat; sobretot tenint en compte que la oferta de lloguer al voltant dels 300 euros és pràcticament innexistent i que, segons les API consultades i segons les conclusions del mateix Pla, el lloguer hauria de disminuir per sota dels 400 euros per a adaptar-se a la demanda existent.

Per tot això, si el desplegament de les actuacions d’aquest Pla durant els tres primers anys no aconsegueix un augment considerable dels habitatges disponibles en la borsa de lloguer social, instem a aplicar la consideració que apareix a la fitxa d’actuació 5.6 (“Cal considerar la possibilitat des de l’Ajuntament d’establir exempcions fiscals als propietaris que posin a la borsa el seu habitatge, com per exemple una rebaixa en l’import de l’IBI, per tal d’incentivar aquesta pràctica i afavorir l’accés a l’habitatge així com l’ocupació d’aquests”).

Per tant des de la CUP proposem:

- **que la política d'habitatge de l'Ajuntament de Banyoles pels propers anys se centri en l'habitatge de promoció pública de lloguer en les seves diferents tipologies: especial, general i dotacional (gent jove i gent gran)**

Afegir al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103), modificar el punt 5.5 al CAMP 5:

CAMP 5: ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

5.5 Foment, potenciació i seguiment del parc de lloguer protegit i dels habitatges d'inserció

I afegir a la descripció del camp a la pàgina 105:

“Per tal de paliar la manca d’habitatges socials i reduir la demanda exclosa, calculada en 129, el Pla es marca com a objectiu incrementar en un mínim de 60 habitatges la borsa de lloguer social actual durant el seu desplegament (el que representarà el 50% dels habitatges assequibles necessaris).

“En el cas dels habitatges d'inserció el Pla es marca com a objectiu a mig termini augmentar en 5 llars aquesta dotació.”

Incloure els objectius esmentats a la fitxa d’actuació corresponent.

AL·LEGACIÓ SETENA

La creació d'habitatges de protecció oficial per part de l'administració pública els darrers anys és una fórmula que no dóna resposta a les dificultats d'accés a l'habitatge de la majoria de la població. El model d'habitatges de protecció de venda en cap cas es pot entendre com una solució vàlida per part de l'administració, sobretot si tenim en compte les dificultats cada vegada majors de la ciutadania per a poder accedir a un crèdit hipotecari. Per aquest motiu, el Pla Local d’Habitatge 2012-2017 hauria de recollir mesures alternatives d'accés a l'habitatge com les Cooperatives amb Cessió del dret d'ús o la masoveria urbana. Són propostes realistes, innovadores i útils per facilitar l'accés a l'habitatge sense generar un cost desorbitat a l'administració pública.

Per tant des de la CUP proposem:

- **Que el sòl del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) no destinat a Habitatge de Protecció Oficial (HPO) al que es fa referència a l'actuació 2.2 pugui servir per a incentivar promocions de cooperatives amb cessió d'ús (MCU).**

Afegir al punt 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (pàgina 100) l'objectiu general següent:

- **Promoció de noves fórmules de gestió i promoció**

Afegir al punt 4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES (pàgina 103), afegir un nou punt al CAMP 3:

CAMP 3: PROMOCIÓ D'HABITATGES

3.3 Potenciar noves fórmules de gestió i promoció en relació a l'habitatge

I afegir a la descripció del camp a la pàgina 105:

"Promocionar, sensibilitzar i fer difusió de les mesures alternatives d'accés a l'habitatge que poden potenciar les polítiques socials en relació a l'habitatge, com les cooperatives d'habitatge o els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.

Les cooperatives d'habitatge són un model d'accés a l'habitatge basat en el model de cooperatives Andel escandinau, segons el qual la propietat dels habitatges sempre resideix en una cooperativa i en el que els seus membres participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit de l'habitatge a través d'un lloguer tou. Funciona sota la forma jurídica de la cooperativa. L'Ajuntament donarà suport a la promoció, construcció i gestió d'habitatges assequibles de cessió d'ús en règim cooperatiu cedint, si s'escau, sòl municipal per a la seva construcció.

Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana tenen un contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi a canvi de que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment. L'Oficina Local d'Habitatge s'encarregarà de fer el contacte entre ambdues parts, de donar cobertura jurídica i contractual en cas d'incompliment del contracte i de fer el seguiment de les millores dels pisos."

I afegir fitxa d'actuació del nou punt. Hauria d'incloure com a objectiu:

- Informació i difusió de les cooperatives d'habitatge mitjançant xerrades o jornades específiques

- Informació i difusió del règim de masoveria urbana mitjançant tríptics, xerrades o jornades específiques

- Incorporar la possibilitat del règim de masoveria urbana en els processos de captació d'habitatges socials per tal d'informar als propietaris d'aquesta opció

AL·LEGACIÓ VUITENA

La participació ciutadana és una peça fonamental del sistema democràtic, un eix d'unió entre l'acció de govern i les necessitats de la ciutadania que comporta la millora dels serveis i de la qualitat de vida de les persones, afavorint el diàleg i el consens.

Un procés de participació ha de ser present en totes les etapes del Pla Local d'Habitatge. Ha d'iniciar-se amb participació per recollir les opinions, idees i inquietuds dels ciutadans i ha d'acabar amb participació per tal que els mateixos ciutadans puguin fer el seguiment del projecte.

Aquest Pla ha anat totalment coix en el seu inici. En absolut la jornada informativa inicial es pot considerar un procés de participació ciutadana.

En aquest sentit, instem a que el Pla Local d'Habitatge pugui incorporar les mancances i necessitats que es detectin durant les reunions de seguiment de forma consensuada.

Per tant des de la CUP proposem:

- que en el punt 5.2, el paràgraf on diu “Tanmateix, es contempla la possibilitat de crear una Comissió de Seguiment...” i fins “ ...tècnics de participació ciutadana del municipi.“ es canviï per:

“Es crearà una Comissió de Seguiment, espai d’informació i debat que té l’objectiu de fer el seguiment públic del procés d’execució del Pla Local d’Habitatge, un espai on orientar les polítiques d’habitatge, proposar noves actuacions no previstes en el Pla i garantir la transparència, la informació i la participació en la implementació del mateix.

La Comissió estaria formada pel Director del Pla Local d’Habitatge, els tècnics de l’Oficina local i comarcal d’habitatge, els representants tècnics i polítics de les àrees d’urbanisme i habitatge de l’Ajuntament, els grups polítics amb representació al consistori i els representants d'entitats, associacions o persones a títol individual que així ho hagin sol·licitat. Aquesta comissió es reuniria anualment i s’hi presentaria la memòria anual de l’Oficina local i comarcal d’habitatge així com l’estat dels indicadors de cada actuació per tal de facilitar l’avaluació del desplegament del Pla i reorientar les polítiques d’habitatge si es considerés necessari.”

És per tot això que

SOL·LICITA

Que es tinguin per formulades aquestes AL·LEGACIONS a l'aprovació inicial del Pla Local d'Habitatge 2012-2017

Banyoles, a 12 de març de 2013

Signat,

Ferriol Masó Frigolé

ANNEX 1. Càlcul estimatiu dels ingressos que suposarien per la ciutat Banyoles l'aplicació del recàrrec un augment del 50% sobre l'impost dels béns immobles (IBI) per als 733 habitatges desocupats amb caràcter permanent que hi ha a la ciutat

Per fer el càlcul aproximat del que suposaria augmentar un 50% de l'IBI als 733 habitatges buits que actualment hi ha a Banyoles hem treballat amb el valor del coeficient de l'IBI per les zones de naturalesa urbana d'aquest 2013 i que és del **0,8514 %**.

Com que no tenim accés a les dades del cadastre ens hem guiat amb els propis indicadors del Pla Local d'Habitatge. El mapa del la pàgina 59 del Pla Local d'Habitatge ens indica les zones on el consum d'aigua és igual o inferior a 5 m^3 (**Zona 1: Farga/zones perifèriques, Zona2: Altres*)** per tant on hi ha més habitatges desocupats. Per calcular el valor cadastral hem escollit 10 habitatges per cada zona i per cada tipus de construcció (nova o antiga). Hem agafat un total de 40 preus de mercat que hem dividit per 4 per calcular-ne un valor cadastral aproximat per habitatge (el valor del preu de mercat sol ser 3-4 vegades superior al valor del cadastre). Un cop fet això, per tenir un valor cadastral general, hem calculat la mitjana per zona i construcció, obtenint 4 valors cadastrals diferents on se'ls hi aplicarà el coeficient de l'IBI augmentat un 50% i es multiplicarà pel nombre d'habitatges per zona i construcció. Finalment, per obtenir el valor total hem sumat els valors zona/construcció.

Els resultats els podeu consultar a les Taules 1 i 2 que trobareu a continuació. Per interpretar les taules, caldrà consultar abans la informació de codificació.

CODIFICACIÓ

Habitatges de construcció nova:

Zona 1: Escollits 100 habitatges d'un total de 208. Els preus de mercat seleccionats estan dins d'un rang de 50.000 a 130.000 €.

Zona 2: Escollits 108 habitatges d'un total de 208. Els preus de mercat seleccionats estan dins d'un rang 150.000 a 280.000 €.

Habitatges de construcció antiga:

Zona 1: Escollits 100 d'un total 525. Els preus de mercat seleccions estan dins d'un rang de 60.000 a 130.000 €

Zona 2: Escollits 425 habitatges d'un total de 525. Els preus de mercat seleccionats estan dins d'un rang de 100.000 a 3.250.000 €.

IBI_{actual}= 0,8514 %.

Factor a incrementar= 1+0,5 (50%) = 1,5

$IBI_{50\%}$= 0,8514*1,5 = 1,2771

Habitatges nova construcció= 208, **Habitatges antiga construcció**= 525

TAULES

Taula1: Taula que calcula els imports de l'IBI per construcció i zones

Construcció/zones	Construcció nova	Construcció antiga	Total
ZONA1	27.738,61 €	28.251,53 €	55.990,14 €
ZONA2	56.679,47 €	224.895,71 €	281.575,18 €
			337.565,32 €

Taula2: Taula on es calcula el valor cadastral de 10 habitatges per zona/construcció segons preu de mercat (dividit per 4).

Valor cadastral/ habitatge	Zona 1: construcció nova (preu mercat/4)	Zona 2: construcció nova (preu mercat/4)	Zona 1: construcció antiga (preu mercat/4)	Zona 2: construcció antiga (preu mercat/4)
h1	17.500,00 €	43.150,00 €	33.702,50 €	93.750,00 €
h2	18.000,00 €	50.250,00 €	32.189,00 €	32.500,00 €
h3	20.000,00 €	77.675,00 €	17.250,00 €	32.500,00 €
h4	17.000,00 €	16.500,50 €	19.750,00 €	31.250,00 €
h5	24.450,00 €	19.250,75 €	21.278,75 €	39.000,00 €
h6	22.500,00 €	36.687,50 €	8.250,00 €	25.000,00 €
h7	32.750,00 €	48.500,00 €	25.000,00 €	36.000,00 €
h8	25.000,00 €	35.175,00 €	16.125,00 €	46.250,00 €
h9	23.750,00 €	40.000,00 €	31.500,00 €	55.000,00 €
h10	16.250,00 €	43.750,00 €	16.171,00 €	23.100,00 €
TOTAL	**21.720,00 €**	**41.093,88 €**	**22.121,63 €**	**41.435,00 €**

*Altres, correspon al Barri vell, Centre i Vila Olímpica, ja que el valor cadastral és aproximadament el mateix i són les 3 zones on segons el mapa hi ha més habitatges buits.