

Si als habitatges HPO Can Riera és la millor ubicació?

L'habitatge és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com d'anys ençà els preus d'aquest bé de primera necessitat han augmentat molt pel damunt del seu salari; el que obliga a les famílies, en el millor dels casos, a endeutar-se fins a límits que posen en perill llur capacitat de consum. **L'oferta d'habitatges de lloguer social és manifestament insuficient** o no és competitiva.

Cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge. En aquest sentit, **el nostre posicionament és a favor de la construcció d'habitatge de promoció social a PsiP. Aquest posicionament està d'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge** on s'estipula que, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (és el cas de PsiP), han de disposar, en el **termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.**

En relació amb el projecte de la construcció de 52 d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament sostenibles a Can Riera i per **tal de col·laborar en fer més transparent tot el relacionat amb el projecte**, no només pel que afecta els veïns del barri sinó davant la resta de la població de PsiP, volem manifestar el següent:

UBICACIÓ DE LA PROMOCIÓ A LA SERRA DE CAN RIERA

1. Sens dubte, un dels principals fets rellevants es que el projecte que el Govern Municipal està tirant endavant **ha generat oposició entre un sector del veïnat**. Aquests veïns afectats seran les famílies que hauran de conviure amb els nous residents i no és la millor manera de començar un projecte de convivència d'aquestes característiques.
2. Si bé és cert que els terrenys seleccionats per la construcció dels 52 habitatges són de titularitat municipal i susceptibles de llicències d'obres per a poder construir HPO

d'acord amb la disposició transitòria quarta del vigent POUM i que el seu desenvolupament està previst al Pla Local d'Habitatge de PsiP del 2021, també és cert que:

- a) Un **informe de l'INCASÒL de 2018 descartava aquesta opció per la ubicació excèntrica al nucli de Palau, en un nucli disseminat**. És un sector residencial, d'habitatge unifamiliar i, a més majoritàriament d'habitatge aïllat.
- b) Aquesta consideració va ser **confirmada** novament amb una nota emesa pel mateix **INCASÒL el dia 25-11-2020** en relació amb a l'adequació del solar situat a la confluència del carrer Borrell i de Sant Roc per a la construcció de 36 allotjaments dotacionals al municipi de Palau-solità i Plegamans.

No oblidem que **L'Institut Català del Sòl (INCASÒL)** és una empresa pública depenent del departament de Territori i Sostenibilitat, creada el 16 de desembre de 1980 i té com a **tasca principal** la urbanització de sòl per activitats econòmiques, per usos residencials i **la promoció d'habitatge protegit de la Generalitat de Catalunya**. És per tant, l'ens amb més experiència (més de quaranta anys) i coneixement per avaluar les ubicacions més apropiades dels habitatges HPO.

- c) La seva ubicació a Can Riera, podria entrar en conflicte amb diversos articles de **la Llei 18_2007 de 28 de desembre del Dret a l'habitatge**:

- i. **Article 16 sobre Directrius per al seu planejament urbanístic**, que en el seu apartat c) explicita:

*“Les parcel·les edificables s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà i s'ha **d'evitar que l'ordenació generi dispersió en el territori i exclusió social**”*

- ii. **La Llei 18_2007 de 28 de desembre del Dret a l'habitatge**, en els articles 98, 99 i 100 regula els processos d'adjudicació i estableix **els contingents especials de reserva** i els **contingents generals**. En relació amb aquests últims, diu el següent en el seu apartat 3:

*“Per a garantir una mixtura social efectiva en les promocions d'habitatges amb protecció oficial, les condicions d'adjudicació concretes a cada promoció han d'establir sistemes que assegurin que la **composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, el districte o la zona**, tant pel que fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i **que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social**”.*

- d) En aquest sentit, denunciem que incloure aquests terrenys com a dotacionals per a joves a la redacció del POUM va ser un error dels que ho van aprovar en aquell

moment. Error que s'ha mantingut per la inacció del govern municipal durant els últims 4 anys al no haver revertit la seva qualificació mitjançant permuta amb altres solars millor ubicats en el teixit urbà tal com proposava el mateix INCASÒL en el seu informe de 2018.

- e) En conseqüència, els redactors del Pla Local d'Habitatge en 2021 només van incloure en el seu informe allò que ja estava previst en el POUM sense manifestar-se sobre la seva idoneïtat ni tenir en compte els informes de l'INCASÒL ni les consideracions de la Llei d'Habitatge de 2007 anteriorment esmentades.
- f) Si l'Ajuntament tenia previst posar en marxa el desenvolupament de les promocions previstes al Pla Local d'Habitatge (Can Riera, Montjuïc i Tenda Nova), podria haver iniciat amb temps un procés d'informació i explicació als veïns de les urbanitzacions afectades i no actuar amb fets consumats.

3. Hi ha hagut ineficiència per part de l'equip de govern i l'excusa de la convocatòria dels ajuts dels fons Next Generation no pot servir de coartada, ja que les administracions públiques catalanes (Generalitat, DIBA...) **disposen d'altres mecanismes per subvencionar la promoció i construcció d'habitatges socials.**
4. Si es disposa de finançament per posar en marxa un projecte tan ambiciós (5M d'euros) com és el complex esportiu amb piscina municipal i tan necessitat estava el poble d'habitatge social, com és que no es va posar en marxa cap iniciativa de certa entitat en aquest sentit molt abans?
5. El projecte amb tots els seus detalls no s'ha explicat al conjunt de la població de Palau a bastament i només s'ha informat, molt parcialment, al grup de veïns que s'hi manifesten en contra. Contrasta que en aquest cas no s'hagi fet un procés amb una major dosis de transparència i informació prèvia a tot el poble.
6. Les explicacions de la regidora d'Habitatge Patrícia Freire en el ple de 28 de setembre en resposta a la declaració de 5 partits en el qual es denuncia l'absència de consens social per tirar endavant aquest projecte, únicament fan referència al procés de redacció del Pla Local d'Habitatge i a la tramitació de l'expedient per sol·licitar ajudes Next Generation, però en cap cas va poder justificar que l'equip de govern hagués treballat per trobar aquest consens ni va confirmar haver donat informació suficient i rigorosa del procediment seguit.
7. En cap moment del debat al ple abans esmentat, es va manifestar per part de l'equip de Govern d'ERC que la ubicació de Can Riera sigui l'única possible i ni tan sols que fos la millor ubicació per a aquest tipus de promocions.

8. **Les actuacions previstes amb relació a la mobilitat** afecten l'accés a les urbanitzacions d'Els Pins de Can Riera, Serra de Can Riera, Can Riera, la Sagrera, Can Clapés, Montjuïc i Can Duran situades a l'altra banda de la riera. **Però d'aquestes actuacions no s'ha informat el conjunt del veïnat dels mencionats barris.**
9. **No es poden menystenir les reticències expressades pels veïns** en el sentit que el barri no té serveis fonamentals com centres comercials, autobús interurbà amb freqüència suficient, vies de desallotjament en cas d'algun incendi forestal, etc. I no queda garantida que la dotació prevista per places d'aparcaments (una per habitatge i per cada 100 m² de superfície construïda) serà del tot suficient. La necessitat de desplaçament per manca de serveis fa necessari l'existència de més d'un cotxe per habitatge com ja passa amb la majoria de les zones residencials del municipi.

DEMANDA REAL I SISTEMA D'ADJUDICACIÓ DELS PISOS

10. Com s'ha dit a la introducció, Palau-solità i Plegamans es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034 i en conseqüència hauria de garantir disposar, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents. **Aquesta consideració contrasta amb les informacions facilitades per l'AA.VV. de Can Riera que indiquen que només hi va haver 28 sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial el 2022** i es desconeixen si aquestes sol·licituds complirien amb els requisits que l'Ajuntament implementarà. **Es coneix quina és la demanda real i si està verificada i contrastada la urgència de la qual parlava la regidora d'Habitatge?**
11. L'Equip de Govern ha manifestat que les bases i requisits per accedir als habitatges correspondran sempre al consistori. **Alguns exemples d'aquests requisits seran:**
- **Exigir un mínim temps** d'empadronament (ja n'hi ha un precedent de demanar 3 anys). O bé pot obrir-se a persones que hagin estat empadronades 5 anys dels darrers 10.
 - **Exigir un mínim d'ingressos**, per garantir que es puguin assumir les quotes i una qualitat de vida digna per les persones que facin ús de l'habitatge
 - **També exigir una renda màxima**, per evitar que hi accedeixin persones que puguin tenir l'habitatge garantit a preu de lliure mercat
 - **Temporalitat.** D'entrada, 5 anys per les persones joves que hauria de servir per a poder reunir estalvis (com podran estalviar si han de pagar el lloguer?) i accedir després al mercat lliure o a una altra promoció de HPO. Per les persones grans, es proposa que sigui vitalici.

Si més no, les bases hauran de donar cabuda a les condicions d'atorgament de l'ajut econòmic del NGEU, amb un import concedit d'1.556.214,50 €. Aquestes condicions són:

- **Reserva per a joves de més del 25%** dels habitatges de la promoció
- Reserva per a persones amb **contingents especials fins a 25%** dels habitatges de la promoció.

La llei d'habitatge de 18/2007 de desembre estipula el següent respecte als contingents especials: persones amb **mobilitat reduïda, dones que estan en una situació de violència** o que en surten i a les que estan en situació de **precarietat econòmica** a causa d'aquesta violència o necessiten un habitatge per a aquest col·lectiu.

i tot l'anterior, haurà d'estar d'acord amb l'estipulat en el **Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya** i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

12. Si bé la informació facilitada per l'Ajuntament el maig passat sobre el procés d'adjudicació dels pisos especifica que es realitzarà una reserva per a persones amb contingents especials **fins a 25%** dels habitatges de la promoció, en el Plec de Clàusules Administratives Particulars tipus per a l'adjudicació directa d'una concessió administrativa demanial (resolució d'alcaldia 2033/1322 de 26.6.2023), en l'apartat 3.2) relatiu al procediment d'adjudicació dels allotjaments, **s'indica una reserva de més del 25% per a contingents especials.**

Demanem aclariments sobre aquesta contradicció entre el que es diu per part de l'Ajuntament i el que es diu en el Ple Condicions Administratives Particulars.

13. Quins seran els criteris d'adjudicació en el cas que l'oferta dels 52 pisos no sigui coberta per la demanda?. L'Ajuntament no ha confirmat, ara per ara, que ja hi hagi aquesta demanda dels contingents especials ni per part dels joves del poble. Els pisos no podran romandre deshabitats i l'Ajuntament no té resposta ni un pla per aquesta eventualitat. **Qui prendrà les decisions?**

14. **Segons l'Equip de Govern**, les bases que regulen de les adjudicacions dels pisos estaran sempre acordades per l'Ajuntament, però ens preocupa que al mateix temps es digui que les mateixes seran acordades amb col·laboració de l'entitat **que sigui concessionària de l'explotació de l'edifici. Quina capacitat d'influència tindrà la concessionària?**

TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL

15. L'equip de Govern **no ha donat la difusió necessària que un projecte així requereix, especialment la que fan referència a l'inici d'expedient per a la concessió administrativa demanial d'ús privatiu dels terrenys i la delegació en l'Alcaldia de la competència en la instrucció i resolució d'aquest expedient.** Que tota la gestió d'un projecte d'aquesta envergadura resti en mans d'una sola persona és si més no, poc comprensible.
16. Aquesta manca de difusió es confirma en el fet que la Resolució d'Alcaldia núm. 2023/1322, de data 26 de juny de 2023, mitjançant la qual es va aprovar l'expedient per **l'adjudicació DIRECTA** de la concessió sobre el sol de titularitat municipal destinat a la promoció, **només es va donar un termini de QUINZE dies hàbils** per presentar al·legacions o reclamacions, les quals van ser presentades per l'AA.VV. en ple període de vacances. **Tanta urgència era realment imprescindible?**
17. El 20 d'abril de 2023 l'alcalde va donar a conèixer a informació pública el text inicial del conveni/acord marc a subscriure entre l'Ajuntament de Palau-solità i la coordinadora de fundacions d'habitatge social (COHABITAC). En aquest cas, **també es va donar un temps de només 20 dies d'exposició pública.** I es va signar abans d'informar els veïns afectats de l'inici del projecte (maig de 2023). Dintre dels gairebé 40 documents entregats a la nostra regidora abans del ple del 28 de setembre, no hem pogut trobar la firma de l'acord definitiu amb COHABITAC.

Un acord al qual tampoc se li ha donat la difusió que en altres casos si s'ha fet. **On està regulat que la subvenció del Next Generation impedeixi la realització d'un concurs públic per l'adjudicació d'aquest contracte?**

18. La Llei 33/2003, de 3 de novembre de Patrimoni de les Administracions Públiques, preveu la possibilitat d'acordar la concessió administrativa sobre béns de domini públic, per adjudicació directa a **entitats sense afany de lucre** declarades d'utilitat pública. L'article 93 fixa com a **termini màxim de durada de la concessió en 75 anys. No diu enlloc que hagin de ser exactament 75.**

Demanem explicacions del perquè s'ha estipulat aquest període de 75 anys. A quin tipus de càlcul o consideració obeeix?

19. **COHABITAC es una coordinadora** de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya, **que haurà de designar la promotora social considerada més adient per les característiques de la nova promoció** i disposarà de sis mesos per presentar la documentació que acrediti l'acord i en faci la petició formal per poder continuar les tramitacions. **Quins són objectivament els motius que han portat a la selecció d'aquesta Fundació i Promotora Social?**

20. Encara que el conveni/marc definitiu amb COHABITAC no s'hagi firmat i que la concessió demanial definitiva s'ha aprovat al ple de 28 de setembre, desconexem en quin moment COHABITAT ja tenia decidit que la promotora social proposada per a la construcció dels habitatges seria **la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS de Sabadell**. És evident que tot aquest negoci estava predeterminat des de bon començament donat el fet que aquesta promotora ja ho **havia publicat a la seva pàgina web, en l'apartat de projectes en curs, amb el nom de PONENT i amb data de lliurament dels habitatges prevista per al 2025**.

21. **LA FUNDACIÓ PRIVADA SALAS** és una entitat **sense ànim de lucre** nascuda l'any 2004, amb domicili a Sabadell (Barcelona), consta inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2077, i està homologada com a promotor social d'habitatge per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

22. En la documentació presentada per aquesta empresa, s'acompanya l'informe d'auditoria de comptes del 2021 amb uns resultats positius de 42.757,23 €, però sorprèn que amb la consideració d'entitat **sense ànim de lucre, el 2022 van reportar uns beneficis abans d'impostos del 2.025.103,06, un 8% sobre ingressos de l'activitat**, beneficis que provenen bàsicament de subvencions (2.470.566,82 €). S'ha d'entendre que es tracta de subvencions públiques i la pregunta és: **una entitat sense ànim de lucre ha de rebre subvencions per reportar beneficis en el seu compte de resultats?**

També sorprèn que una empresa que el 2019 pràcticament no tenia activitat, hagi acumulat en 3 anys un **actiu de 80 milions i un passiu de 75 amb deutes a curt termini de 17 milions i altres deutes de 53 milions**. Xifres espectaculars quan només hi ha hagut una aportació de fons propis de 2 milions.

Aquest tipus d'entitats estan obligades èticament a publicar a la seva pàgina web **els informes d'auditoria de comptes**, però en aquest cas, aquesta informació no figura i ni tan sols disposen del corresponent apartat de **Transparència**.

23. **El Plec de Clàusules Administratives Particulars per a l'adjudicació directa de data 26-6-2023**, en el seu apartat 1.3) Pressupost base de licitació, 1.3.1 Preu base de licitació específica que de conformitat amb el preu resultant de la valoració considerada a l'estudi de viabilitat economicofinancer aprovat per l'Ajuntament **no s'estableix cap cànon periòdic anual** ni quantitat a un tant alçat. En conseqüència, **el preu de la contractació és zero**.

24. Hem de suposar que **l'estudi de viabilitat economicofinancer** és el document anomenat TERMINIS DE PROJECCIÓ, EXECUCIÓ DE L'OBRA I INICI DE L'EXPLOTACIÓ que **té firma 17-7-2023 encara que no consta cap resolució d'alcaldia amb la seva aprovació**. Si fos aquest, com és que l'estudi porta data posterior a l'aprovació del Plec a on ja es diu que l'estudi ha sigut aprovat per l'ajuntament?.

25. Com hem indicat al punt 23, **l'estudi no és un document qualsevol**. És l'argument fonamental per determinar el preu de la concessió demanial. Segons aquest estudi, es contempla un escenari de 73 anys, que resulta més propi de la ciència-ficció que d'una anàlisi econòmica seriosa i rigorosa. Doncs bé, al marge de l'anterior, **al final del període de 73 anys**, el projecte de construcció i posterior gestió dels 52 habitatges de lloguer reportaria una **inversió inicial de 6.140.854 €**, uns beneficis operatius de **22.967.961 €** i **beneficis nets de 16.192.646 €**. Els responsables del govern municipal i promotors del projecte, **haurien d'informar i explicar si aquests resultats més propis d'una bombolla Inmobiliària són els habituals i els esperats en una entitat sense ànim de lucre**.
26. Com s'ha pogut portar a terme l'aprovació definitiva de la concessió demanial si **manca l'estudi de viabilitat d'obra nova** en solars municipals (expedient 202210018119) encarregat a la Diputació de Barcelona i que es troba actualment en redacció, però que encara no s'ha finalitzat?

ALTERNATIVES

27. **El reiterat PLH contempla més de 22 actuacions** amb un cronograma d'implementació de 6 anys des del 2021. Han transcorregut 2 anys i l'Ajuntament manifesta haver treballat tan sols en la creació del Punt d'Informació d'Habitatge i que s'està treballant per fer realitat un projecte de cohabitatge a la Masia de Can Maiol i l'adquisició de 3 habitatges, (un pis d'emergència) els altres 2, que ja van ser entregats fa uns mesos. **Rest a molta feina per fer si es vol donar compliment a les 22 actuacions previstes**.
28. És cert que els terrenys seleccionats per la construcció dels 52 habitatges són de titularitat municipal i susceptibles de llicències d'obres per a poder construir HPO d'acord amb la disposició transitòria quarta del vigent POUM, però també és cert que el mateix POUM, aprovat el 2015 contempla diverses ubicacions alternatives. **Quines són aquestes altres ubicacions i perquè no s'han tingut en compte a l'hora de desenvolupar el projecte amb les ajudes Next Generation?**
29. El POUM és revisable (de fet ja s'han fet diverses modificacions) i en el programa municipal per les eleccions del 28 de maig, el nostre grup polític proposava, precisament, la seva revisió per fer un desenvolupament controlat i més sostenible del nostre poble.
30. L'1/12/2020, el ple municipal va aprovar inicialment la modificació del POUM per assignar l'ús d'allotjament dotacional a una finca del sector de la Pineda per a la construcció de **36 habitatges al C. Borrell per part de l'INCASÒL**. Han passat gairebé 3 anys i d'aquest projecte no se'n sap res més després del **trencament de l'acord** amb l'INCASÒL pel desenvolupament del **Polígon Industrial de Llevant**. Si s'hagués portat a terme aquesta promoció, ara es tindria prou experiència de la demanda real d'habitatges HPO per poder desenvolupar noves promoció amb més garanties de viabilitat econòmica-social.

31. En l'esmentat l'informe de l'INCASÒL del 2018, es feia referència a la sol·licitud de llicències d'obres per edificis de quatre promocions d'habitatges plurifamiliars en els següents àmbits:

- PAU 42 "El Castell" 36 habitatges (30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 37 " Avda. Ebre" 36 habitatges(30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 35 "Pedra llarga" 26 habitatges (30% HPO- 7 habitatges)

S'ha fet efectiva la construcció d'aquestes promocions amb **un total de 27 habitatges HPO?**

Estant quantificades els habitatges HPO de la resta de promocions privades que s'han anat executant en el transcurs dels últims anys amb l'obligació de fer una reserva del 30%.

POSSIBLES CONSEQÜÈNCIES

32. Hem remarcat al llarg de tot el document la manca d'informació quan calia i la difusió necessària de tot el procediment i hem posat en relleu alguns interrogants sobre l'actuació des de la responsabilitat política, tot i que confiem plenament que els òrgans administratius del mateix ajuntament hauran fet la seva tasca amb la deguda diligència.

Això no obstant, L'AA.VV. ha manifestat la seva intenció de continuar **la via contenciós-administrativa** una vegada aprovada la concessió demanial dels terrenys. És a dir, es podria entrar en un litigi judicial del qual desconexem els resultats definitius i les seves possibles conseqüències per l'ajuntament.

33. Entenem que la tramitació d'un procediment com aquest, segon la llei, **hauria d'haver-se fet per ple**; en canvi l'aprovació inicial dels Plecs es van fer **per Decret d'alcaldia** i després **l'aprovació definitiva s'ha fet al ple**. Perquè aquest canvi de procediment administratiu? Tant per no fer-ho la primera vegada per ple com per canviar ara i no seguir amb el mateix òrgan d'aprovació, podria ser la causa de que un jutge faci que el procediment es declari Nul de Ple dret tot el procediment (que és el que denuncien els veïns en una de les alegacions).

Quines conseqüències tindrà? Què passarà amb els habitatges? Qui assumirà la responsabilitat? **Si s'ha fet tot per Decret, perquè ara es passa per Ple?**

CONCLUSIONS

- I. És evident que el projecte neix amb **moltes interrogants** que l'Ajuntament no ha aclarit a la població i ni tan sols als veïns afectats.
- II. **Existeix un gran desconeixement sobre tots els elements** que estan involucrats en el projecte, especialment entre els joves tal com ho denuncia l'AA.VV., col·lectiu al qual van dirigits molt especialment aquests habitatges.
- III. El projecte va sortir a la llum en ple període preelectoral, però no hi ha hagut sessions informatives per donar-lo a conèixer. Es va incorporar a alguns debats fets en la campanya electoral, però sense un coneixement ampli de tots els factors implicats i, per tant, els resultats electorals no poden ser un aval ni l'excusa per la seva aprovació definitiva.
- IV. És un projecte que canvia de forma sensible la fisonomia d'un dels barris més singulars per la seva proximitat a boscos que pertanyen a tots els habitants de PsiP i no pot ser despatxat amb aquestes urgències encara que sigui amb l'excusa de la subvenció dels fons Next Generation. Està en joc el **MODEL DE POBLE** que una part important de la població de PsiP defensa. El mateix equip de govern d'ERC ho ha fet en diverses d'ocasions. **En el pitjor dels casos, els romanents de tresoreria de l'Ajuntament són prou rellevants per poder finançar un altre projecte amb més consens socials i dimensionat a la demanda real.**
- V. **Cinc partits polítics** han manifestat les seves reserves sobre la viabilitat i idoneïtat del projecte decidida per l'Ajuntament a Can Riera i demanen la seva aturada.
- VI. **EXISTEIXEN ALTERNATIVES i des de Junts ens posem a disposició de l'Ajuntament per estudiar-les conjuntament.**

Palau-solità i Plegamans, 6 de setembre de 2023