

MOCIÓ PER A LA RESERVA DEL 30% DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

El dret a l'habitatge digne i adequat està reconegut en nombrosos marcs normatius, tant en l'àmbit estatal com autonòmic i internacional. L'article 47 de la Constitució Espanyola estableix que *"tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat" i que els poders públics han de "promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació"*. En l'àmbit català, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableixen el deure de garantir aquest dret i de promoure l'habitatge assequible, en especial per als col·lectius més vulnerables.

Malgrat aquest marc legal, a Catalunya la situació de l'habitatge és preocupant. El parc públic d'habitatge de lloguer representa només el 2% del total, una xifra molt inferior a la mitjana europea, que se situa en el 9%, i lluny de països com Àustria (24%) o els Països Baixos (30%). Aquesta insuficiència d'habitatge assequible ha coincidit amb un augment desmesurat dels preus de compra i lloguer, especialment en les zones de mercat tensat, dificultant encara més l'accés a l'habitatge per a les famílies amb rendes mitjanes i baixes, així com per als i les joves. Segons l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, el preu mitjà del lloguer ha augmentat un 40% en l'última dècada a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, mentre que els ingressos de la població han crescut a un ritme molt inferior.

Aquestes dinàmiques han estat afavorides per fenòmens com l'especulació immobiliària i la gentrificació, amb l'entrada massiva de grans tenidors i fons d'inversió que han acaparat habitatges amb una lògica purament especulativa. Això ha generat l'expulsió de veïns i veïnes de barris sencers i ha accentuat la segregació urbana, amb barris cada cop més polaritzats socialment. L'increment del nombre de pisos turístics i l'absència d'una política pública d'habitatge ambiciosa han empitjorat encara més aquesta situació.

Davant d'aquest escenari, és urgent que les administracions públiques assumeixin un paper actiu en la regulació i la intervenció en el mercat de l'habitatge. No podem continuar permetent que l'accés a un dret fonamental quedi en mans exclusivament de les dinàmiques del mercat privat. És necessari impulsar polítiques valentes que garanteixin l'accés a un habitatge assequible per a tothom i que reforcin la funció social de l'habitatge.

Una de les mesures més efectives per revertir aquesta situació és la implementació de reserves obligatòries de sòl per a habitatge de protecció oficial en les noves promocions i en grans rehabilitacions. Aquesta mesura ja ha estat aplicada amb èxit en diferents ciutats europees, com a París, a on funciona des del 2006 i on ara estan fent una modificació per incrementar fins al 50% a les zones de la ciutat on més dèficit d'habitatge assequible tenen, o a Viena on el 60% del nou habitatge construït és de titularitat pública o cooperativa, la qual cosa ha permès estabilitzar els preus i garantir una oferta suficient d'habitatge assequible. A Estocolm, un model similar ha evitat que la població hagi de destinar una proporció desmesurada dels seus ingressos a l'habitatge.

A Catalunya, el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha establert que, en els municipis amb demanda residencial forta, es reservi almenys un 50% del sostre per a ús residencial en sòl urbanitzable delimitat i un 40% en sòl urbà no consolidat, i que com a mínim el 50% d'aquestes reserves han de destinar-se al règim de lloguer. Per la seva banda, el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i

urbanisme, fixa un 40% de reserva en les actuacions en sòl urbanitzable i un 30% en les de sòl urbà no consolidat.

No obstant això, una de les principals mancances d'aquesta regulació és que no inclou el sòl urbà consolidat, que és justament on la pressió immobiliària és més intensa i on la manca d'habitatge assequible és més greu. Per aquest motiu, cal ampliar el marc normatiu i establir l'obligació de destinar almenys un 30% del sostre edificable a habitatge protegit en el sòl urbà consolidat, tant en noves promocions de més de 600 metres quadrats de sostre edificable i a les grans rehabilitacions. Aquesta mesura permetria evitar la pèrdua de diversitat social en els barris més consolidats i garantir que el creixement urbà es faci amb criteris de justícia social.

A més, perquè aquesta mesura sigui realment efectiva, cal reforçar els mecanismes de control i inspecció per garantir-ne el compliment i mobilitzar els habitatges buits que no compleixen la seva funció social. Així mateix, és imprescindible prioritzar la promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer per evitar que, amb el temps, aquests habitatges acabin incorporats al mercat lliure i es perdi patrimoni públic.

Per tot això, el Ple adopta els següents acords:

Primer. Establir una reserva mínima del 30% de sostre edificable en sòl urbà consolidat per a habitatge protegit en noves promocions de com a mínim 600 metres quadrats de sostre edificable i a les grans rehabilitacions.

Segon. Demanar a la Generalitat de Catalunya la unificació i ampliació de les reserves d'habitatge protegit en tot el territori, seguint l'exemple del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana previst a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Tercer. Reforçar els mecanismes d'inspecció i control per garantir el compliment de la normativa en matèria de reserves d'habitatge de protecció oficial i la mobilització d'habitatges buits.

Quart. Prioritzar la promoció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer per tal d'evitar la pèrdua de patrimoni públic i garantir una oferta d'habitatge assequible de manera permanent.

Cinquè. Donar trasllat d'aquests acords al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, als grups parlamentaris del Parlament de Catalunya, al Sindicat de Llogateres, als sindicats CCOO i UGT, i a la PAH del municipi.