

El ritme de construcció de pisos socials s'ha de doblar per assolir els objectius del govern

La Generalitat xifra en més de 270.000 els habitatges protegits que cal aixecar en els pròxims 20 anys

IVAN VILA / Barcelona
● Per assolir els objectius que vol fixar el govern en la futura llei del dret a l'habitatge pel que fa al nombre de pisos socials, caldria doblar el ritme de construcció de

pisos protegits. El projecte de llei, ara en tramitació en el Parlament, es marca com a fita que en un horitzó de 20 anys el 15% del parc d'habitatges de les ciutats de més de 5.000 habitants i de les capitals de co-

marca tinguin algun tipus de protecció, i ha calculat que, en xifres absolutes, això suposaria fer-ne en aquest període 271.105 de nous. És a dir, 13.555 per any, gairebé el doble dels 6.895 que de mitjana

s'han iniciat anualment en l'últim lustre. El govern, però, no només confia que assolirà aquest ritme, sinó que garanteix que, només amb el sòl ja disponible, se'n poden fer 160.000 en una dècada.

Catalunya té avui 2.259.000 habitatges principals, és a dir, que fan la funció de primera residència. I, si sumem els de renda antiga, els de titularitat pública i els habitatges de protecció oficial (HPO) que s'han fet entre el 1992 i el 2006, siguin en la modalitat de venda o de lloguer, només n'hi ha 179.000 que fan una funció social. Això representa menys d'un 8% del total. Per assolir el 15% desitjat caldria, doncs, fer-ne gairebé 160.000 més. Però és que, a més, la Generalitat calcula que en les dues dècades vinents, el nombre total d'habitatges arribarà a tres milions. En conseqüència, el 15% també suposarà més pisos. En resum, en 20 anys se n'han de fer no 160.000, sinó més de 270.000. Per avaruar l'esforç que suposarà això només cal fer un cop d'ull al passat recent: en els últims cinc anys s'han iniciat a Catalunya 34.475 pisos amb algun tipus de protecció, segons el Departament de Medi Ambient i Habitatge (vegeu El Punt de l'1 d'abril passat).

El govern, però, entén que el repte és assumible. El pacte nacional per a l'habitatge 2007/2016, que l'executiu vol consensuar i signar el setembre vinent amb l'oposició i amb els representants de tots els sectors vinculats d'alguna manera amb el mercat immobiliari, ha de ser l'instrument que permeti agilitar tota una sèrie polítiques de xoc per fer front al problema generalitzat de l'accés a un habitatge. L'acció principal és la construcció de pisos protegits.

Inventari detallat

El pacte preveu haver construït o iniciat les obres de 160.000 pisos protegits d'aquí a 10 anys, 50.000 en la legislatura actual. És una xifra que, si s'aconsegueix, sí que permetria aspirar a assolir, i fins i tot superar, l'horitzó del 15% d'ara fins al 2026.

La legislatura passada, però, el govern va anunciar la construcció de 42.000 pisos i només en va començar 16.500. Potser per això, per demostrar que aquest cop els càlculs s'han fet bé i que complir les previsions no és cosa de ciència ficció, el govern ha incorporat en l'últim esborrany del pacte un inventari de tots els sòls que estan o estaran disponibles prou per fer-hi pisos socials, que demostra que els 160.000 pisos per a la dècada vinent ja estan apamats.

En l'inventari es detalla que, avui, l'Institut Català del Sòl (Incasol) disposa de sòl en sectors que sumen un potencial per construir-hi 54.000 habitatges protegits d'ara fins al 2016, 33.000 dels quals serien propietat de l'Incasol, mentre que els 21.000 restants serien privats. La Generalitat també té disponibilitat per fer 3.000 pisos protegits més gràcies a diversos convenis de cessió de sòl signats entre la direcció general de Promoció d'Habitatge i diferents ajuntaments.

A tot això, cal sumar-hi les reserves de sòl fruit de l'aplicació de la llei d'urbanisme, que des del 2002 obliga que en qualsevol promoció que es faci en zones no urbanitzades es reservi un 20% del sòl a pisos protegits, i des del 2004, també obliga a reservar-ne un 10% més a pisos amb preu concertat —una figura a mig camí entre la protecció i el preu lliure—. Les reserves dels plans urbanístics ja comptabilitzats per la Generalitat, que està elaborant una gran base de dades amb tota aquesta informació, sumen prou sòl per fer-hi 83.333 habitatges socials. El govern, però, encara ha de completar aquest recompte, i estima que quan ho faci la xifra de pisos potencials arribarà a 103.000.

Acceleració progressiva

De fet, l'empenta que su-

ELS PISOS SOCIALS PENDENTS PER COMPLIR ELS OBJECTIUS DEL GOVERN

	HABITATGES PRINCIPALS 2006	15% HABITATGES PRINCIPALS 2006	PARC SOCIAL EXISTENT	PARC SOCIAL PENDENT	HABITATGES SOCIALS PENDENTS / 1.000 HAB.
Els que hauran de fer més pisos					
Banyoles	8.420	1.263	244	1.019	2,9
Calonge	4.580	687	148	539	2,9
Mont-roig del Camp	3.854	578	68	510	2,7
Llagostera	3.864	580	217	362	2,6
L'Ametlla de Mar	2.854	428	107	322	2,4
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	1.901	285	42	243	2,4

Capitals de demarcació i ciutats de més de 100.000 habitants

	HABITATGES PRINCIPALS 2006	15% HABITATGES PRINCIPALS 2006	PARC SOCIAL EXISTENT	PARC SOCIAL PENDENT	HABITATGES SOCIALS PENDENTS / 1.000 HAB.
Santa Coloma de Gramenet	40.250	6.037	1.735	4.303	1,8
Mataró	41.168	6.175	2.169	4.006	1,7
Badalona	74.975	11.246	4.843	6.403	1,4
Sabadell	72.955	10.943	5.253	5.690	1,4
Terrassa	72.584	10.888	5.917	4.970	1,2
L'Hospitalet de Llobregat	89.475	13.421	7.401	6.021	1,2
Girona	31.478	4.722	2.655	2.066	1,1
Taragona	48.970	7.345	4.411	2.934	1,1
Barcelona	606.431	90.965	55.948	35.016	1,1
Lleida	45.377	6.807	5.142	1.665	0,7

Amb els deures fets

	HABITATGES PRINCIPALS 2006	15% HABITATGES PRINCIPALS 2006	PARC SOCIAL EXISTENT	PARC SOCIAL PENDENT	HABITATGES SOCIALS PENDENTS / 1.000 HAB.
Montmeló	3.033	455	470	-15	-0,1
Cervera	3.032	455	476	-21	-0,1
Balaguer	5.281	792	831	-39	-0,1
El Prat de Llobregat	22.318	3.348	4.031	-684	-0,5
Cardona	1.968	295	382	-87	-0,8
Martorell	8.724	1.309	1.823	-514	-1,0
Ampostà	7.096	1.064	1.483	-418	-1,1
Guissona	1.484	223	380	-157	-1,5
El Pont de Suert	855	128	208	-80	-1,7
Súria	2.315	347	628	-281	-2,2
Constantí	2.158	324	755	-431	-3,7
Badia del Vallès	5.007	751	5.383	-4.632	-16,4

TOTAL CATALUNYA

PARC HABITATGES SOCIALS EXISTENT		178.895	
2006: Parc habitatges principals	2.258.978	2.026: Parc habitatges principals *	3.000.000
15% habitatges principals	338.846	15% habitatges principals	450.000
Parc social pendent	159.952	Parc social pendent	271.105
Habitatges pendents / 1.000 habitants	1,3	Habitatges pendents / 1.000 habitants	2,1

(*) Estimació

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge

posa l'aplicació de la llei d'urbanisme ja ha començat a fer-se palesa en l'increment progressiu de la construcció de pisos protegits entre el 2003, quan es van fer 5.073 pisos, i el 2006, amb 7.592 pisos. Si els números que ha donat el govern són correctes, però, aquest augment anual es dispararà.

La futura llei de l'habitatge, a més, pot donar un altre impuls a l'acceleració del ritme de construcció, perquè el projecte de llei preveu ampliar la reserva obligada del 20% i el 10% que ja fixa la llei d'urbanisme també a les operacions de reforma urbana en zones ja construïdes. Aquesta cosa ha de ser

clau sobretot per activar l'aixecament de pisos socials en grans ciutats que tenen el sòl esgotat. Barcelona n'és un exemple. Però a hores d'ara ningú no sap si això es mantindrà en la llei, perquè una de les condicions que ha posat CiU per signar el pacte el setembre és que aquest punt s'elimini.

Tres dels quatre pobles amb més habitatges socials pendents són gironins

ORIOL MAS / Girona

● Tres dels quatre pobles amb més habitatges socials pendents són gironins. De fet, Banyoles és la ciutat que encapçala aquest rànquing, amb 2,9 habitatges socials pendents per cada mil habitants, i on es calcula que el 2006 faltaven un miler d'habitatges socials. Calonge és el segon municipi de la llista, amb una taxa també de 2,9, si bé en aquest cas la xifra absoluta marca un dèficit de 500 habitatges. Llagostera ocupa la quarta posició, amb una falta de 2,6 habitatges socials per cada 1.000 habitants. Dels 50 primers municipis catalans del rànquing, en total n'hi ha onze de gironins. Són Cassà de la Selva —que ocupa la dotzena posició, amb un dèficit de 2,2—, Vidreres —quinzena, també amb un 2,2—, Maçanet de la Selva i Tossa de Mar —en els llocs 23 i 24, respectivament, i comparteixen un dèficit de 2,1—, Sant Hilari Sacalm —també amb un 2,1, però en el lloc 32—, i Palamós, Caldes de Malavella i Vilafant, tots tres amb 2 habitatges socials pendents per cada 1.000 habitants, i ocupen els llocs 43, 47 i 50, respectivament. En canvi, pel que fa als dotze municipis catalans que tenen un saldo negatiu —o sigui, que tenen més habitatge social del que necessitarien segons la nova llei d'habitatge—, no n'hi ha cap de les comarques gironines. Els que més s'hi aproximen són, per aquest ordre, Olot, Puigcerdà i Ripoll, amb 0,3 habitatges pendents els dos primers casos i 0,6, l'últim. Llavors ja vindrien Figueras, Blanes i la Bisbal d'Empordà. Les dades comptabilitzen tot el parc social existent.