

**VALORACIONS I PETICIONS A L'AJUNTAMENT DE PALMA SOBRE L'APLICACIÓ DE LA LLEI
D'ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L'OBTENCIÓ DE SÒL MITJANÇANT PROJECTES
RESIDENCIALS ESTRATÈGICS.**

Tenint en compte que el decret 3/2025 ja s'ha convertit en llei i malgrat està pendent la publicació al BOIB, en compliment dels acords de l'assemblea extraordinària del dia 2 de juliol, exposem el següent:

CONSIDERACIONS GENERALS SOBRE EL PROBLEMA DE L'ACCÉS A L'HABITATGE PER A LA POBLACIÓ TREBALLADORA

No falten pisos, el que sobra és preu. Segons el mateix Batle de Palma, a la ciutat hi ha 15.000 habitatges destinats al lloguer turístic il·legal. Abans de començar a actuar sobre el sol rústic s'hauria d'evitar aquest fet i això no es fa amb dos inspectors cedits dels pocs que fan aquesta tasca al Consell de Mallorca.

Segons mitjans de comunicació, l'any 2024, el 32,6 % de les compres d'habitatges les va fer població estrangera, molt per damunt de la mitjana estatal, i en el cas de l'habitatge nou i car aquest percentatge arriba fins al 90 %.

També segons notícies de premsa que ningú ha desmentit, a Balears hi ha 26.601 habitatges en mans de grans tenidors immobiliaris:

- 6.672 pisos són propietat de fons amb més de 100 habitatges.
- 6.926 habitatges pertanyen a empreses que en tenen entre 25 i 100.
- 12.463 unitats són en mans de propietaris amb més de 10 habitatges cadascun.

Bancs i fons d'inversió controlen el 10 % del parc de lloguer.

Són aquests grans actors els qui marquen els preus de mercat i fan que l'habitatge sigui inassequible per a la majoria que compta amb salaris que, majoritàriament, es mouen entre els 1.200 i els 1.800 euros bruts mensuals.

La principal proposta institucional que ens presenten per respondre a aquesta emergència és incrementar el nombre d'habitatges al marcat i incrementar els beneficis per promoció, incrementant la densitat als nous urbanitzables, assegurant preus de mercat lliure, reduint protecció a la construcció d'habitatges amb objectiu "social" i obrint l'opció de construir a àrees de transició que algú ens haurà d'explicar la urgència de que es faci sense acabar el sol urbanitzable previst.

Deixar al solució de la crisi en mans dels mercat ens pot dur a generar una nova bombolla immobiliària que, com vàrem veure en els anys 2000 quan més es construïa més pujaven els preus en lloc de baixar. També comprovarem de quina manera l'escat de la bombolla va suposar la runa de molta gent, tant del món empresarial com de famílies treballadores i com aquest capital acabava en mans del capital financer privat que va vendre bona part del paquet a fons d'inversió internacional. Ara aquests fons són aquí per continuar fabricant bombolles i obtenint guanys pels inversors, sense importar qui surti perjudicat i sense cap respecte per aquesta terra ni pels seus habitants.

SOBRE ALGUNS CONTINGUTS DE LA NOVA LLEI

Per començar estem pendents de disposar del text definitiu de la llei per poder fer una lectura acurada i rigorosa del seu contingut, article per article. Fins el moment només ens podem referir al text que hem pogut llegir al decret previ. Entre els elements d'aquesta nova llei que considerem lesius per a la majoria social, destacam:

- L'augment d'un 45 % de la construcció en nous sòls urbanitzables, fent créixer la ciutat dels 60.000 habitatges previstos en el PGOU vigent, a més de 100.000, mentre es redueix el sòl per a zones verdes i altres espais públics, que passa de 12 m² a només 5 m² per habitant.
- La manca d'estudi previ sobre les infraestructures i serveis necessaris, ja molt deteriorats i insuficients, com la sanitat, el transport, els centres per a persones grans i els equipaments esportius, culturals i socials en general.
- La possibilitat de començar a construir en sòl rústic, tot i que encara no s'hagi esgotat el sòl urbanitzable. Per què sense esgotar l'urbanitzable? Per a què o per a qui seran aquestes promocions?
- El fet que el 50 % dels habitatges construïts en els nous urbanitzables seran de preu lliure, marcant així la tendència del mercat. Tenint en compte el deteriorament de la situació d'accés a l'habitatge, en tot cas, com a mesura urgent hauria d'haver estat al revés, reduir el nombre de preu lliure i incrementar la protecció per a la resta.
- El fet que el grau de protecció del 50 % restant ha baixat: ja no serà habitatge de protecció oficial, sinó de preu limitat, que és més car. Amb un preu mitjà superior als 3.000 € el m², comprar un habitatge de 80 m² i demanar un préstec del 80 % suposa tenir uns 80.000 € estalviats. Amb salaris bruts de 1.730 €, qui pot arribar a estalviar aquesta quantitat?
- El decret permet el silenci administratiu positiu per a les llicències de construcció, en la fase inicial i en la fase final, la qual cosa implica molt menys control dels processos i, sobre tot, adquirir drets en la primera fase que dificultaran enormement l'opció de rebutjar projectes. Tenint en compte la lentitud i saturació de l'administració pública, és previsible que la majoria de llicències es tramitin així.
- Però, a més, aquest mecanisme vulnera la Llei de procediment administratiu, ja que les llicències urbanístiques (com les d'obra major, construcció o primera ocupació) habiliten actes que han de complir la normativa urbanística, ambiental i tècnica, i per tant estan excloses del silenci positiu. La nova llei assumeix com a normal que es pugin vulnerar drets amb aquesta manera de fer.

ACTUACIONS PRÀCTIQUES DES DEL MOVIMENT VEÏNAL

Davant l'aprovació d'aquesta llei, hem decidit:

1.- Sol·licitar a qui en tingui la competència que la norma sigui impugnada davant el Tribunal Constitucional. Sabem que cal comptar amb un nombre de 50 diputats del Congrés per poder fer aquesta tramitació. Que es faci o no és responsabilitat de qui ho pot fer.

2.- Demanam que l'Ajuntament de Palma no s'aculli a la urbanització de les àrees de transició (sòl rústic) mentre quedin sòls urbanitzables i solars urbans per executar:

- amb una previsió de creixement per la ciutat de 60.000 persones com hi havia previst al PGOU, davant la qual la Federació va presentar una al·legació demanant una reducció a un màxim de 30.000;
- amb una previsió de creixement vegetatiu de 6.000 persones per als pròxims 20 anys, avalada per la reducció d'aules per manca d'alumnat a l'escola, especialment en les primeres etapes educatives;

- tenint en compte que el nombre de població immigrada treballadora tampoc presenta un creixement com ho va fer els anys 2000;

Des de la perspectiva de valorar la planificació urbanística com a un servei per dotar d'habitatge la població de forma proporcional a les seves necessitats, cal demanar-se quin sentit té incrementar la densitat en urbanitzables en un 45% i fins a quin punt aquest increment genera una nova bombolla que finalment tornarà dur molta gent a la runa.

3.- Tenint en compte que la participació ciutadana és una de les nostres raons de ser com a moviment veïnal, també demanem a l'Ajuntament de Palma que, en aquesta matèria i davant qualsevol promoció pública o privada, o qualsevol canvi d'ús del sòl públic, especialment els que es plantegen en el marc del Pla de Xoc per habilitar habitatge social en sol públic i gestionat per privats, s'apliquin els articles 11 i 12 del Reglament Orgànic de Participació Ciutadana.

“Article 11. Dret de les entitats a ser declarades part afectada. Quan un assumpte afecta específicament un districte o barri de la ciutat, les entitats corresponents són considerades, si així ho sol·liciten, part afectada, i quan l'assumpte afecta l'àmbit d'actuació o els objectius de qualsevol entitat inscrita al Registre municipal d'entitats ciutadanes, aquesta també pot sol·licitar que se la declari afectada i en ambdós casos s'han d'enviar a les persones interessades els documents corresponents a l'assumpte esmentat.

Article 12. Informació a les entitats. Perquè es pugui exercir aquest dret, l'Ajuntament ha de comunicar amb antelació suficient, a través de l'Àrea de Participació Ciutadana, a les entitats respectives les actuacions de caràcter general que els afectin.”

Ni un urbanitzable, ni una promoció, ni un canvi en solars públics sense la nostra participació real ni la valoració de l'impacte sobre el medi natural i social dels barris i de la ciutat.

Si l'any 2021 ens vàrem prendre seriosament el treball entorn del nou PGOU, vàrem debatre, vàrem fer propostes i vàrem expressar desacords importants, ara toca tornar a posar aquest tema en primera línia de la participació ciutadana. El que està en joc és:

- La ciutat que volem, inclosa la seva extensió, el seu creixement i el seu nivell de serveis.
- La manera de fer front a la crisi d'habitatge que patim i que necessita altres mesures que regulin aquest mercat desbocat.
- L'exercici real de la Participació Ciutadana, que va més enllà d'escoltar o legitimar decisions ja preses, o decorar discursos. Consisteix a ser part real de les decisions, igual que ho són avui els promotors, els constructors i els grans capitals implicats.

El passat dia 7 de juliol registrarem a l'Ajuntament de Palma la petició de que s'apliquin els articles 11 i 12 del Reglament i s'informi a les associacions de qualsevol canvi per tal que puguin demanar ser entitat afectada i exercir aquest dret.

Confiam que així sigui i es tingui en compte la importància de comptar amb el teixit associatiu i valoracions sobre els impactes socials als barris de decisions transcendents que condicionen a llarg termini la vida de les barriades.

Palma, 16 de juliol de 2025