

8. HABITATGE

8.1. MARC GENERAL

Segons el que estableix l'article 81 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, és necessari que el Pla General inclogui entre els seus documents una memòria social, que s'haurà d'ajustar al que estableix l'article 83 de l'esmentat reglament, i per tant, s'haurà d'analitzar:

- a) Anàlisi de les necessitats, localització de sòl residencial i habitatge, en relació al medi ambient urbà en què es localitzen i amb anàlisi de les necessitats d'habitatge social, tenint en compte les dotacions d'habitatge protegit que s'estableixen en l'article 73 del mateix reglament i analitzant els mecanismes d'obtenció de sòl.
- b) Previsió d'habitatges dotacionals públics en funció de les característiques socials del municipi.
- c) Anàlisi de les necessitats de nous equipaments públics, tenint en compte la situació actual i els creixements prevists.
- d) Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixin atenció específica, com ara les persones immigrants i les persones majors, especialment en el que es refereix a mobilitat, accessibilitat, seguretat i ús de l'espai públic.

El Pla farà una completa diagnosi de la realitat social actual del municipi identificant els principals col·lectius afectats per la dificultat d'accés a l'habitatge, les principals mancances d'equipaments i la identificació dels col·lectius socials amb risc d'exclusió, inclosa la integració de criteris d'igualtat de gènere en el desenvolupament urbanístic.

8.2. PREVISIONS D'HABITATGES PROTEGITS

L'aprovació del concurs per establir reserves estratègiques de sòl (RES) derivades de la Llei 5/2008 de la CAIB, a més de les reserves que per a l'ús d'habitatge protegit estan situades en sòl urbanitzable, en execució, de Peguera Oest, ha proporcionat una reserva de sòl per a aquest ús –públic i privat–, que es detalla en el quadre que segueix.

RESERVA DE SÒL AMB DESTINACIÓ A HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC:
488 HPP

CALVIÀ	UA/CV-03	ED	RP-2	18.927 M2	12.907 M2 CT	103 habitatges	103 HPP públics
ES CAPDELLÀ	UA/CP-05	ED	RU-N1	2.467 M2	2.000 M2 CT	16 habitatges	14 HPP públics
COSTA DE LA CALMA	UA/CC-03	---	RP-1	15.393,40 M2	9.000 M2 CT	100 habitatges 78,78 % públics	79 HPP públics
SANTA PONÇA	RES-4		RP-7	Parcel·la 1			60 HPP públics 16 taxats <u>23 lliures</u> 99 HPP públics
MAGALUF	RES-50		RP-6	Parcel·la 6			15 HPP públics 34 taxats <u>29 lliures</u> 78 HPP públics
	RES-2		RP-5				88 HPP públics
PEGUERA	UA/PG-03	--	RP-2	31.456 M2	24.500 M2 CT.	175 habitatges 40% HPP: 70 habitatges	15%: 10 HPP públics
	SUBBLE PEGUERA OEST	PP	RP-2				17 HPP públics

RESERVA DE SÒL AMB DESTINACIÓ A HABITATGE PROTEGIT PRIVAT:
276 HPP + 269 TAXATS = 545 HABITATGES PROTEGITS

COSTA DE LA CALMA	UA/CC-03	---	RP-1	15.393,40 M2 S40-42-44: 3.267 M2	9.000 M2 CT.	100 habitatges 21,22 % Privats: 21	21 HPP privats
SANTA PONÇA	RES-4		RP-7	Parcel·la 2			39 HPP privats 30 taxats privats
				Parcel·la 3			60 taxats privats
MAGALUF	RES-50		RP-6	Parcel·les 1- 2-3-4 i 5			76 HPP privats 179 taxats privats
PEGUERA	UA/PG-03	--	RP-2	31.456 M2	24.500 M2 CT.	175 habitatges 40 % HPP: 70 habitatges	60 HPP privats
	SUBBLE PEGUERA OEST	PP	RP-2				80 HPP privats

Es dedueix que per primer cop hi haurà a Calvià sòl suficient, condició indispensable per fer una veritable política d'habitatge que haurà de ser objecte d'un programa, inclòs en la Memòria Social del Pla General, en el qual es fixin terminis i agents inversors per mobilitzar aquest sòl.

8.3. EL PROBLEMA DELS HABITATGES AMB PREU TAXAT

Hi ha a la RES de Calvià un nombre considerable d'habitatges aollits a la modalitat, prevista en la Llei 5/2008, de preu taxat, que han de complir la condició, tot i ser de promoció privada, de ser adjudicats per l'Administració actuant. Gairebé han passat nou anys des de l'aprovació de l'esmentada llei, però no s'ha produït el desenvolupament reglamentari per establir les condicions objectives que s'hauran d'observar en l'esmentada adjudicació pública.

Per això, per part de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Govern de les Illes Balears, s'està elaborant un decret reglamentari que defineixi tot allò relatiu a aquest extrem, que s'incorporarà a la Memòria Social del Pla.

8.4. EL PROBLEMA DEL LLOGUER TURÍSTIC DE PISOS

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, no regula un dels fets del negoci turístic més complexos: el lloguer turístic d'habitatges en edificis plurifamiliars.

No tan sols no el regula, sinó que en nega la possibilitat, la qual cosa té com a conseqüència que l'ampla i difusa oferta d'aquesta modalitat d'allotjament turístic esdevingui clandestina.

Aquesta negació, lluny de solucionar els problemes que es deriven de traslladar l'ús turístic a teixits urbans residencials, ha fet que la modalitat s'estengués i ha provocat una problemàtica de primera magnitud: que els preus dels lloguers turístics hagin entrat en competència amb els residencials i se n'hagi produït una pujada soterrada (en general, els pagaments per absència de contracte es fan en negre), però que exclou amplis col·lectius de famílies amb recursos limitats de l'accés a habitatges de lloguer assequibles.

Per això, és imprescindible a Calvià una política d'habitatge públic que no es vegi afectat per les canviants dinàmiques del mercat i que fixi els preus dels lloguers en funció dels ingressos familiars i no com a percentatge del mòdul estatal fixat en el Pla Estatal d'Habitatge, per cert, obsoletament inoperant.

La manca de recursos econòmics per promoure habitatge públic no pot ser l'excusa per mantenir la dimissionària actitud dels últims anys per part de les administracions de la comunitat i municipal. Calvià té sòl, recurs primer, de cessió amb el qual –i això és el que definirà el Programa Municipal d'Habitatge– es pot articular a mitjan termini una carta d'ofertes suficient per complir el mandat constitucional.

Tanmateix, a cert termini s'haurà d'equipar un nombre d'habitatges públics (al voltant de 10) destinats a fer front a demandes socials d'emergència. Aquesta mesura, tot i que figurarà en la Memòria Social, ja està en marxa amb els cinc primers habitatges públics a Calvià i Peguera, gestionats amb aquesta finalitat, completament equipats, als quals seguiran un mínim de cinc més, que ara es troben en procés de moblament.

8.5. L'INFRAHABITATGE

A les zones turístiques de Calvià hi ha bosses d'infrahabitatge que, d'acord amb l'Estudi Municipal per a la Declaració de Zones Turístiques Madures, signifiquen:

- A la zona de Santa Ponça:
 - El 26,84 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són infrahabitatges.
 - El 68,02 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són edificis d'ús inicialment turístic modificats il·legalment.
- A la zona de Palmanova-Magaluf:
 - El 10,10 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són infrahabitatges.
 - El 52,71 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són edificis d'ús inicialment turístic modificats il·legalment.
- A la zona de Peguera:
 - El 1,30 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són infrahabitatges
 - El 42,33 % del total d'habitatges plurifamiliars existents a la zona són edificis d'ús inicialment turístic modificats il·legalment.
 - El 12,85 % del total d'habitatges de la zona està buit.

El Pla General haurà d'establir les corresponents estratègies de regeneració i rehabilitació per tal que s'aconsegueixi:

- Que no hi hagi processos de substitució social.
- Que els edificis tinguin unes condicions de seguretat estructural i eficiència d'instal·lacions garantides.
- Que els habitatges compleixin les condicions d'habitabilitat reglamentades.
- Que els edificis estiguin adaptats a les determinacions del reglament de supressió de barreres arquitectòniques vigent.
- Que les condicions d'aïllament tècnic permetin pujar al nivell E la qualificació energètica dels edificis.
- Que es puguin rehabilitar les façanes per adaptar-les a l'objectiu de millorar les condicions del paisatge urbà dels barris residencials.

Imatges Habitatges de Protecció Municipals



Promoció d'habitatge públic Son Ferrer



Promoció d'habitatge públic Son Ferrer



Promoció d'habitatge públic Peguera



Promoció d'habitatge públic Galatzó

