MOCIÓN PARA AMPLIAR EL SUELO RESERVADO A VIVIENDA PROTEGIDA

Ramón Trujillo Morales, concejal de Izquierda Unida Canaria, y Pedro Fernández Arcila, concejal de Si se puede, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Municipal, presenta al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife esta Moción para su debate y aprobación, si procede, de acuerdo con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Un informe del Servicio de Atención Social del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, fechado en agosto de este año, afirma que, desde 2016, se están incrementando las dificultades de encontrar vivienda para los colectivos con rentas bajas en el municipio. Hay un contexto de empobrecimiento que afecta a familias monoparentales, trabajadores y trabajadoras pobres, familias que dedican más del 40% de sus ingresos a satisfacer alquileres crecientes o personas mayores empobrecidas.

De 2011 a 2017, se ha pasado de abonar 384 PEAS de vivienda a 2.998 y, sumando todo tipo de PEAS, se pasó de 3.849 a 25.452. El Ayuntamiento ha tenido que responder al creciente deterioro de las condiciones de vida y ha visto cómo se ha ido generando una creciente saturación de los servicios sociales y de los recursos para alojamiento. El día 2 de agosto, el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias daba cuenta de 6.463 demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento en nuestro municipio. Una cifra espectacular si la comparamos con las 4.884 viviendas públicas de alquiler

social que ya están habitadas en el municipio, o con el total de 12.600 viviendas en régimen de alquiler que hay Santa Cruz, según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

La reciente incertidumbre con el destino de las 358 viviendas ubicadas en Añaza, la cantidad de pisos ocupados y los procesos de desahucio son quizá la parte más visible e hiriente de un problema habitacional muy extendido y puede que con tendencia a agravarse. Frente a esta realidad, el Ayuntamiento ha decido impulsar una nueva promoción de vivienda para el alquiler social (algo que no hacía desde 2009) y, asimismo, adquirir varias decenas de pisos. Se trata de iniciativas positivas y loables, pero claramente insuficientes para abordar la magnitud del problema.

Sin embargo, además de los factores coyunturales derivados de la crisis, hay factores de más largo alcance que obligan a tomar conciencia de la gravedad del problema de vivienda y de sus elementos estructurales, que amenazan con enquistarse y deteriorar la situación en el futuro. Algunos de esos factores se comentan a continuación.

Por ejemplo, el *Estudio sobre necesidades y demandas de la población joven de Santa Cruz de Tenerife*, realizado por el Ayuntamiento, en 2016, muestra que el 49,9% de la **población de entre 16 y 29 años** (30.972 personas) se irían del hogar en que residen si pudieran acceder a una vivienda. Obviamente, la combinación de desempleo, bajos salarios y elevado coste relativo de los alquileres están condicionando negativamente la expectativas habitacionales de nuestra población joven.

Otro de los retos en materia de vivienda se deriva de las **previsiones de crecimiento del número de hogares**, elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística. Para el período 2018-2033, el INE prevé que, en Canarias, la cantidad de hogares crecerá un 20% (frente al 9,6% a escala estatal) y ello supondrá un total de 167.639 hogares más. Lo que implicaría proporcionalmente unos 16.700 hogares más para nuestro municipio, es decir, unos 1.100 hogares más cada año.

Asimismo, nuestro municipio está experimentando, en diverso grado, ciertos factores de aumento de la demanda de vivienda en Canarias que la encarecen y que, si no tomamos medidas contundentes, van a agravar los problemas habitacionales en los próximos años. Por una parte, tenemos el **alquiler**

vacacional, que en nuestro municipio ha liderado el crecimiento insular en los últimos dos años, aumentando más del 58%. A los efectos del alquiler vacacional se suma la realidad de la **compra de vivienda por extranjeros** que, en el Archipiélago, en 2017, conllevó que el 31,3% de las viviendas vendidas fueron compradas por extranjeros (frente al 13,1% estatal). También el fenómeno de la **concentración de la propiedad de inmuebles** refuerza la dinámica mercantil de la vivienda, aunque desconozcamos sus efectos concretos en el municipio sobre los precios. Dicha concentración se refleja, por ejemplo, en los datos del Catastro sobre el crecimiento notable en las Islas de los propietarios de más de 50 inmuebles cada uno.

En suma, hoy nuestro municipio alberga a decenas de miles de personas que padecen problemas habitacionales y de acceso a la vivienda muy importantes. Hay que dar una respuesta a corto plazo, con un peso importante de las ayudas sociales, y, a medio plazo, hay que buscar soluciones habitacionales para la población joven, para quienes disponen de rentas bajas, para afrontar el crecimiento de la cantidad de hogares, el impacto del alquiler vacacional, la demanda inmobiliaria extranjera, los efectos de la concentración de la propiedad, etc. Y sólo habrá solución si se genera una respuesta pública efectiva, es decir, si las distintas administraciones dan los pasos necesarios para dotarnos de un importante parque de vivienda pública de alquiler social.

Santa Cruz necesita dotarse de un parque público de vivienda para el alquiler muy superior al actual. Es la manera de disponer de vivienda protegida que no acabe en el mercado libre y que, además, sirva para atender en cada momento a quienes cuentan con rentas más bajas. Partiendo del éxito de este modelo en Europa, Carme Trilla y Jordi Bosch establecen, en un reciente estudio publicado por la Fundación Alternativas, que España necesita dotarse de 2.650.000 viviendas para el alquiler social, entre 2016 y 2030. Como Santa Cruz de Tenerife cuenta con el 0,44% de la población del país, la parte proporcional son unas 11.660 viviendas. Ello supondría incorporar más de 900 viviendas anuales hasta 2030. Se podrá discutir si la cifra apropiada para nuestro municipio es mayor o menor, pero, en cualquier caso, sin un esfuerzo en materia de generación de vivienda en alquiler social muy superior a todo lo que se ha previsto hasta hoy, los problemas de materialización del derecho constitucional a la vivienda es muy probable que se agraven en el futuro. Y son problemas que sólo se pueden prevenir y solventar con estrategias de medio y largo plazo.

Por eso es importante dar los pasos necesarios para contar con la mayor cantidad posible de suelo destinado a vivienda protegida, exigir al Gobierno de Canarias la firma de convenios y la aportación de recursos para construir vivienda protegida, además del esfuerzo que haga el propio Ayuntamiento. En concreto, nuestro Ayuntamiento debe apuntar a reservar la mayor posible de suelo residencial destinado a vivienda protegida. Y, en particular, debe hacerlo al planificar el uso futuro de los terrenos de la Refinería sobre los que ubicará la próxima expansión importante de nuestro municipio. En esta nueva parte de la ciudad que se va a construir debe preverse una importante dotación de vivienda pública de tal manera que pueda atenderse a parte de la demanda que reclama nuestro municipio, sabiendo además que la conformación de un centro urbano que reparta equitativamente el suelo urbano entre la vivienda libre y la vivienda protegida expresará la conformación de una zona urbana con presencia de diferentes clases sociales, lo que representará, según reconoce los especialistas en geografía urbana, un elemento de especial importancia para posibilitar la cohesión social.

Así pues, atendiendo a que en el artículo 14 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, establece que los ayuntamientos del Archipiélago tendrán, entre otras, las competencias en promoción de viviendas protegidas, y el artículo 6, de la Ley de Viviendas de Canarias establece que los ayuntamientos, en el marco de la legislación autonómica, son titulares de las competencias en promoción y gestión de viviendas y también en la gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal.

Atendiendo asimismo a que el artículo 27, de la misma Ley de viviendas de Canarias, en su modificación por ley 6/2009, de 6 de mayo, establece que los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Y que tal adscripción **no podrá ser inferior al treinta por ciento** de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, atendiendo pues a todo lo expuesto, **SOLICITAMOS** que el Pleno, debata y apruebe, si lo estima conveniente, los siguientes

ACUERDOS

1º.- Que se incluya en todos los planes generales de ordenación, todos los planes rectores de uso y gestión de parques rurales y todos los planes especiales protegidos, al menos un 40 por ciento de adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción será de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

2º.- La distribución de tal adscripción se realice en cada uno de uno de los elementos de Ordenación que se aprueben, de tal forma que no se formen barrios en que la totalidad de las viviendas sean solo de protección.

3º.- Que la adscripción referida se lleve a cabo en el planeamiento que establecerá los usos futuros de los terrenos ocupados por la Refinería, para así garantizar el adecuado reparto territorial de la vivienda protegida.

4º.- Instar al Gobierno de Canarias a la firma de convenios para edificar tales viviendas protegidas al igual que lo hace en otros municipios de Canarias.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de noviembre de 2018

Fdo.: Ramón Trujillo Morales Fdo.: Pedro Fernández Arcila