

Na Elicinia Fierro Milà amb DNI [REDACTED] com a presidenta i en representació del Centre d'Estudis Beguetans (CEB), assabentades de l'aprovació provisional de *l'Acord d'inici del procediment de declaració de zones de mercat residencial tensionat, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge*, publicat al DOGC en data 22 de juny de 2023, i sotmès a tràmit d'informació pública per un període de 20 dies, formulem les següents

AL·LEGACIONS

PRIMER: Manca de publicitat

Trobem a faltar que no s'hagi publicat a l'apartat d'anuncis oficials del web municipal de Begues la informació relativa a la informació pública, a fi d'informar la ciutadania i facilitar que, qui ho vulgui, pugui fer valdre el seu dret a al·legar. Tampoc s'ha publicat a cap mitjà de comunicació municipal.

De fet ens en hem assabentat avui mateix, darrer dia per presentar al·legacions i de casualitat, per una notícia del diari Llobregat digital, que algú ha compartit avui a les xarxes.

[https://www.llobregatdigital.cat/noticia/84200/practicament-tot-el-baix-llobregat-declarat-area-tensa-on-saplicara-la-limitacio-del-preu-](https://www.llobregatdigital.cat/noticia/84200/practicament-tot-el-baix-llobregat-declarat-area-tensa-on-saplicara-la-limitacio-del-preu)

Demanem:

donat que aquest és un fet que es produeix amb una certa freqüència, no sabem si seria possible que quan des d'altres administracions s'avisava a l'ajuntament de que es posa a informació pública un document que pot ser del seu interès, també se li recordi que seria bo que en fes difusió a la ciutadania.

SEGON: Begues, l'única població de l'AMB que la Generalitat no declara zona tensa

La notícia comença dient que Begues no ha estat declarada zona tensa per part de la Generalitat (Departament de Territori).

La darrera notícia que la ciutadania de Begues teníem d'aquest tema provenia de la **declaració de Begues com a municipi d'àrea d'habitatge tensa per part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**.

L'**1 de març de 2021** els serveis tècnics municipals emeten un informe posant de manifest la necessitat de sol·licitar a l'AMB un estudi de la conveniència de declarar el municipi, o com a mínim la zona urbana central, com a àrea de mercat d'habitatge tens.

31 de març de 2021 s'aprova per unanimitat al Ple Municipal sol·licitar a l'AMB que Begues sigui declarada àrea d'habitatge tens.

<https://www.begues.cat/actualitat/noticies/begues-demana-ser-considerat-area-amb-mercated-habitatge-tens.html>

29 de setembre de 2021 l'AMB aprova definitivament la declaració de Begues com a àrea d'habitatge tens per un període de 5 anys revisables. En paraules de l'Ajuntament: *“es tracta d'una declaració necessària per a aplicar a tot el municipi la Llei de regulació de preus de lloguer i evitar així un augment abusiu dels preus i assegurar un habitatge assequible i digne per a tothom.”*

<https://www.begues.cat/actualitat/noticies/lamb-aprova-la-declaracio-de-begues-com-a-area-dhabitatge-tens.html>

Demanem

Que hi hagi coherència entre el que l'Ajuntament, l'AMB i la Generalitat decideixen. No entenem que si l'Ajuntament i l'AMB, que són qui millor coneix les característiques de Begues, sol·liciten i aproven que sigui declarat municipi d'àrea d'habitatge tens, la Generalitat no consideri que també s'ha d'incloure Begues en el conjunt de municipis d'àrees de demanda residencial forta i acreditada (tipus 1),. Demanem que es reconsideri la decisió de la Generalitat.

TERCER: Sobre els criteris a complir i dades oficials rellevants

Begues compleix tots els indicadors numèrics per ser considerat àrea de demanda residencial forta i acreditada (tipus 1): *“tenir un creixement de preus superior a la mitjana catalana, que el preu de lloguer superi el 30% dels ingressos de les llars o de la renda mitjana de les persones menors de 30 anys, que el preu del habitatge hagi crescut 3 punts per damunt l'IPC en els darrers 5 anys.”*

En aquest document es fa referència a la llei i als indicadors de mesura que Begues compleix sobradament

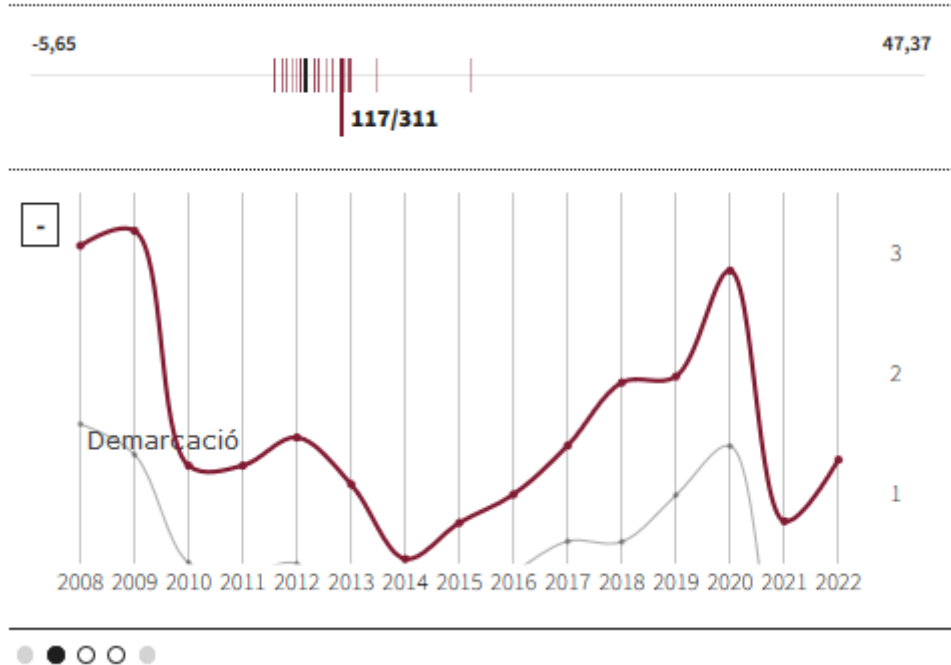
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/7e1b3894-7a01-4d57-bdb5-95789a10916a/Mem%C3%B2ria+declaraci%C3%B3+d%27%C3%A0rea+tensa.pdf?MOD=AJPERES>

Segons les dades publicades recentment dels habitatges buits (INE) i projecció d'habitatges pel 2041 (PDUM) del Baix Llobregat.

<https://beteve.cat/economia/municipis-mes-pisos-buits-catalunya-mapa/>

- ***Begues és el segon poble que ha crescut més en el decenni 2011-2021. L'increment de població ha estat del 14%, únicament superat per Sant Just Desvern que ha crescut un 19%.***
- ***Segons les previsions que ha fet el Pla Director Urbanístic Metropolità, entre 2021 i 2041 creixerem un 20%. Serem el tercer poble en créixer més de l'AMB.***
- ***Des del 2008 Begues creix molt per sobre de la mitjana de creixement de l'AMB***

Taxa bruta de creixement total. Variació interanual de la població



(al que sembla un codi de barres es veu que estem a la franja alta, el 2022 hem estat dels municipis que més han crescut)

Això denota una forta necessitat d'habitatge, i és evident que no és convenient que els nous habitatges siguin tots unifamiliars i d'alt cost. Un poble equilibrat és el que manté una bona proporció entre habitatge privat i habitatge públic, que no expulsa el jovent o les persones grans a altres poblacions, en no poder pagar els lloguers i que és assequible per tots els estrats socials. Per entendre millor la gran necessitat que té Begues de ser declarat zona d'habitatge tens, proporcionem altres dades, extretes del visor d'indicadors municipals d'habitatge de la demarcació de Barcelona (**INDI_MHAB**).

<https://media.diba.cat/diba/indicadors-habitatge/index.html>

- **Begué és el municipi que menys habitatge social ha construït en els darrers 10 anys.**

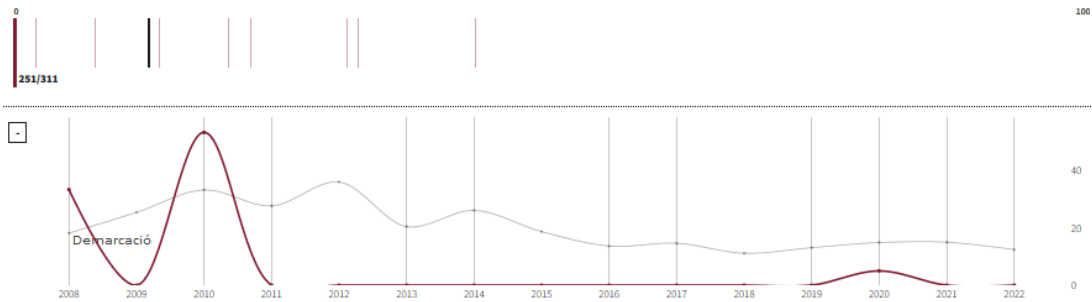
A Begues hi ha 64 habitatges de protecció oficial, representa un 3% sobre el total d'habitatges. Dels habitatges de protecció oficial només el 28.13% és de lloguer, la resta és de venda. La gràfica de sota mostra el nombre d'HPO realitzats al llarg dels anys. Entre 2011 i 2022 només s'han fet dos habitatges.

HPO iniciat i finalitzat

2022 - Secretaria d'Habitatge de la Generalitat

0 %

Ⓞ Percentatge d'HPO iniciat i finalitzat sobre el total d'habitatge iniciat i finalitzat



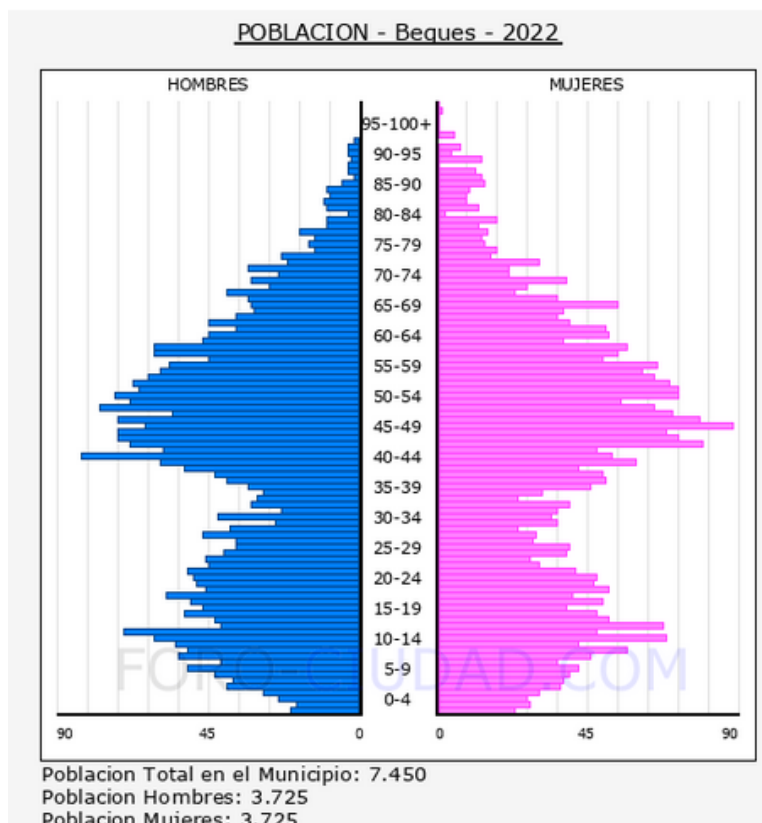
Contractes anuals en borsa de lloguer social

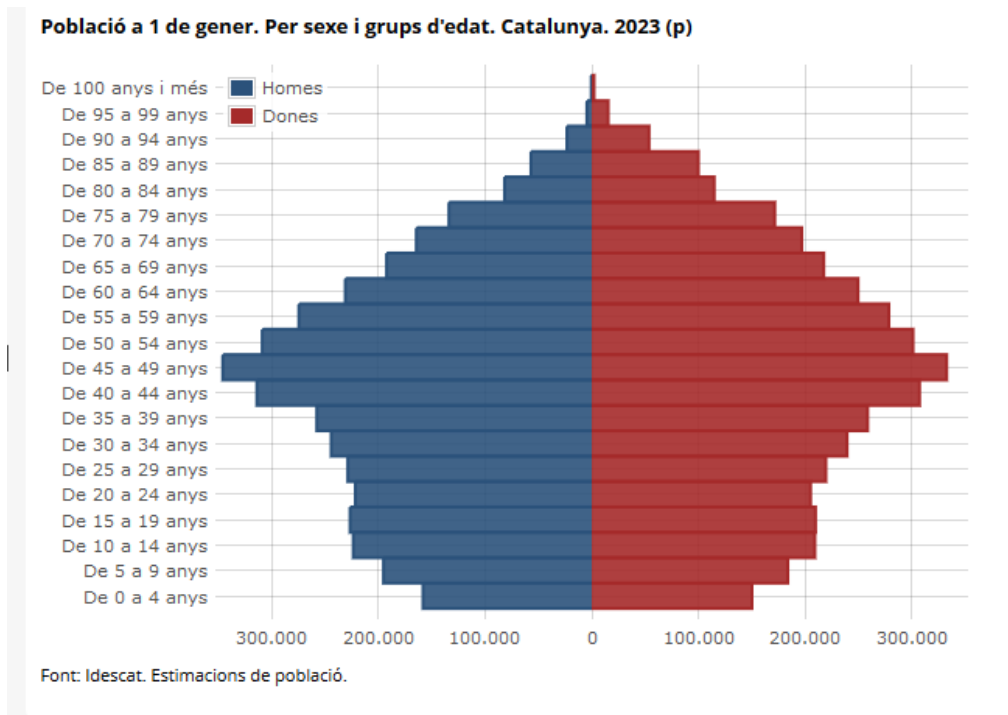
2021 - Secretaria d'Habitatge de la Generalitat

0 Contractes

- **La manca d'HPO expulsa a les persones joves i a les grans del municipi.**

La necessitat és molt gran, i les conseqüències d'aquest baix nombre d'habitatges HPO han estat dramàtiques sobre la població, com es pot observar comparant la piràmide de població de Begues (INE) de 2022 amb la piràmide de població de Catalunya (IDESCAT, dades 1 gener 2023). Es pot observar com Begues "expulsa" els joves d'entre 25-35 anys en no poder fer front a lloguers ni a compra d'habitatge, i novament fa fora a les persones grans de més de 75 anys (s'aprecia molt bé a l'indicador de les dones on hi ha una gran diferència).





Això és clarament degut a la manca d'HPO. És, per tant, **urgent que es construeixi HPO i que la seva construcció no pugui quedar en mans del color polític que governi al municipi**. Des de 2011 governa el mateix partit polític, que no ha volgut impulsar aquesta construcció. Per aquest motiu és imprescindible que Begues entri dins la categoria de municipis d'habitatge tens zona 1. És la única forma de garantir la construcció i reduir l'especulació.

La gràfica següent mostra com afecta a la gent jove en edat d'emancipació (entre 25 i 34 anys). Donat que el poble els expulsa, i saben que no es construeix habitatge, molts joves s'apunten a llistes per HPOs d'altres poblacions, encara que tinguin menys punts.

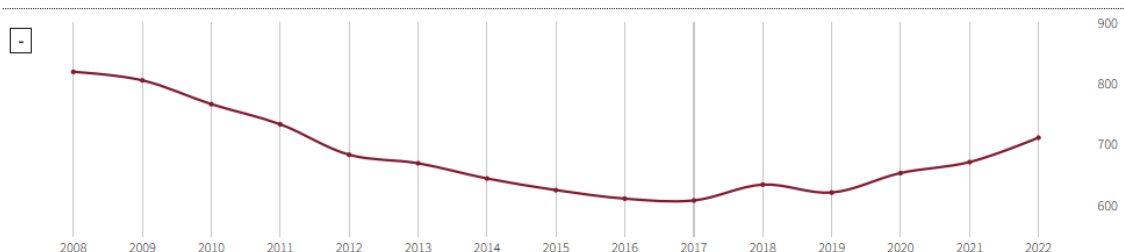
Nombre de població en edat d'emancipació

2022 - Idescat (Padró Municipal d'Habitants)

711 Habitants

↑ 5,96% en 1 any ↑ 16,94% en 5 anys ↑ 4,10% en 10 anys

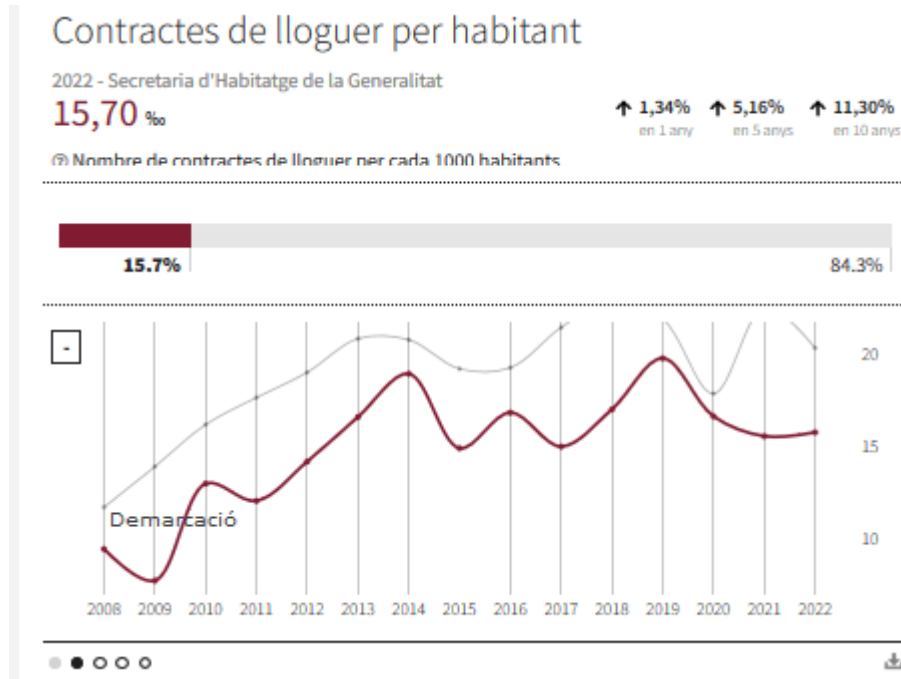
📍 Habitants entre 25 i 34 anys



- **Begues té poca oferta de lloguer i és molt cara**

A Begues hi ha 2.906 habitatges (2022) dels quals únicament el 10,69% és habitatge plurifamiliar i el 84,57% té més de 105 m2. El 60,78% d'habitatge en propietat estan pendents de pagament (hipoteca).

Respecte els contractes de lloguer estem per sota de la mitjana de la demarcació en quant a nombre de contractes (x 1000 habitants)



El 2022 hi va haver 117 contractes de lloguer, **es dedica el 43,37% de la renda bruta familiar al lloguer. El preu mitjà del lloguer és de 996,44 €/mes.** Clarament és un mercat de lloguer tensionat, hi ha poca oferta i és molt cara. La majoria no hi pot accedir.

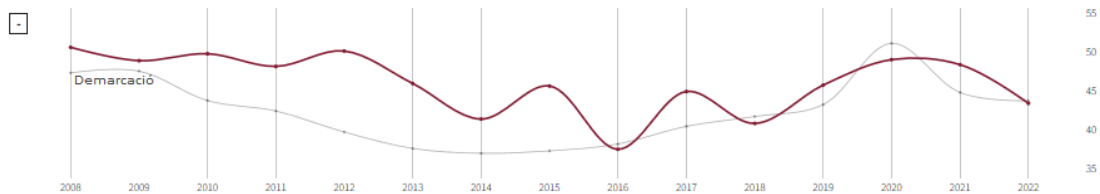
Esforç econòmic lloguer

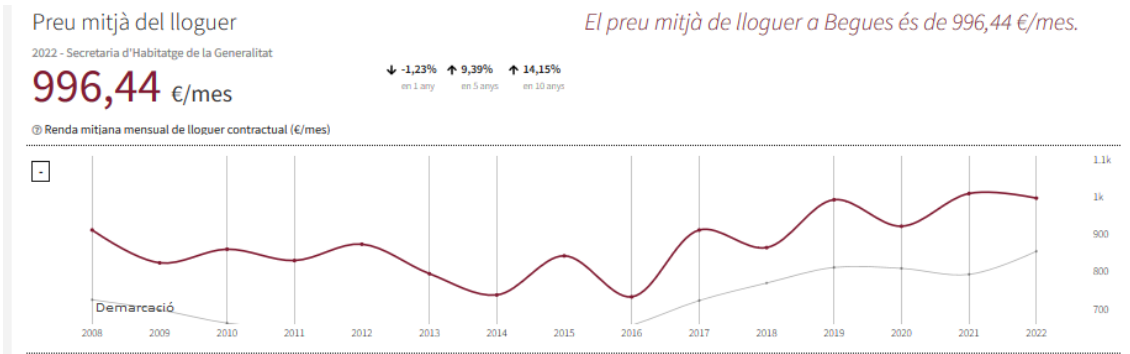
2022 - Fonts diverses (elaboració pròpia)

43,37 ‰

↓ -10,27% en 1 any ↓ -3,37% en 5 anys ↓ -13,41% en 10 anys

📍 Mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar (a partir de 16 anys)





Habitatge de nova construcció. La superfície mitjana construïda és de 198,10 m² per habitatge. Es destina a la compra un 55.6% de la renda familiar bruta. Cada cop es construeix més com es pot veure a la figura i el poble s'esbiaixa cap a persones i famílies que tenen un alt poder adquisitiu, cosa que ni és correcta ni és bona.

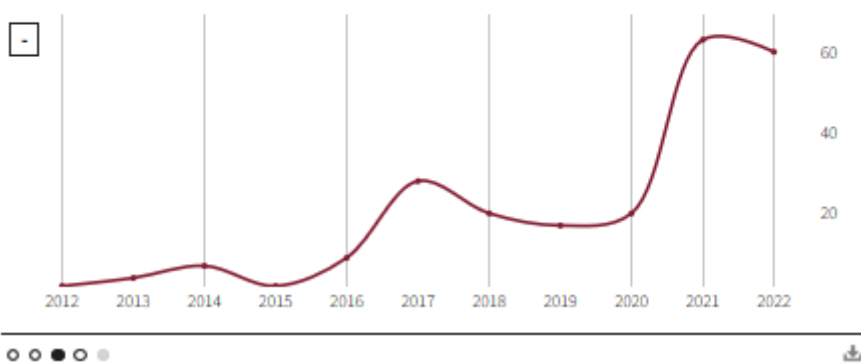
Habitatges iniciats

2022 - Secretaria d'Habitatge de la Generalitat

60 Habitatges

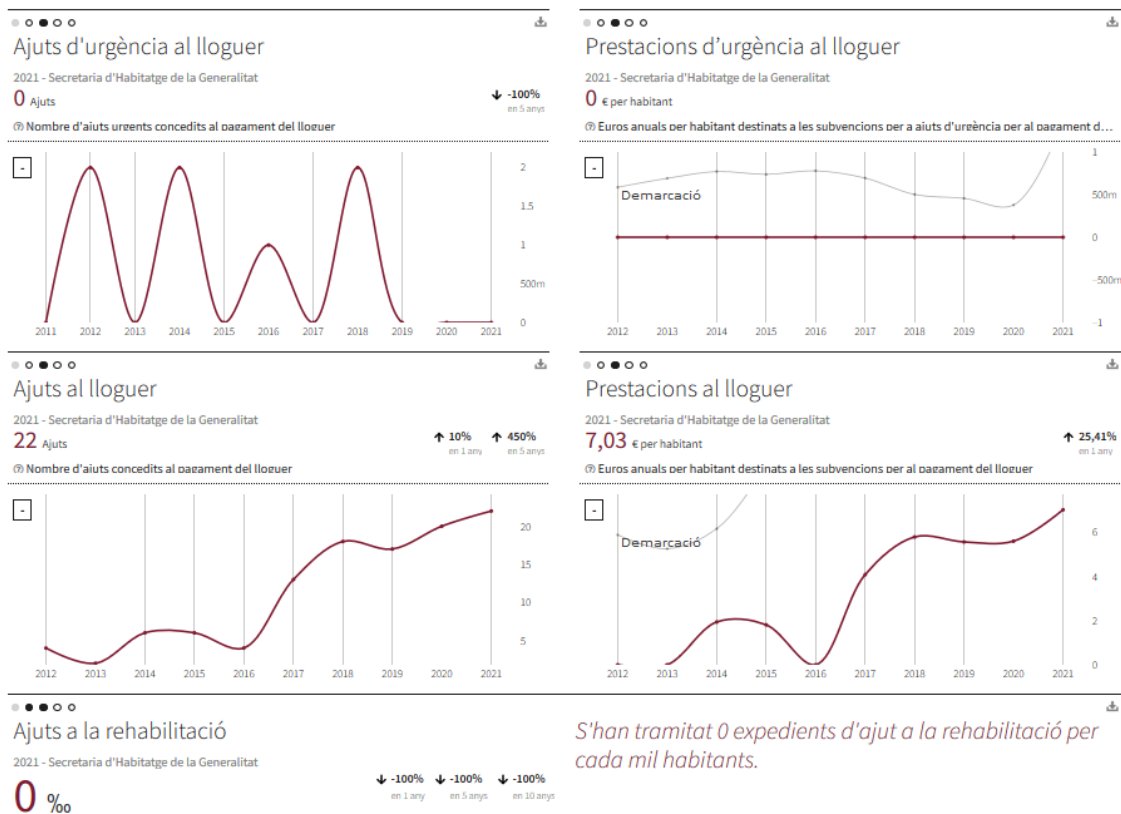
↓ -4,76% en 1 any ↑ 114,29% en 5 anys ↑ 2.900% en 10 anys

Ⓜ Nombre d'habitatges iniciats



- **Es destinen pocs recursos a subvencions per pagament de lloguer.**

Estem molt per sota de la mitjana del Baix Llobregat.



Demanem:

A la vista de totes les dades recollides i exposades, demanem que Begues entri a formar part del conjunt de municipis d'àrees de demanda residencial forta i acreditada (tipus 1), com la resta de l'AMB. Això és imprescindible per reequilibrar la piràmide de població i no esbiaixar el poble cap a població únicament d'alt poder adquisitiu.

QUART: No ens sembla convenient que Begues quedi al marge de la resta de poblacions de l'AMB, tal i com indica la disposició addicional sisena del Decret llei 17/2019

El document *Memòria de valoració de les al·legacions presentades en els tràmits d'informació pública, audiència als interessats, participació, consultes i informes del Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007 (aprovació inicial, mitjançant Resolució de data 20 d'octubre de 2021) de 17 de febrer de 2023*, explica que:

Segons la disposició addicional sisena del Decret llei 17/2019 es justifica regular uniformement tots els municipis de l'AMB. En canvi en el Pla aprovat, a l'article 18, relatiu als estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, es trenca aquesta regulació uniforme, ja que no tots els municipis de l'AMB queden inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

L'únic municipi que no queda inclòs és Begues, creant-se un greuge comparatiu respecte a la resta de municipis de l'AMB. S'ha inclòs Begues com a municipi d'àrees preferents i s'afirma que la població del municipi no presenta especials dificultats d'accés a l'habitatge, cosa que no és certa, com ja hem demostrat.

També es diu que els municipis contigus a les àrees tipus 1 i 2 – com és el cas de Begues - poden sol·licitar ser inclosos en àrees de demanda forta i acreditada tipus 3. Si fos així, llavors se li aplicarien les reserves de l'article 18.3 de les Normes del Pla (i al ser de l'AMB respectaria les reserves que marca el règim especial de la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019) i que les podria augmentar a les reserves de sòl que facin la resta de municipis de l'AMB, ja que les Normes del Pla i la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019 estableixen percentatges mínims i res obsta a que el municipi augmenti les seves reserves al 50%.

Demanam

Ja que al document s'indica que **estaran atents a les aportacions que l'AMB i el municipi de Begues, que es troba en aquesta situació peculiar, puguin realitzar durant els tràmits d'informació i audiència pública.**

Es tingui en compte la petició, argumentada més amunt, d'incloure la població dins les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, com la resta de poblacions de l'AMB. Deixar-ho a voluntat de l'Ajuntament i del color polític del partit que governi no ens sembla una solució estable ni garanteix l'accés a la població beguetana d'habitatge HPO suficient.

CINQUÈ: Informe jurídic

Tal i com indica l'informe jurídic final del projecte es tracta d'una norma força transcendent en un aspecte tan sensible i delicat dels instruments de planejament urbanístic que l'hauran de complir, i per tant es molt important que quedi clara. La norma defineix:

- Que s'ha de complir el que diu el Pla a les àrees classificades com a zona 1
- S'ha d'aplicar el règim general del Text refós de la Llei d'urbanisme per les àrees tipus 2 i 3.
- S'ha d'aplicar el règim especial per als municipis de l'AMB que no formin part de les àrees tipus 1 (aquí només hi ha Begues).

La implicació de ser en un àrea o un altra és important.

Àrea 1: les reserves d'habitatge de protecció pública han de ser:

- El sòl corresponent al 50% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat
- El 40% en sòl urbà no consolidat, amb la possibilitat de reduir-ho al 30% per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.
- Com a mínim la meitat de les reserves d'habitatge s'han de destinar a regim d'arrendament.

En canvi si s'aplica a Begues el regim especial (aplicaria la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019) les reserves d'habitatge de protecció pública han de ser:

- El sòl corresponent al 40% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat
- El 40% en sòl urbà no consolidat.
- En ambdós casos aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

- Com a mínim la meitat de les reserves d'habitatge s'han de destinar a regim d'arrendament.

Demanem

Deixar-ho tal com està ara pot representar una reducció considerable en la construcció d'HPO que no cobreixi les necessitats del municipi, que com ja hem vist és un dels que creix i està previst que creixi més de l'AMB (el segon amb creixement més fort).

SISÈ: Documents del Pla (part 2)

Memòria del Pla (part 2) diu que Begues és un dels municipis amb lloguers més elevats de Catalunya (apartat de diagnosi pàgina 70), amb Sitges, Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Matadepera, Cabrera de Mar, Vilassar de Mar i Premià de Mar.

Demanem

Que com a mesura per reduir el preu tan elevat del lloguer s'inclouï Begues dins les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1.

SETÈ: Documents del Pla (part 3)

Memòria del Pla (part 3) (desplegament del pla, pàgina 120) diu que s'identifiquen els municipis que conformen les àrees de demanda forta i acreditada subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana (15% del parc d'habitatges principals dedicats a polítiques socials) s'han calculat tenint en compte a) la polaritat i estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi.

A la pàgina 121 diu que els municipis que formen les àrees de demanda forta i acreditada es corresponen, majoritàriament, amb aquelles parts del territori més denses, on els preus de compravenda, de lloguer i l'esforç econòmic per accedir a un habitatge de compravenda o de lloguer són més elevats, i on hi ha major proporció de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial. **Es donen com indicadors una sèrie de taules (de la 5.3.2.2. a la 5.3.5.5) que totes elles distingeixen per regions.** L'àrea més afectada és l'Àrea Metropolitana de la que Begues forma part. En base a aquests indicadors no es correcte considerar Begues diferent de la resta de poblacions de l'AMB.

Demanem

Que donat que Begues està inclosa dins l'àrea que el Pla considera més afectada, per ser conseqüent s'inclouï Begues dins les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1.

VUITÈ: Documents del Pla (part 4)

A la Memòria del Pla (part 4) (annexos pàgina 167) on hi ha la taula dels municipis de les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, a tots ells s'estimen taxes de creixement del nombre de llars entre el 8,6% i el 19,8%).

Abans hem mostrat com, segons les dades oficials, Begues és el segon poble de l'AMB que ha crescut més en el decenni 2011-2021, i en el període 2021-2041 s'espera un creixement del 20% sent el tercer poble que creixerà més de l'AMB. Des de 2008 creix molt per damunt de la mitjana de l'AMB.

A la taula de l'apartat 7.3 (pàgina 170) s'indica que Begues el lloguer representa un esforç econòmic del 43% dels ingressos bruts de la unitat familiar i la compra un 55,6%.

Demanem

Que a la vista de les dades de creixement, la piràmide de població i els preus tan elevats de lloguer i de compra, es consideri Begues dins les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1.

NOVÈ: Altres dubtes del Pla

A l'apartat 2.2.3.1. Electricitat es diu que es produirà el desmallat de la subestació de 220 kV de Begues.

Què vol dir això exactament?

DESÈ: Conclusions del Pla i desplegament

Desplegament del Pla segons el Decret pel qual s'aprova el Pla Territorial sectorial d'Habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Segons les normes dictades al decret

- Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 8% del total del parc d'habitatges principals del municipi. En un termini de 20 anys el 15% del parc d'habitatge ha de ser de protecció oficial.
- Els municipis inclosos en les àrees preferents han d'incrementar el seu parc de lloguer social fins assolir com a mínim el 2,8% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de 20 anys comptats a partir de l'1 de gener de 2024. Han de promoure cada cinc anys nous habitatges de protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants.

Demanem

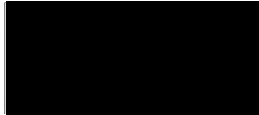
Vista la baixa construcció d'HPO dels darrers 12 anys a Begues (només 2 habitatges) i la gran necessitat – que potser no es reflecteix a les dades senzillament perquè joves, gent gran i

persones afectades per la crisi econòmica o amb feines més precàries - han anat marxant del poble – es consideri imprescindible revertir aquesta situació.

La millor manera d'aconseguir-ho és declarant Begues dins les àrees de demanda residencial forta i acreditada, com la resta de poblacions de l'AMB. Si es deixa dins de l'àrea preferent els compromisos són molt menors i no es satisfarà les necessitats de la població pels propers 20 anys. És important recuperar aquelles persones que han marxat i no volien fer-ho, per tenir també una piràmide de població més normalitzada.

Com a conclusió de tot lo exposat i els arguments descrits de forma detallada sol·licitem que es revisi i s'inclougi Begues dins de les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Begues, a 18 de juliol de 2023



Elicinia Fierro Milà