

PLE DE LA CORPORACIÓ

ACORDS ADOPTATS EN SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA URGENT CELEBRADA EL DIA 1 DE DESEMBRE DE 2025.

COMISSIÓ INFORMATIVA DE TRANSICIÓ ECOLÒGICA I ÀREA URBANA

1. La situació de crisi econòmica i social que s'ha anat sostenint en el temps i que es va agreujar considerablement a causa de la crisi sanitària provocada per la pandèmia de la COVID-19, ha provocat un increment de situacions d'emergència social amb especial afectació dins l'àmbit d'habitatge.

Ens trobem davant un context de pujada dels preus dels lloguers i unes exigències del mercat immobiliari que posen més difícil a la població general l'accés a l'habitatge. Hi ha una realitat creixent i molt preocupant de manca d'habitatge a un preu assequible i moltes persones viuen en condicions inadequades, han perdut el seu habitatge o estan en risc de perdre'l.

Des del 2020 l'import del lloguer mig a Girona ha augmentat en 184€ mensuals, que suposen un augment del 29%, segons les dades de l'INCASOL, Informes trimestrals "Lloguers per àmbits geogràfics".

Aquesta creixent crisi d'assequibilitat és particularment intensa en el mercat de lloguer. Segons dades del Banc d'Espanya, en els darrers anys el país s'ha situat com un dels països europeus on cal fer més sobreesforç per poder pagar el lloguer. Gairebé quatre de cada deu llars que viuen de lloguer han de destinar-hi un 40% de la seva renda (segons dades del Banco de España. (2020). *El impacto de la pandemia en el empleo y en la economía de las familias españolas*. Documentos Ocasionales, 2432.).

El sobreesforç és encara més gran a les zones urbanes. A Catalunya, una mica més de la meitat de les llars del centre de les ciutats catalanes fan un sobreesforç per pagar el lloguer.

Tal i com es descriu al Preàmbul de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, "*l'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge*".

El 26 de maig de 2023 va entrar en vigor la Llei, d'àmbit estatal, 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquesta norma preveu la possibilitat que les administracions competents en matèria d'habitatge puguin declarar zones de mercat residencial tensionat en aquells àmbits territorials on existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població en les degudes condicions d'assequibilitat. Convé tenir en compte la consideració de Girona com a àrea de mercat d'habitatge tensionat.

Aquest context de crisi ha tingut com a conseqüència una disminució de l'oferta d'habitatge de lloguer de mercat. Segons ens mostren les dades dels dipòsits de les fiances dels contractes de lloguer a l'INCASOL, des de l'any 2021 la tendència és un descens del nombre de contractes signats, passant de 3.735 contractes anuals l'any 2021 a 2.465 contractes

anuals l'any 2024.

A banda de considerar el context de crisi estructural i la situació del mercat d'habitatge de lloguer al municipi, que dificulta l'accés a l'habitatge a la població general i especialment als col·lectius més vulnerables, convé analitzar el parc d'habitatge assequible de la ciutat de Girona.

Tal i com es desprèn del diagnòstic realitzat sobre el parc d'habitatge de la ciutat de Girona durant l'any 2022, per l'elaboració del Pla Local d'Habitatge, **Girona disposa d'un parc d'habitatge assequible de 3.415 habitatges:**

- 471 habitatges de propietat pública.
- 606 habitatges propietat d'entitats socials
- 89 habitatges privats temporalment mobilitzats com a habitatge assequible.
- 72 d'entitats financeres cedits a l'AHC.
- 1.149 HPO de compravenda.
- 1.028 habitatges de lloguer de pròrroga forçosa.

Aquest parc d'habitatge assequible resulta insuficient per poder atendre les necessitats de la població, a banda, cal tenir present que l'habitatge de protecció oficial de compravenda és habitatge que malgrat en el seu moment va ser assequible per les persones que el van adquirir, en el moment que perd la protecció no pot ser considerat com a habitatge protegit.

El manteniment i defensa de la mixtura social a tots els barris de la ciutat és un dels objectius a promoure en el marc del Pla Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Girona.

L'augment desigual del preu de l'habitatge, la concentració d'habitatges d'ús turístic en alguns barris i la demanda d'allotjament per part d'estudiants universitaris especialment a l'entorn dels campus de la UdG són alguns dels fenòmens que poden estar contribuint a incrementar la segregació socioespacial de la ciutat. Al seu torn, la segregació pot contribuir a empitjorar la convivència i el dinamisme social, cultural i econòmic d'alguns barris.

A la voluntat de crear les condicions per mantenir la mixtura social de la ciutat, s'hi suma la necessitat d'atendre a col·lectius que presenten reptes específics, i de fer-ho des d'una perspectiva inclusiva que permeti oferir solucions descentralitzades arreu de la ciutat.

Com a conseqüència de la crisi en el mercat d'habitatge, la manca d'oferta d'habitatge i l'augment dels preus dels habitatges de lloguer de mercat, la demanda de recursos d'habitatge assequible ha augmentat en els darrers anys.

Actualment hi ha **1.241 sol·licituds efectivament inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial al municipi** de Girona.

La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge estableix a l'article 73, l'**objectiu de Solidaritat Urbana** pels municipis amb demanda forta i acreditada, entre els quals s'inclou Girona, que determina que :

Article 73: Objectiu de solidaritat urbana

1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda

residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.

2. El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

3. Els municipis poden mancomunar-se per a aconseguir els objectius fixats i han de procurar que la nova aportació d'habitatges amb protecció oficial resti repartida de manera equivalent entre tots.

4. Els percentatges establerts per aquest article poden ésser modificats per decret del Govern, per a determinats municipis, atenent les circumstàncies locals marcades pel Pla territorial sectorial d'habitatge.

El Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge** i es **desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana** que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre de Dret a l'Habitatge, que és el **marc orientador per a l'aplicació de les polítiques d'habitatge a tot el territori de Catalunya** i que es desenvoluparà mitjançant plans específics. Aquest Pla dóna compliment a la Llei del dret a l'habitatge de 2007 que estableix el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) com un instrument essencial de planificació i programació d'habitatge que el departament competent en la matèria ha de redactar.

A la ciutat de Girona, el PTSH estipula que calen 770 nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni (2025-2029), 1.528 el segon quinquenni, 3.159 el tercer i 2.997 el quart, per a arribar al 15% de l'objectiu de solidaritat urbana, amb uns 51.880 habitatges principals estimats a la ciutat.

El Pla determina els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada i fixa els objectius quinquennals municipals de solidaritat urbana, així com l'increment del parc d'habitatges de lloguer social a assolir. El Pla també s'ocupa de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Dins de les finalitats del Pla hi ha:

- El compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, que consisteix a disposar en el termini de vint anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels habitatges principals existents en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- L'increment del parc d'habitatges de lloguer assequible fins a arribar a un 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

Mitjançant l'**Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, per la qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit**, es va disposar la realització dels tràmits pertinents per concretar els solars que han de formar part de la reserva pública de solars.

En el punt primer de l'annex de l'Acord esmentat estableix que la concreció dels solars que integrin l'anomenada **reserva pública de solars** s'ha de fer mitjançant una primera convocatòria anual, a la qual s'admetin solars públics que ja disposin de promotor i requereixin els ajuts, solars públics sense promotor el titular dels quals vulgui que la Generalitat lideri el procés de construcció dels habitatges directament o a través de tercers, o promotors privats que vulguin construir ells els habitatges amb ajuts o que la Generalitat els llogui els habitatges resultants.

Aquesta primera convocatòria anual s'ha publicat mitjançant la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer per la qual s'aprova el procediment per la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per l'any 2025, la qual té per objecte:

"1.1 Aquesta Resolució té per objecte determinar el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars que es configura com a requisit indispensable per accedir a les diferents línies d'ajuts a la promoció d'habitatge amb protecció oficial que s'aprovaran mitjançant les corresponents convocatòries."

Una vegada es disposi dels ajuts, s'haurà de fer una segona convocatòria per fomentar la construcció d'habitatges al solars inscrits a la reserva que ja disposin de promotor o per adjudicar el sòl a promotors sense sòl adjudicat.

Correspondrà en aquest moment concretar les condicions bàsiques de la convocatòria de la reserva pública de solars, així com establir les línies generals dels ajuts que se'n derivin, tenint en compte que la resta de condicions s'han d'establir a les bases reguladores i/o a les convocatòries que aprovi l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, adscrita al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

L'Ajuntament de Girona va sol·licitar, mitjançant decret de l'Alcaldia núm. 2025013607, de 6 de maig de 2025 (esmenat pel decret de l'Alcaldia número 2025015639 de 29 de maig de 2025) **la inscripció a la Reserva pública de solars 14 solars a la reserva (modalitats 1 i 2)** amb capacitat per a promoure-hi 435 HPO; d'aquests, per 8 solars s'ha sol·licitat la seva inscripció a la Reserva pública de solars amb la modalitat 2, és a dir, sòls públics pels que s'encarregui la selecció del promotor a la Generalitat de Catalunya.

Vistes les **resolucions favorables de la inscripció en la modalitat 1**, a la reserva pública de solars dels solars de titularitat municipal situats a la **ctra. Sant Gregori núm. 161-165 i carrer Carles Rahola núm. 3**, que han tingut entrada a aquest Ajuntament per registre d'entrada núm. 2025113769 i 2025104362, de 10 de novembre i 14 d'octubre de 2025, respectivament. Així com estem a l'**espera de rebre resolució d'inscripció del solar de titularitat municipal situat al carrer Josepa Arnall i Juan núm. 9**

Vista la **resolució favorable de la inscripció en la modalitat 2**, a la reserva pública de solars del solar de titularitat municipal situat al **carrer Agudes 76 de Girona**, tramesa a aquest Ajuntament amb registre d'entrada núm. 2025112354, de 5 de novembre de 2025.

Considerant que l'Ajuntament de Girona està treballant intensament per tirar endavant la selecció del promotor i posterior adjudicatari dels drets de superfície dels solars inscrits a la reserva pública de solars, en la modalitat 1. Atès que els solars inscrits al registre de solars en la **modalitat 2 es mobilitzen en col·laboració amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya mitjançant l'encàrrec de la selecció del promotor a la Generalitat de Catalunya**; la qual cosa permet incrementar la capacitat de gestió per l'adjudicació del dret de superfície amb l'objectiu d'incrementar la capacitat de construcció d'habitatges amb protecció oficial per donar compliment als objectius del Pla

Territorial Sectorial d'Habitatge.

Vist el registre d'entrada número 2025112355 amb la **proposta de conveni d'encàrrec de gestió entre l'Ajuntament de Girona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en un solar municipal inscrit a la reserva pública de solars.**

La Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, estableix en l'apartat 1.2.b) de l'Annex que podran formar part de la reserva pública de solars els sòls públics que complint els requisits previstos en aquesta resolució, no disposin de promotor i l'ens titular del sòl, mitjançant la formalització d'un conveni d'encàrrec de gestió, encomani la selecció del promotor al Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'Habitatge o alguna de les entitats del sector públic adscrites a aquest Departament.

Així mateix, estableix la Resolució TER/607/2025 en el seu apartat 3.1, que en el supòsit en què l'ens públic titular del sòl encarregui al Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'Habitatge o alguna de les entitats del sector públic adscrites a aquest Departament la selecció del promotor d'acord amb el que disposa el punt 1.2.b), i una vegada dictada la resolució d'inscripció de solars, s'atorgarà a aquest ens públic un termini per subscriure l'encàrrec de gestió amb la Generalitat de Catalunya on s'establiran el termes concrets d'aquest encàrrec, que, en qualsevol cas, es regiran pels criteris assenyalats en l'esmentat apartat 3.1. Addicionalment, l'apartat 3.2 de la Resolució TER/607/2025 estableix que l'eficàcia de la inscripció a la reserva de solars quedarà condicionada a la signatura de l'encàrrec en el termini que es fixi a la Resolució d'inscripció, sense perjudici de poder-se presentar a ulteriors convocatòries en el cas d'incompliment d'aquest termini.

Vist l'informe del Secretari General, obrant a l'expedient, relatiu al conveni entre l'Ajuntament de Girona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a l'encomana de gestió consistent en la selecció d'un superficiari per a la construcció, promoció i gestió d'habitatges amb protecció oficial en un solar municipal situat al carrer Agudes 76 inscrit a la reserva pública de solars.

De conformitat amb l'**article 11.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i els articles 10 i 116.2 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya**, la realització d'activitats de caràcter material o tècnic de la competència dels òrgans administratius o de les entitats de dret públic **es pot encarregar a altres òrgans o entitats de dret públic de la mateixa Administració o d'una altra**, sempre que entre les seves competències estiguin aquestes activitats, per raons d'eficàcia o quan no es posseeixin els mitjans tècnics idonis per exercir-les.

D'acord amb l'article 11.3.b) de la Llei 40/2015, i l'article 10.5 de la Llei 26/2010, quan l'encàrrec de gestió s'efectuï entre òrgans i entitats de dret públic d'administracions diferents, **s'ha de formalitzar mitjançant la signatura del conveni corresponent entre elles**, que ha d'establir almenys les determinacions que s'indiquen en el mencionat article 10.5 de la Llei 26/2010.

Cal tenir en compte que el procediment per a la selecció del promotor que ha de resultar adjudicatari del dret de superfície sobre un solar municipal exigeix alta especialització tècnica, coneixement del mercat de l'habitatge i domini dels procediments de concurrència en matèria d'habitatge protegit. En aquest sentit, l'encàrrec de gestió a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per una licitació conjunta per la selecció del promotor a nivell de tot Catalunya permet aprofitar les economies d'escala que es generen guanyant eficiència en el

procediment.

Per tot l'exposat, es pot considerar que l'**encàrrec de gestió implica un estalvi de recursos públics i una millora significativa del servei**, complint amb els principis de la Llei 40/2015 i del bon govern, **tenint en compte que aquest encàrrec permet incrementar la capacitat de gestió dels processos d'adjudicació dels drets de superfície en que ja està treballant l'Ajuntament de Girona (en la modalitat 1 del registre públic de solars).**

Atès que el procediment per la selecció de l'empresa proposat per la Generalitat de Catalunya per mitjà del **conveni d'encàrrec de gestió amb les consideracions que s'incorporen a l'informe de secretaria pot ser considerat d'interès general i suposa una la oportunitat per l'Ajuntament de Girona en termes d'eficiència i eficàcia, aprofitant l'economia d'escala que permet la licitació conjunta** a nivell agregat atesa la major eficiència operativa i reducció de costos econòmics i humans que suposa la licitació conjunta a nivell català, tenint en compte que aquest encàrrec de gestió permet incrementar la capacitat de gestió dels processos d'adjudicació dels drets de superfície en que ja està treballant l'Ajuntament de Girona (en la modalitat 1 del registre públic de solars).

A la vista dels elements exposats,

Primer.- APROVAR l'encàrrec de gestió consistent en la selecció d'un superficiari per a la construcció, promoció i gestió d'habitatges amb protecció oficial en un solar municipal situat al carrer Agudes núm. 76, inscrit a la reserva pública de solars.

Segon.- APROVAR el conveni regulador de l'encàrrec de gestió esmentat en el punt anterior, interpretat en els termes indicats a l'Informe Jurídic núm. 2025/77 emès pel Secretari General.

Tercer.- NOTIFICAR aquesta resolució a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per tal que en el termini de quinze dies accepti expressament l'encàrrec de gestió, segons el conveni regulador de l'encàrrec de gestió consistent en la selecció d'un superficiari per a la construcció, promoció i gestió d'habitatges amb protecció oficial en un solar municipal situat al carrer Agudes núm. 76, inscrit a la reserva pública de solars interpretat en els termes indicats a l'Informe Jurídic núm. 2025/77 emès pel Secretari General.

Resolució 2025000350

DILIGÈNCIA: Faig constar que el present document és testimoni fefaent dels acords adoptats pel Ple en sessió celebrada el dia u de desembre de dos mil vint-i-cinc.

El secretari general

José Ignacio Araujo Gómez

Girona, amb data de la signatura digital.