



## AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

**Don. MIGUEL SARO DÍAZ**, concejal de **UNIDAS POR SANTANDER** y del Grupo Mixto en el Ayuntamiento de Santander, al amparo de lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la **MOCIÓN** que se expresa al final de este escrito, fundada en lo siguiente:

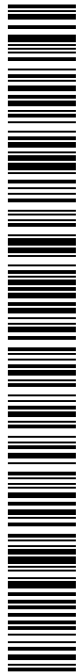
**I.-** Las políticas públicas de vivienda son vitales para fijar el derecho de acceso a una vivienda. En especial, en España y en toda Europa los regímenes de parques públicos de viviendas en alquiler social han sido la más eficaz fórmula para garantizar el derecho a una vivienda digna de las personas y familias con rentas medias y bajas. Desde Unidas por Santander hemos sido muy conscientes de la importancia de esta responsabilidad, razón por la cual además de otras muchas propuestas, en el pleno del mes de diciembre de 2020 conseguimos el acuerdo para la redacción de un plan de vivienda quinquenal que debería constar de tres fases:

Una analítica, para realizar un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda, diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento y SVS, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

Otra fase estratégica, en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales derivados de la observación de la normativa y de la reglamentación, sobre las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan, así como de los objetivos específicos que queden vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales que deberán debatirse en Pleno.

Otra programática en la que se formula el Programa de Actuación con las baterías de acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados, recogiendo la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo mediante una financiación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo descompuesta en función de los diferentes programas planteados; la gestión y ejecución del Plan sobre el tiempo de ejecución del programa de actuación diseñado, fijando los diferentes agentes responsables de la ejecución en coordinación con la SVS; y fijación de criterios públicos de seguimiento, evaluación y revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, con determinación de los concretos indicadores para marcar el grado de consecución de los objetivos propuestos.

El trabajo de diagnóstico realizado por la empresa encargada del plan de vivienda ha sido completado y presentado, pero en materia de propuestas se limita a reflejar lo que viene ya haciendo el Ayuntamiento, por lo que poco aporta novedoso. Se limita a presentar de nuevo las propuestas en materia de vivienda que lleva haciendo el Ayuntamiento en los últimos 20 años (VPO con destino venta y financiación de la rehabilitación) pese al pobre efecto que estas han tenido sobre las necesidades de vivienda, a tenor del



1000098a32a1b0b0a607e7364030c09j



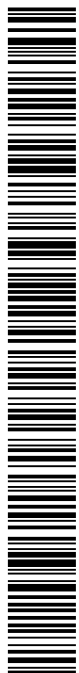
propio diagnóstico del plan. Tampoco se han tenido en cuenta hasta la fecha ninguna de las aportaciones realizadas por los grupos municipales pese a dejar entrever en su diagnóstico los fallos del modelo llevado a cabo por el equipo de gobierno del Partido Popular durante todo el presente siglo dada la constante pérdida de población de la ciudad y su paulatino envejecimiento debido en gran parte a la falta de oferta de un parque público de vivienda.

**II.-** El documento recoge la grave crisis demográfica en la ciudad en los últimos veinte años en los que ha perdido casi 20.000 habitantes, pérdida de población idéntica en todos los distritos de la ciudad con la salvedad del 8º, que incluye a todos los barrios de la periferia y que contrasta con el crecimiento de población en municipios limítrofes y su rejuvenecimiento, en contraste con Santander. También recoge el grave envejecimiento de la población y la reducción de su población infantil, que se expresa estadísticamente en un índice de juventud inferior al de vejez en todos los distritos, salvo en el 8º. Concluye el análisis sociodemográfico expresando un claro envejecimiento poblacional, caída de la fecundidad, la salida de hogares jóvenes de la ciudad hacia otros municipios limítrofes y la creciente llegada de población extranjera aunque de forma intermitente. El crecimiento vegetativo en Santander ha tenido un saldo negativo en los últimos veinte años, comprobándose además un progresivo incremento en la pérdida de efectivos año tras año. El saldo vegetativo se cifra en 2020 en -978 personas.

Existe igualmente una clara tendencia a la disminución del tamaño medio familiar con una regresión poblacional y un incremento en el número de hogares unipersonales (35% en 2020), relacionado especialmente con el envejecimiento de la ciudad, lo que causa que esos hogares unipersonales sean ocupados por personas mayores, especialmente mujeres, con mayores necesidades de servicios de atención a la dependencia.

En cuanto a la tipología de viviendas, no se conocen los datos de viviendas ocupadas como principales en Santander, aunque sí se refleja que el ratio de viviendas desocupadas permanentemente durante más de dos años de Santander es de un 2,7% del total, que se encuentra en un nivel algo superior al observado en Bilbao (2,3%), pero por debajo del ratio de Donostia-San Sebastián (4,4%), datos que los autores del plan conocen. Según datos del documento. hay un total de 468 viviendas en oferta de alquiler privado en la ciudad, de las cuales 86 (18,4% del total) se encuentran en el Centro. Además, Puerto Chico concentra también un importante volumen de viviendas en oferta (69), junto con El Sardinero (44) y General Dávila (44). El stock de vivienda ofertada en régimen de alquiler en Santander se ha reducido en un 22% entre el último trimestre de 2019 y el mismo período de 2021, y es en su inmensa mayoría poco asequible para rentas medias y bajas, y contrasta con el enorme número de viviendas que se ofertan para alquiler vacacional.

En cuanto a la labor realizada por la SVS, se recogen 1138 viviendas promovidas por la SVS en mismo periodo: 1.138 de un total construido de 12.763, de las cuáles un 72% en régimen de venta, siendo el resto en alquiler con opción de compra o alquiler a jóvenes. El resultado en datos resulta poco claro en el análisis, pues luego aparecen otras incluyendo cesiones al Ayuntamiento al reflejar un parque público de alquiler de SVS en 224 viviendas: las 30 adjudicadas a menores de 35 años y 194 viviendas en alquiler con opción de compra. El parque de vivienda en alquiler es mínimo sobre el total, y en su mayor parte está



1000098a32a1b0b0a607e7364030c09j



destinado a desaparecer del patrimonio público del suelo para ser entregado al particular. En materia de viviendas sociales, el plan detecta 197 viviendas gestionadas para tal fin por el Ayuntamiento -la mayor parte en El Alisal-Peñacastillo-, si bien, estas tienen una escasa o nula rotación, y su gestión es casi inexistente.

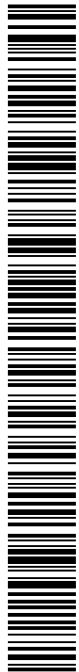
**III.-** El panorama reflejado por este diagnóstico expresa un evidente fracaso en cuanto a los resultados de las políticas de vivienda municipales, que no han sido capaces de parar ni mucho menos revertir la huida de nuestra población joven, y eso que han contado con numerosos recursos para ello, como muestra el número de viviendas construidas y entregadas (alrededor del 9% del total construido estos últimos 20 años), y la disponibilidad de suelo urbanizable para la construcción de VPO consecuencia de los procesos de gestión urbanística durante la etapa final del crecimiento del ladrillo.

Por ese motivo, debemos explorar otras vías que han resultado históricamente útiles y viables para permitir el acceso a la vivienda, como solicitábamos en la propuesta de Izquierda Unida al pleno de abril de 2018. Creemos que el camino no debe ir en el sentido de crear Viviendas de Protección que en menos de 20 años dejarán de serlo, y que dentro de 10, pasarán a manos privadas al ejercer sus inquilinos el derecho a compra, sino la creación de un parque público de vivienda y el alquiler social para personas y familias con rentas medias o bajos ingresos. La vivienda social permitirá que las personas jóvenes puedan emanciparse y que las familias que lo necesiten puedan tener un hogar garantizado, digno y adecuado, dedicando un porcentaje de sus ingresos nunca superior al 30% al tratarse de un alquiler social con viviendas que siempre se mantendrán bajo titularidad municipal. Los recursos deben disponerse a partir de los medios disponibles actualmente, en un contexto en el que los solares urbanizables fácilmente disponibles que pudieran obtenerse para el parque de vivienda público es escaso debido al agotamiento del suelo y a la lentitud de los procesos de gestión urbanística.

Este parque de vivienda debe obtenerse en un primer momento, hasta la obtención del suelo público suficiente para promover nuevas construcciones, mediante transacciones sobre viviendas desocupadas permanentemente, previo estudio de la demanda de vivienda en cada distrito municipal y del precio de la oferta de vivienda privada en régimen de alquiler, para lo que deberá identificarse a los propietarios y llegar a acuerdos con grandes propietarios de viviendas desocupadas, especialmente entidades financieras.

Una herramienta disponible para dotar el parque municipal de vivienda puede desarrollarse mediante vías de fomento de la cesión temporal de viviendas desocupadas permanentemente como las bonificaciones del IBI previstas en el artículo 74.6 de la LRHL, usando como contraprestación por la cesión temporal la rehabilitación y mejora de la vivienda a cargo municipal, y estudiar una vía convencional con el Gobierno de Cantabria para la gestión de aquellas viviendas cuyo uso haya sido expropiado a los propietarios por su abandono tras el expediente correspondiente, en el caso de que prospere el proyecto de Ley de vivienda de Cantabria.

El Ayuntamiento también debe intermediar en el mercado privado facilitando que particulares pongan sus viviendas en alquiler a precio tasado máximo por un tiempo determinado mediante bonificaciones fiscales y garantías parciales de algunas de las obligaciones de los arrendatarios, seguro de



1000098a32a1b0b0a607e7364030c09j



Defensa Jurídica y acompañamiento del equipo de gestión de la Bolsa con asesoramiento jurídico y técnico para la propiedad de la vivienda.

El Gobierno de Cantabria ha anunciado recientemente la dotación del parque de vivienda público mediante cesiones de uso durante 7 años por parte de los propietarios, y sigue pendiente de trámite parlamentario la Ley de vivienda de Cantabria anunciada como prioridad política del Partido Socialista hace ya cuatro años, cuyo proyecto establece medidas coercitivas para gravar a los propietarios de viviendas desocupadas permanentemente. Dentro de las competencias municipales, y huérfanos de otras herramientas que el Gobierno de Cantabria aún no ha desarrollado, podemos aún llegar a acuerdos con particulares para cesiones temporales de viviendas desocupadas.

Otra de las fórmulas para dotar el parque público será a través de los futuros desarrollos urbanísticos de suelos de titularidad pública, como el previsto en el Alisal, en el sentido de lo propuesto por el Grupo socialista el pasado pleno, que solicitó crear viviendas de 'alquiler asequible' en la promoción de 313 viviendas públicas cuya promoción el Ayuntamiento ha anunciado sobre suelos obtenidos en procesos de gestión urbanística en el sector 1 del Alisal.

Por todo ello, planteamos la siguiente **MOCIÓN** para que el Ayuntamiento de Santander adopte los siguientes acuerdos:

1. Destinar recursos financieros suficientes para que la SVS pueda gestionar un parque de vivienda público dotado mediante cesiones temporales de viviendas desocupadas permanentemente y con el parque público de suelo, tanto mediante gestión directa como intermediación entre demandante y propietario.
2. Se destinarán inicialmente a dotar dicho parque de vivienda público las viviendas de protección oficial previstas en la ampliación del Alisal con el objeto de ser gestionadas únicamente para alquiler social.
3. Iniciar los trámites para la redacción de una Ordenanza que desarrolle la gestión de ese parque público de vivienda con criterios de sostenibilidad social sobre la base de la renta disponible de los demandantes de vivienda.
4. Estas tareas deberán de reflejarse en el ámbito temporal del Plan de Vivienda Municipal fijando criterios objetivos de seguimiento, evaluación, revisión con herramientas de transparencia y participación pública.

En Santander, a 20 de marzo de 2023

Miguel Saro Díaz