

**Al·legacions al Projecte de Reglament
del Registre de Sol·licitans d'habitatges
amb protecció oficial de Barcelona i la
creació del fitxer de dades automatitzat**

**CONSORCI DE L'HABITATGE
DE BARCELONA**

AL GERENT DEL CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA

ROSER TORRENTÓ SANJUST, proveïda de D.N.I. 39.213.044. actuant en nom i representació de l'**INSTITUT MUNICIPAL DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE BARCELONA** (IMPD), amb domicili a efectes de notificacions a la seu de l'Institut Municipal de persones amb discapacitat ubicada a l'Avinguda Diagonal, 233 (08013) de Barcelona, **EXOSO:**

Que, en la meua condició de Gerent de l'IMPD, comparec a l'exposició al públic del projecte de Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i la creació del seu fitxer informatitzat i formulo les següents

AL·LEGACIONS

PRIMERA.- QÜESTIÓ PRÈVIA.

L'objecte de l'IMPD és dissenyar i impulsar polítiques que promoguin l'accessibilitat de les persones amb discapacitat als serveis, activitats, espais i a la vida a la ciutat de Barcelona en general, garantint l'accessibilitat i el seu gaudiment per part de les mateixes en igualtat de condicions reals que la resta del conjunt de la ciutadania.

En l'actualitat s'està redactant per l'Ajuntament de Barcelona el Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016. Per aquest motiu, s'ha redactat per part d'aquest Institut un primer esborrany de Programa d'Habitatge per a persones amb Discapacitat 2008-2016 que conté una sèrie de propostes a considerar als capítols establerts al pla d'habitatge en relació a les persones amb discapacitat.

Ara, amb l'exposició a públic del projecte de Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i la creació del seu fitxer informatitzat, entenem oportú fer una sèrie de propostes per tal que aquest decret incorpori als seus articles que puguin tenir alguna rellevància respecte al col·lectiu de persones amb discapacitat les propostes que es contenen al referit esborrany de Programa d'Habitatge. D'aquesta manera es pretén garantir que ambdós instruments estiguin coordinats i es complementin recíprocament.

Com hem dit, les nostres al·legacions es referiran exclusivament a tots aquells preceptes del futur Reglament exposat a públic que puguin tenir alguna rellevància respecte a les persones amb discapacitat administrativament reconegudes. Amb aquestes al·legacions es pretén garantir que dites persones puguin gaudir d'un accés als habitatges de protecció oficial en igualtat de condicions respecte a la resta de persones sol·licitants i que aquestes condicions d'accés s'ajustin a les seves especials característiques i necessitats.

El col·lectiu de persones amb discapacitat presenta unes necessitats específiques que, en molts casos, dificulten encara més els problemes habituals d'accés a habitatge de protecció pública que ja de per sí pateix la població no discapacitada. El projecte de Reglament que s'exposa a públic ha de fer viable l'accés d'aquest col·lectiu a un habitatge no només assequible econòmicament sinó que també garanteixi la seva accessibilitat amb el màxim nivell de personalització, depenent del tipus i el grau de discapacitat que es pateixi. Pel que acabem de comentar, és fonamental diferenciar entre els diferents tipus de discapacitat i els seus graus.

Vist l'anterior, s'ha de diferenciar entre els habitatges assequibles per a persones amb discapacitat, que són els destinats al conjunt de les persones amb discapacitat que únicament tenen dificultats d'accés als habitatges de promoció lliure i aquells pisos assequibles i accessibles, és a dir, destinats a satisfer les necessitat del col·lectiu que, a més de les dificultats econòmiques ja comentades, necessiten algun tipus d'adaptació dels mateixos depenent de la seva concreta discapacitat i el seu grau.

Segons dades de l'any 2006, a la ciutat de Barcelona hi ha un total de 106.270 persones amb discapacitat amb el corresponent reconeixement administratiu. Aquesta xifra representa un 6,61% sobre el total de la població i presenta uns increments anuals de 6.280 persones/any (en els últims 8 anys). Del total de persones amb discapacitat, un 32,54% l'integren els físics motòrics, un 26,97% els físics no motòrics, un 18,63% els malalts mentals, un 9,42% els visuals, un 7,71% els psíquics, un 4,56% els auditius i un 0,18% la discapacitat dels quals no consta.

Un altre element fonamental que ha de prendre's en consideració al Reglament exposat al públic per tal de garantir l'accés efectiu i en igualtat de condicions de les persones amb discapacitat als habitatges de protecció pública és el greuge econòmic comparatiu d'aquestes persones en relació a la resta de la població. Per greuge comparatiu s'entén la pèrdua efectiva i quantificable de nivell adquisitiu que implica el fet de patir una discapacitat, ja sigui per que això comporti uns ingressos anuals inferior als de la mitja de la població no discapacitada, ja sigui per això comporti unes majors despeses per les seves especials necessitats o, en la major part dels casos, per la concurrència dels esmentats dos motius.

El referit greuge comparatiu va quedar quantificat a l'estudi que va publicar l'IMPD l'any 2006 que es pot consultar íntegrament a la pàgina WEB de l'IMPD¹.

En síntesis, del referit informe s'extreuen dos fets inequívocs: En primer lloc que el sou mitjà de les persones amb discapacitat es inferior al de la resta de la població. Concretament, aquesta diferencia és quantifica en un 24,10%.

I, en segon lloc, que les persones amb discapacitat han de suportar al seu dia a dia unes despeses molt superiors a les de la resta de la població. Concretament, l'índex mitjà del greuge econòmic comparatiu de les persones amb discapacitat s'ha calculat en 27.398 €.

Així doncs el Reglament ha de considerar el greuge econòmic des d'una doble perspectiva: (a) Nivell d'ingressos màxims, i (b) Nivell d'ingressos mínims.

¹ <http://w3.bcn.es/fitxers/baccessible/estudigreuge.545.pdf>

(a) Quan s'estableix un nivell d'ingressos màxim per accedir a un habitatge de protecció pública, s'ha de considerar que el greuge comparatiu de les persones que tenen fins a un 75% de discapacitat suposa un total de 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM), i per a aquelles persones per sobre d'aquest 75% d'incapacitat arriba fins a les 4 vegades l'IPREM.

Així doncs, aquest greuge s'ha d'afegir als ingressos màxims que es puguin establir com a requisit per a l'adjudicació de l'habitatge de la següent manera: si s'estableix que els ingressos familiars màxims per a accedir-hi a un pis de protecció són de 3,5 vegades l'IPREM, per a les persones de menys d'un 75% de discapacitat el límit haurà de pujar fins a 6 vegades l'IPREM (2,5 + 3,5) i, per a les persones amb una discapacitat superior al 75% el límit màxim d'ingressos haurà de fixar-se en 7,5 vegades l'IPREM (3,5 + 4).

(b) Atès el greuge comparatiu de les persones amb discapacitat, el cost anual del lloguer mai no podrà ser inferior al 50% dels ingressos anuals de la unitat de convivència.

Un cop acotat el concepte de greuge comparatiu i determinats els seus concrets efectes econòmics envers el col·lectiu de persones amb discapacitat, un dels principals objectius d'aquestes al·legacions és que el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial prengui en consideració aquesta circumstància i la neutralitzi, en la mesura del possible, en totes aquelles previsions que puguin tenir una transcendència econòmica.

Per últim, també considerem necessari que el Reglament admeti la possibilitat que entitats privades sense ànim de lucre, degudament acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat, puguin tenir la condició de sol·licitants en els termes previstos pel Reglament per tal de poder adjudicar i gestionar l'ús dels habitatges de protecció pública que es puguin adjudicar.

Per tal d'implementar els objectius que acabem d'exposar, a continuació, proposem la modificació d'una sèrie d'articles de la proposta de Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i la creació del seu fitxer informatitzat que s'exposa a públic.

SEGONA.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

1.- art. 3: Entenem necessari que aquest article inclogui la possibilitat que persones jurídiques també puguin optar a habitatges de protecció de manera que entitats, principalment de persones amb discapacitats intel·lectuals i/o malaltia mental, hi puguin accedir. Així, proposem la inclusió d'un 3er apartat al referit precepte que tingui la següent redacció:

Article 3

Persones que es poden inscriure en el Registre.

.....
3. Són també objecte d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona aquelles persones jurídiques que siguin entitats privades, sense ànim de lucre, degudament acreditades per a la gestió de programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat. En aquest cas, l'entitat actuarà com a sol·licitant no adjudicatari o com a eventual adjudicatari de l'habitatge, essent que l'adjudicació de l'habitatge o, al seu cas, la cessió d'ús o el règim d'utilització del mateix es produirà a favor de la persona física que proposi aquesta.

2.- art. 6: El punt 3 d'aquest precepte ha de fer referència també a les persones jurídiques a les que ens hem referit a l'apartat anterior. Per la seva banda, entenem procedent preveure al punt 4 la possibilitat d'establir una tipologia específica de lloguer per a persones amb discapacitat, tal i com també es preveu per a joves i persones majors de 65 anys. Així doncs, el tenor de l'indicat article hauria de quedar redactat de la següent manera:

Article 6

Inscripcions

.....
3. Només s'atendrà una sol·licitud per persona o per unitat de convivència. **Quan els sol·licitants siguin persones jurídiques, es presentarà una sol·licitud individualitzada per a tantes persones físiques com sigui necessari.**

4. Els sol·licitants, independentment que es tracti d'una sol·licitud individual o d'una unitat de convivència, podran optar per tres tipologies genèriques d'habitatge: en règim de lloguer, en règim de propietat (compra venda) i en règim de dret de superfície. Excepcionalment es podrà establir una tipologia específica de lloguer per a joves, persones majors de 65 anys i **persones amb algun grau de discapacitat reconegut administrativament.**

3.- art. 7: Entenem procedent incloure un afegit a l'apartat d. del punt 1 per tal de considerar als requisits per ser sol·licitant d'habitatges de protecció, el greuge comparatiu que pateix el col·lectiu de persones amb discapacitat.

Per altra banda, considerem necessari que aquest precepte prevegi expressament la possibilitat que tant els representants legals de menors o incapaços discapacitats, com les entitats privades sense ànim de lucre acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat, puguin ser inscrits al Registre de Sol·licitants ostentant aquesta condició. Així doncs, entenem procedent que s'ampliï l'apartat d del punt 1 i que s'inclogui, ex novo, un nou apartat 3 que disposin el següent:

Article 7

Requisits dels sol·licitants

1.

d) **Complir el límit d'ingressos màxims que correspongui respecte a les persones amb discapacitat en els termes establerts a l'article 42 d'aquest reglament** (veure proposta de modificació de l'indicat article), *que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial per a ésser adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial en la modalitat o modalitats per les que opti en el moment de la sol·licitud.*

.....

g) **Requisits de les entitats acreditades per la prestació d'assistència a persones amb discapacitat per poder ser inscrit al Registre de Sol·licitants** (no es proposa redacció ja que s'hauran de concretar en tot cas per part d'aquest consorci).

4.- art. 8: Considerem procedent que, a l'indicat article, s'ampliï el concepte d'habitatge no adequats per a persones amb mobilitat reduïda a aquells que no reuneixin les condicions d'accessibilitat. Per aquest motiu proposem l'ampliació de l'apartat e. del Punt 4 de l'indicat article:

Article 8

Necessitat d'habitatge

4.....

e) **Els habitatges que no reuneixin les condicions d'accessibilitat i que estiguin ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:**

.....

5.- art. 9: Aquest article hauria de fer esment als ingressos del sol·licitants quan aquestos són persones jurídiques dedicades a l'atenció de persones amb discapacitat. Per aquest motiu, entenem necessari afegir la següent referència a l'apartat 1:

Article 9

Ingressos dels sol·licitants

1. *Als efectes que disposa aquest reglament ..., sigui immediatament anterior a la data de la presentació de la sol·licitud. **Quan el sol·licitant sigui una persona jurídica, els ingressos s'entendran referits a les persones físiques a les que, en últim terme, se'ls adjudiqui la titularitat o el dret d'ús de l'habitatge.***

.....

e) *Els habitatges **que no reuneixin les condicions d'accessibilitat** i que estiguin ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:*

.....

6.- art. 10: Respecte al model de sol·licitud d'inscripció al Registre, entenem que seria procedent preveure la inclusió de determinades dades relatives a persones amb discapacitat per tal facilitar la futura adjudicació dels habitatges destinats a aquest col·lectiu, així com la documentació relativa a les persones jurídiques sol·licitants. Així, el referit article hauria de quedar redactat de la següent manera:

Article 10

Sol·licitud d'inscripció

2.....

c) *Dades relatives a situacions personals: Indicació de l'existència de minusvalideses o altres tipus de condicions o circumstàncies que puguin resultar rellevants en la determinació de la tipologia d'habitatge amb protecció al qual optar o en la adscripció a reserves específiques per a la seva adjudicació **especificant, al seu cas, el tipus de discapacitat i el grau de la mateixa.***

.....

f) *Dades relatives a la demanda d'habitatge : Règim de tinença al qual s'opta (propietat, dret de superfície, lloguer, lloguer per a joves, lloguer o ús i habitació per a persones majors de 65 anys **o per a persones amb discapacitat**)*

.....

i) ***Dades de les entitats privades, sense ànim de lucre, acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat, amb especificació del número d'habitatges que puguin requerir per desenvolupar les seves prestacions** (s'hauran de concretar en tot cas per part d'aquest Consorci).*

7.- art. 11: Considerem que aquest article ha de preveure la necessitat d'adjuntar, entre la diferent documentació que ha d'acompanyar a la sol·licitud d'inscripció, tota la

documentació acreditativa de les entitats acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat. Per aquest motiu, proposem la inclusió de l'apartat h) al punt 1 (que no figura al projecte, entenem que per error) que disposi el següent:

Article 11

Documentació

1.....

h) Documentació acreditativa específica de les entitats privades sense ànim de lucre acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat (s'haurà de concretar en tot cas per part d'aquest Consorci).

8.- art. 16: En correspondència a la proposta de redacció que s'ha fet respecte a l'article 7, entenem necessari modificar també el tenor de l'article 16 per tal que inclogui a les entitats acreditades per a la gestió de programes d'atenció a persones amb discapacitat:

Article 16

Baixes de les inscripcions

1. Les persones, unitats de convivència o les **entitats privades sense ànim de lucre, degudament acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat** causaran baixa en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona per les causes següents:

.....

9.- art. 22: Considerem que les reserves especial d'habitatge complementàries a la del 3% per a persones de mobilitat reduïda deuen incloure també a les persones amb discapacitats diferents a la mobilitat reduïda, juntament amb la resta de col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social. Per tant, l'indicat article hauria de quedar redactat de la següent manera:

Article 22

Reserves especials

1. En totes les promocions es reservarà un mínim del 3% amb destinació a persones amb mobilitat reduïda. En el cas de promocions dutes a terme per promotors públics, aquest percentatge podrà ampliar-se fins un mínim del 10% del total d'habitatges de la promoció per a la seva destinació **a persones amb discapacitat diferent a la mobilitat reduïda i a altres** col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social

.....

10.- art. 31: En relació a la titularitat dels habitatges protegits, en relació amb les modificacions ja proposades, entenem procedent incloure com a possibles titulars dels

habitatges a les entitats, sense ànim de lucre, acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat. Per tant, proposem la inclusió d'un punt 4 amb aquesta redacció:

Article 31
Titularitat de l'habitatge

.....
4. En el cas d'entitats privades sense ànim de lucre, degudament acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat, la titularitat es podrà atribuir a les mateixes que seran les que gestionaran la posterior cessió d'ús o el règim d'utilització de l'habitatge o, al seu cas, a les persones físiques que aquestes especifiquin.

11.- art. 36: Per tal d'agilitzar les successives transmissions dels habitatges que reuneixin les condicions d'accessibilitat, entenem necessari que, entre la documentació que es requereix per a tramitar la transmissió de drets reals sobre habitatges de protecció, es prevegi la necessitat d'adjuntar a la sol·licitud aquella documentació acreditativa de les condicions d'accessibilitat de l'habitatge. Per tant, considerem procedent la inclusió de l'apartat f. al punt 1 amb la següent redacció:

Article 36
Actuacions a instància de part.

1.
f) Condicions d'accessibilitat de l'habitatge, per al cas que es tracti d'habitatges adequats per a persones amb discapacitat.

12.- art. 37: Respecte al Fons d'Habitatge Social, entenem que s'ha de preveure un percentatge del 3% d'habitatges reservat per a persones amb discapacitat a part dels percentatges que legalment es reserven per a persones amb mobilitat reduïda. Per tant, considerem procedent la inclusió d'un apartat c. al referit article amb el següent tenor:

Article 37
Fons d'habitatge social.

.....
c) Aquest fons haurà de preveure un percentatge del 3% de tots els seus pisos de reserva per a persones amb discapacitat, a part del percentatge de reserva legalment establert per a persones amb mobilitat reduïda.

13.- art. 42: Quan s'estableixen els criteris de valoració als efectes d'accedir als habitatges socials destinats a emergències socials s'ha de prendre en consideració el greuge comparatiu que pateix el col·lectiu de persones amb discapacitat en relació a la

resta de la població. Així, en aplicació del que s'ha exposat a la Qüestió Prèvia d'aquest escrit, l'apartat b. del punt 1 de l'indicat article hauria de quedar redactat de la següent manera:

Article 42
Criteris de valoració
1.

.....
b) En el cas d'unitats de convivència, la percepció d'ingressos mensuals, ponderats segons els coeficients de ponderació aplicables en els processos d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, en quantia igual o inferior a 2 vegades l'import de l'Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples (IPREM). Per al cas de les persones amb discapacitat amb un grau inferior al 75% la quantia a considerar serà del 4,5 vegades l'import de l'Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples (IPREM), i per a les persones amb discapacitat de grau superior al 75% la quantia a considerar serà de 6 vegades l'IPREM.

14.- ANNEX A: En la línia del que acabem de comentar al punt anterior, entenem necessari fer referència al greuge comparatiu que pateix el col·lectiu de persones amb discapacitat en alguns dels apartats de l'indicat Annex.

A l'apartat b. del punt 1 de l'Annex, relatiu als Ingressos familiars màxims, s'hauria d'afegir que: "**Per al cas de les persones amb discapacitat amb un grau inferior al 75% la quantia a considerar serà del 4,5 vegades l'import de l'Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples (IPREM), i per a les persones amb discapacitat de grau superior al 75% la quantia a considerar serà de 6 vegades l'IPREM**".

A l'apartat c. del punt 1 de l'Annex, relatiu als Ingressos familiars mínims, s'haurà de d'afegir que: "**Per al cas de persones amb discapacitat el percentatge dels ingressos anuals de la unitat de convivència que s'haurà de considerar no superarà el 50%**".

A l'apartat g. (que entenem que hauria de ser l'apartat c.) del punt 2 de l'Annex, relatiu al càlcul dels ingressos per accedir als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 10, 25 i 30 anys, s'haurà d'afegir que: "**Per al cas de les persones amb discapacitat amb un grau inferior al 75% la quantia a considerar serà del 4,5 vegades l'import de l'Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples (IPREM), i per a les persones amb discapacitat de grau superior al 75% la quantia a considerar serà de 6 vegades l'IPREM**".

A l'apartat h. (que entenem que hauria de ser l'apartat c.) del punt 2 de l'Annex, relatiu als ingressos familiars mínims per accedir als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 10, 25 i 30 anys, s'haurà d'afegir que: "**Per al cas de persones amb discapacitat el percentatge dels ingressos anuals de la unitat de convivència que s'haurà de considerar no superarà el 50%**".

A l'apartat j. del punt 4 de l'Annex, relatiu al Habitatge dotacional per a gent jove, s'haurà d'afegir que: "el pagament de la renda anual més les despeses comunitàries, no superi el 40% dels ingressos anuals **i el 50% per al cas de les persones amb discapacitat**".

Per últim, s'haurà de preveure una **tipologia específica d'habitatge de protecció pública destinada a persones amb discapacitat** a la qual se li haurà de preveure uns requisits propis diferenciats dels de la resta de tipologies i adequats a les especialitats del col·lectiu de persones amb discapacitat.

TERCERA.- NOTA

En tot cas, quan al Reglament parla de "persones" en genèric, entenem que es refereix tant a persones físiques com a persones jurídiques (entitats privades sense ànim de lucre, degudament acreditades per a gestionar programes d'atenció i suport a persones amb discapacitat).

Per tot l'exposat,

US DEMANEM que ens tingueu per compareguts en el tràmit d'exposició al públic del projecte de Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona i la creació del seu fitxer informatitzat, per formulades les anteriors al·legacions i les tingueu en consideració en els termes exposat a les mateixes.

Barcelona, 27 de juny de 2008.