

Un pacto que obliga a todos

Administraciones, promotores y entidades sociales y financieras atenderán las necesidades de vivienda de 380.000 hogares

LUÍS PELLICER

El Gobierno de la Generalitat afronta este año varios retos en política de vivienda. A la Ley del Derecho a la Vivienda, en trámite parlamentario, le acompañará el Plan Sectorial de Vivienda y otro documento mucho más ambicioso, que fijará las actuaciones de todos los agentes implicados en la promoción de pisos. Se trata del Pacto Nacional para la Vivienda, un acuerdo cuyo primer borrador contiene 111 medidas que se desarrollarán en el periodo 2007-2016 y cuyo objetivo es la atención del máximo de necesidades de 380.000 hogares catalanes con dificultades para acceder a la vivienda.

El borrador, que ha sido debatido con colegios y asociaciones sociales y sectoriales, se marca cinco objetivos asociados a varias medidas. Algunas de ellas son de clara inspiración de las legislaciones francesa y escocesa, como los mecanismos de solidaridad urbana, la búsqueda de la cohesión social y la atención a los *sin techo*. Pero además, obliga a operadores públicos y privados, entre ellos las cajas de ahorros, a promover una cantidad concreta de vivienda social.

► **Movilización de suelo.** El punto de partida en el que convienen la Generalitat y el sector privado es la falta de suelo para promover pisos asequibles. La escasez explica que el primer apartado del pacto prevea la movilización de terrenos para 400.000 viviendas, de las cuales 250.000 serán de protección pública. De esta cantidad de pisos, 160.000 se iniciarán en los próximos 10 años. Ello supone un salto cuantitativo a la escasez actual, puesto que en los últimos tres años el Ejecutivo catalán sólo ha sido capaz de iniciar 21.000 viviendas.

Para disponer de superficie donde edificar, la Generalitat realizará un inventario de suelos movilizable y agilizará los trámites para la urbanización de los terrenos, una vieja reivindicación de la Asociación de Promotores y Constructores de Barcelona. Estos suelos, cuyos procesos serán

El pacto prevé movilizar suelo hasta 2016 para 400.000 viviendas, de las cuales 250.000 serán de protección pública

más ágiles estarán sujetos a una nueva figura, la de los Ámbitos Estratégicos Residenciales de Urbanización Prioritaria, de alcance local o supralocal. La condición principal será que al menos el 50% de estas promociones sean protegidas. Asimismo, entre el 50% y el 75% del suelo que movilicen el Instituto Catalán del Suelo (Incasòl) y los ayuntamientos deberá destinarse a pisos asequibles. La Generalitat destinará hasta 24 millones de euros en 2016 para la adquisición de terrenos y se compromete a fijar "unos porcentajes de referencia para determinar el coste del suelo de vi-

Plan Nacional para la Vivienda (2007-2016) (1)

Proyecciones	2007	2016	Total 2007-2010 (2)	Total 2007-2016 (2)
ATENCIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA				
Población	7.200.000	8.200.000		
Hogares con necesidad de ayudas públicas (acumuladas)	225.000	440.000		
Atención anual de necesidades	25.000	46.500	130.000	380.000
	200.000	60.000	168.400	60.000

Actuaciones

Viviendas del parque existente	3.000	7.000	20.000	60.000
Ayudas al alquiler	7.000	1.500	30.000	40.000
Nuevas viviendas públicas	10.000	20.000	50.000	160.000
Viviendas públicas de rotación	-	5.000	-	20.000
Ayudas a la compra o rehabilitación o préstamos para la emancipación	5.000	13.000	30.000	100.000

MEJORAS DEL ALOJAMIENTO PARA PERSONAS MAYORES Y CON DISCAPACIDAD

Ayudas para ancianos	3.000	500	15.000	20.000
Viviendas de alquiler dotacional	500	1.500	3.000	10.000
TOTAL	3.500	2.000	18.000	30.000

PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN SOCIAL EN VIVIENDA

Ayudas al alquiler para colectivos vulnerables	2.000	1.000	14.000	20.000
Ayudas personalizadas	1.500	1.500	6.000	15.000
TOTAL	3.500	2.500	20.000	35.000

CUBRIR LAS NECESIDADES DE LOS SIN TECHO

Viviendas de inclusión	600	2.000	4.600	14.600
Viviendas de acogida	-	1.000	2.400	8.400
TOTAL	600	3.000	7.000	23.000

(1) Primeras estimaciones del borrador. (2) Datos acumulados del periodo.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

EL PAÍS

vienda protegida". Varias comunidades como Andalucía ya fijan el límite de lo que debe costar el suelo respecto al precio final de venta, como tope el 20%.

► **Reglamento de la Solidaridad Urbana.** Este apartado está inspirado en la ley francesa de Renovación Urbana y Solidaridad de 2000, que fija como prioritaria la mezcla social en las ciudades y fija unos cupos mínimos de vivienda social que deben tener 779 comunas del país. Según expuso Jean-Philippe Brouant, profesor de Derecho de la Universidad de la Sorbona de París, en las

jornadas *Derecho Urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial* organizadas por la Universidad de Barcelona y el Incasòl, estas comunas deben tener al menos un 20% de viviendas con algún tipo de protección. Si no, se les impone una penalización fiscal. Y de hecho, 363 comunas no lo lograron en la última revisión trienal, por lo que el Estado francés se quedó con 39 millones de euros en concepto de penalizaciones que pasaron al presupuesto para vivienda social.

El reglamento catalán impondrá que los municipios con más de 3.000 habitantes deberán au-

mentar su parque de vivienda social hasta el 15% en relación con las casas destinadas a residencia principal en un periodo de 20 años. Las condiciones de partida, no obstante, son muy diferentes a las de Francia. Mientras que en el país vecino la vivienda protegida supone el 17,2% del parque total, en Cataluña apenas es de entre el 1% y el 3%, según ha explicado varias veces la secretaria de Vivienda, Carme Trilla.

El plan no habla directamente de multas o sanciones, pero sí lo hace implícitamente. Se creará un fondo de solidaridad económica para apoyar "a los municipios

que acrediten dificultades especiales para alcanzar los objetivos fijados". Y este fondo, añade el borrador, se nutrirá de "las cuantías económicas" que tengan que aportar los ayuntamientos que no cumplan las "obligaciones quinquenales" previstas en la Ley para el Derecho a la Vivienda.

Otra posibilidad que tendrán los municipios, también procedente del derecho francés, será la del derecho de tanteo y retracto, es decir, la compra preferente de viviendas para convertirlas en pisos sociales. En París, cada año se usa para crear entre 4.000 y 5.000 pisos sociales, y en Toulouse, entre 2.000 y 2.500. Según el borrador, en Cataluña estarán obligados a ejercerlo los municipios de más de 20.000 habitantes. Para el resto será opcional.

► **Promoción de viviendas.** El plan también prevé que tanto las administraciones, los operadores

Un reglamento hará que los municipios de más de 3.000 habitantes cuenten con un 15% de viviendas sociales en 20 años

privados y las cajas de ahorros se comprometan a promover directamente una cantidad de pisos cada año. De momento, sólo están claros los números de los que levantará el Incasòl: 2.500. En total, hasta 2016 se deberán iniciar 160.000 viviendas públicas, de las cuales el 40% serán de alquiler a 10, 25 y más años.

► **La figura de la Vivienda Protegida de Cataluña.** El Plan prevé la creación de esta nueva figura con precios y módulos propios en función de la zona y el tipo de suelo. Las entidades financieras catalanas se comprometen, por su parte, a fijar préstamos preferentes con tipos fijos y cuotas crecientes para sus compradores.

► **La Agencia de la Rehabilitación y Mejora del Parque de Viviendas de Cataluña.** Tras el éxito de la Ley de Barrios, que ha logrado atraer a inversores privados a zonas degradadas de Cataluña, la Generalitat se propone seguir con estos programas que realiza conjuntamente con los ayuntamientos y ampliar las ayudas para que los inmuebles antiguos puedan mejorar sus instalaciones, por ejemplo, instalar ascensores o remodelar fachadas. También se aprobará un decreto para que la Inspección Técnica de Edificios (ITE) sea obligatoria. El proyecto calcula inspeccionar unos 20.000 inmuebles en 10 años y financiar estudios preventivos para las zonas con edificios con riesgo de degradación.

► **Alojamiento de ancianos.** La Generalitat incrementará las ayudas a personas mayores y estimulará, junto a las entidades financieras, las hipotecas inversas. Además, las administraciones y los promotores también deberán cumplir los objetivos de vivienda dotacional para este colectivo.

Contra la exclusión social

El Pacto Nacional por la Vivienda incluye también el objetivo de que "nadie quede excluido de una vivienda por motivos económicos". Para ello, se emplearán sobre todo dos medidas: las ayudas al alquiler para 20.000 hogares y subvenciones personalizadas para otras 15.000. El instrumento principal para luchar contra el fenómeno de los *sin techo* será la constitución de un Observatorio de la Segregación Urbana, cuyas funciones no quedan dadas en el borrador del acuerdo que durante estos días la Generalitat presenta a los grupos parlamentarios.

Sin embargo, el Ejecutivo catalán asumirá una suerte de tutela en materia de vivienda sobre los *sin techo*. Se incorporan algunos elementos de la ley escocesa, pero también de las normas francesas, que limitan los desahucios. La Generalitat se compromete a apoyar a personas con riesgo inminente de pérdida de vivienda y a crear un "aval universal" para facilitar el acceso a los pisos de alquiler. Además, estudiará si es viable algún sistema para subvencionar el pago de la cuota mensual de la hipoteca en hogares con ingresos bajos.

El Gobierno catalán también tra-

tará de elaborar un marco de concertación público-privado para rentabilizar los inmuebles de renta antigua e incluirlos en su red de mediación social.

Por último, se compromete a aprobar la Ley para el Derecho a la Vivienda, que contiene medidas contra el asedio inmobiliario y fija sanciones de hasta 900.000 euros para el acosador. La novedad es que a la ley se sumará un programa interdepartamental para identificar y luchar contra el *mobbing*. A los municipios, además, les corresponderá asegurar el mantenimiento digno de sus edificios.

