

PROPUESTA DE CONCOVI AL OBSERVATORIO DE VIVIENDA 2030

Consideramos que la difícil situación actual de la “vivienda asequible”, estimamos que se complicará aún más, tras la pandemia si no se destinan partidas presupuestarias suficientes para las promociones públicas y si no se habilitan suelos finalistas rápidamente para las promociones privadas.

Las previsiones de reserva de suelos dotacionales (públicos o privados), industriales y terciarios, se hicieron, en los planeamientos urbanísticos, con una generosidad que con el tiempo se ha demostrado excesiva. Tal cantidad de suelo dotacional desaprovechado supone un sobrecosto de mantenimiento, en muchos casos inasumible para las arcas públicas, y tanto suelo industrial paralizado en las periferias urbanas ha devenido en ineficaz y obsoleto.

El problema es cuando el exceso de suelo inhábil, pero finalista y en muchos casos urbanizado y listo para edificar de manera inmediata, coexiste con la necesidad dramática de vivienda asequible. Los indicadores muestran que hay escasez de vivienda y que apenas existe suelo finalista disponible en las zonas donde se necesita. Y, precisamente, estos suelos están allí.

Los criterios con los que se calificaron en el planeamiento se han demostrado obsoletos. Las reservas destinadas a suelos dotacionales son objeto de un enconado atrincheramiento en las posiciones políticas de derechas e izquierdas. El tiempo ha demostrado que no es un problema de cantidad, sino de calidad y equilibrio. De estar donde se requieren para proporcionar el servicio adecuado a la población, sabiendo que debe existir una reserva ponderada para situaciones especiales.

Sobre los suelos industriales y terciarios el problema es otro. Cuando se calificaron como tales en los planeamientos había unas expectativas de “industria limpia” en torno a las grandes ciudades que, también con el tiempo, se han demostrado desproporcionadamente optimistas, urbanamente improductivas y económicamente ruinosas para las ciudades.

Revisar los planeamientos urbanísticos, supondrá objetivamente grandes esfuerzos para conseguir consensos y -por más que intentemos simplificarlos- largos periodos de tramitación administrativa. Por ello proponemos a los responsables públicos -municipales, autonómicos y estatales- **adoptar decisiones inminentes**, que no requieran ni largos procesos de cambio de uso, ni de modificación alguna de los planes vigentes.

Se concentran en dos líneas de trabajo:

1. Que con carácter inmediato tanto los Ayuntamientos como los gobiernos autonómicos tomen las decisiones políticas necesarias para habilitar los suelos dotacionales, industriales y terciarios para edificar en ellos Viviendas tuteladas, intergeneracionales, cohousing, etc, en régimen de alquiler y en buena medida mediante el sistema de cooperativas. De esta manera se pondrían en valor los citados suelos que, durante

años e incluso décadas, vienen constatando no tener salida en el mercado, pero que podrían servir de soporte a potenciales promociones de alojamiento con características dotacionales. Esto es, ampliando la oferta reconocidamente insuficiente de vivienda asequible en alquiler, ahora reclamada a todos niveles, como alerta incluso el Banco de España.

2. Que tanto el Estado como las Comunidades autónomas, incorporen estos criterios a sus Leyes del Suelo, lo que aportaría la seguridad jurídica requerida por los funcionarios municipales y autonómicos que, hoy por hoy, no encuentran el respaldo legal para interpretar en esta línea la normativa.

Fernando Caballero Baruque

CONCOVI

Julio 2020