



GT1.1 Ciudad y
Territorio Justo.
Acceso a la Vivienda

ACCESO A LA VIVIENDA.

BREVE RESEÑA DE LA PROBLEMÁTICA Y DE LA NORMATIVA RELACIONADA
CON EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Contenido

1. Repositorio normativo	2
2. La problemática entorno al acceso a la vivienda	4
3. Medidas destinadas a tratar de solucionar la problemática existente.	6
4. Normativa que garantiza el acceso a la vivienda y medidas para ayudar al alquiler o a la adquisición de vivienda en propiedad.	9
5. Normativa urbanística	12
6. Conclusiones y propuestas	14

1. Repositorio normativo

- **Vivienda:**

- **Internacional:** <https://www.mitma.gob.es/areas-de-actividad/arquitectura-vivienda-y-suelo/normativa/normativa-internacional>

- **Estatal:**

1. Conjunto normativo en materia de vivienda:

- <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/normativa>

2. Código de Vivienda del Estado:

- <https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=127¬a=0&tab=2>

- **Autonómico:**

1. Compilación de Códigos de la vivienda de las Comunidades Autónomas:

- https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C

- **Urbanismo y suelo:**

1. Recopilación de todo el compendio normativo en materia de urbanismo y suelo en España, tanto estatal como autonómica:

- <https://www.mitma.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/sistema-de-informacion-urbana/normativa-urbanistica-boe/normativa>

2. Compilación de Códigos de Urbanismo:

- https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C

- **Agenda 2030**

- Normativa: <https://undocs.org/es/A/RES/70/1>

- Contenidos: <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/objetivos-desarrollo-sostenible>

- **Agenda Urbana Española**

- Contenidos: <https://www.aue.gob.es/>

- **Normativa relacionada con la garantía de acceso a la vivienda**

- Ley de viviendas de Protección Pública <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1968-1060>

- Códigos de Vivienda Autonómicos: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C

- Conjunto de normativa de garantía del acceso a la vivienda en Castilla y León: https://vivienda.jcyl.es/web/jcyl/OficinaVivienda/es/Plantilla100Detalle/1258121644561/_/1177408432788/Redaccion
- Ley de vivienda de Euskadi: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-7802-consolidado.pdf>
- **Normativa civil en materia de vivienda**
- Ley de Arrendamientos Urbanos <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

2. La problemática entorno al acceso a la vivienda

El acceso a la vivienda aparece a lo largo del siglo XXI como uno de los principales problemas a los que se enfrenta la sociedad actual y por ello los Estados están tratando de alcanzar acuerdos y establecer normativas tendentes a solucionar este problema.

La **inversión en vivienda** es una de las más importantes que realiza cualquier persona a lo largo de su vida y las dificultades acontecidas durante los últimos años, ya sea por la crisis económica que comenzó en el año dos mil ocho; la importante reducción del parque de vivienda; el encarecimiento de las mismas o incluso la actual crisis sanitaria causada por la Covid – 19 que estamos sufriendo, han dado lugar a que las familias (hablando en términos genéricos) y a los jóvenes, les cueste mucho más dar el paso de emanciparse y adquirir una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.

Junto con estos acontecimientos, encontramos también diversas situaciones que agravan este problema y es que, quizá como consecuencia de ellos, nos encontramos ante una grave situación de **precariedad laboral** que no tiene previsión de mejorar debido a la recesión que ocasionará la actual crisis sanitaria. Si atendemos a los datos del INE de julio de 2018, un 9'3% de familias tiene grandes dificultades para llegar a fin de mes por lo que tan solo plantearse una inversión en vivienda escapa de sus posibilidades.

En cuanto al tema de la **emancipación** que antes hemos mencionado y continuando con el análisis de los datos facilitados por el INE, nos encontramos ante la cifra más baja desde el año 2017; en la actualidad si un joven de entre 16 y 29 años decidiera emanciparse, le supondría casi un 95% de su salario mientras que antes no alcanzaba el 60%. Y que no mejora, como resulta lógico, desde el punto de vista de la desigualdad de género. A pesar de que desde hace ya unos años han venido surgiendo numerosas políticas encaminadas a frenar la **desigualdad de género**, aún estamos lejos de lograr una igualdad real. Las últimas estadísticas publicadas por el INE ponen de manifiesto que las mujeres actualmente cobran alrededor de un 15% menos que los hombres tanto en España como en Europa por lo que las posibilidades de acceder a una vivienda son, por ende, mucho menores para ellas.

Mas allá de los problemas económicos que acabamos de poner de manifiesto, también *existen* determinados **problemas sociales** que agravan esta situación y es que el hecho de no poder adquirir una vivienda supone un importante problema en cuanto a integración social de las personas. Numerosos problemas relacionados con la pobreza o la exclusión social se encuentran

estrechamente relacionados con la vivienda, y es que un 21% de la población que reside en España se sitúa por debajo del umbral de pobreza.

Debido a esto, los grupos más preocupantes en cuanto a posibilidad de acceso a vivienda se refiere son aquellos que se encuentran en una situación más desfavorecida pues, como consecuencia a esto surgen, por ejemplo, barrios marginales en los que las viviendas no reúnen las condiciones mínimas para considerarlas habitables; las personas que residen en ellos no tienen trabajos dignos; los niños no acuden a colegios; la desigualdad de género se agrava... Por lo que todo esto contribuye a estigmatizar estos barrios y a hacer que las condiciones de vida en ellos no sean suficientes para considerarlas dignos y habitables.

Además de la problemática ya enumerada, nos encontramos con que en las últimas décadas se está produciendo un importante **desarrollo** que, unido a la **globalización**, da lugar a una surjan nuevos problemas que dificultan el acceso a la vivienda para las clases medias y bajas de la sociedad como, por ejemplo, la gentrificación o el destino de viviendas del centro de las ciudades a alquiler turístico.

Actualmente, el parque de viviendas existente en España es uno de los que más antigüedad posee de toda Europa, según los datos del INE en los municipios un 60% de las viviendas son anteriores al año 1980 y suman un total de más 4.630.000, lo que evidencia la obsolescencia del parque de viviendas. La promoción de viviendas ha caído durante los últimos diez años y, por ello, tanto las instituciones públicas como el sector privado están tratando de ponerle solución mediante la renovación de este parque de vivienda y el cumplimiento de los objetivos de la Agenda 2030 que posteriormente mencionaremos, centrando la edificación sostenible en la vivienda de segunda mano, sobre todo en términos de sostenibilidad, pues no es tan complejo crear un nuevo parque de vivienda sostenible como modificar el ya existente para que cumpla con estos requisitos.

3. Medidas destinadas a tratar de solucionar la problemática existente.

Ante este compendio de problemas en torno al acceso a una vivienda, las instituciones no se han quedado de brazos cruzados. Han tratado mediante la elaboración de diversas políticas solucionar el impacto que estos problemas tienen en la sociedad. Los países con economías más avanzadas han llevado a cabo **políticas fiscales** como herramienta para conseguir la redistribución de los ingresos, combinando transferencias sociales con impuestos redistributivos.

Continuando con este propósito de reducir la desigualdad, también debemos destacar la reunión mantenida entre numerosos estados en el año dos mil quince, que concluyó con la firma del Convenio de Estambul y la conocida **Agenda 2030** en la que se incluyen diferentes objetivos tendentes a lograr un “desarrollo sostenible” para el año 2030. Estos objetivos no son vinculantes jurídicamente, pero ponen de manifiesto la preocupación de los Estados por incluir en sus políticas a las personas más vulnerables, a la vez que muestran su preocupación por aspectos económicos y medioambientales. Esta Agenda comprende un total de diecisiete objetivos de los cuales destacamos cuatro de ellos por encontrarse estrechamente relacionados con el tema de acceso a la vivienda que aquí nos ocupa.

Para comenzar, debemos abordar el tema que trata el objetivo número cinco: la igualdad de género. Con anterioridad hemos mencionado que, debido a la desigualdad de género, las mujeres encontraban más dificultades que hombres a la hora de acceder a una vivienda, pues la brecha salarial existente entre los hombres y mujeres impide que ellas puedan acceder a una vivienda en las mismas condiciones que lo hacen los hombres. Por ello, este objetivo tiene como finalidad lograr que desaparezca esta desigualdad mediante la eliminación de todas las formas de discriminación y violencia hacia las mujeres; reconociendo y valorando los trabajos domésticos que las mujeres realizan en el hogar; asegurando la participación en igualdad de oportunidades de liderazgo a niveles decisorios en la vida política, económica y pública... Pero, sin duda, el objetivo más interesante es aquel que pretende emprender reformas que garanticen el acceso de las mujeres a la propiedad (junto con el control de otro tipo de bienes). En nuestro entorno, el hecho de que la mujer pueda acceder a la propiedad de una vivienda como consecuencia de su incorporación al mercado de trabajo en igualdad de condiciones salariales, supondría haber logrado alcanzar la transversalidad de género en una materia muy importante para el desarrollo e integración social.

Continuando con el resto de los objetivos enumerados en la Agenda 2030, debemos mencionar el número diez, el cual, siguiendo con el tema de la desigualdad antes referido, pretende frenar la desigualdad existente en la sociedad actual promoviendo la inclusión social, política y económica de todas las personas, garantizando la igualdad de oportunidades mediante la adaptación de políticas, fundamentalmente fiscales, para lograr una mayor igualdad. Como hemos señalado con anterioridad, la existencia de estas desigualdades en la sociedad actual da lugar a que surjan barrios marginales, grupos sociales estigmatizados... Además de suponer una grave amenaza para el desarrollo tanto social como económico, se debe garantizar una igualdad de oportunidades real entre todas las personas sin que pueda existir ningún tipo de discriminación por etnia, género, clase o religión.

El objetivo número once, por su parte, se centra en las ciudades y comunidades sostenibles. Nos encontramos ante un mundo cada vez más urbano en el que, como consecuencia del éxodo rural y la rápida urbanización, el número de habitantes de las ciudades y también de los barrios más pobres (por la imposibilidad de asumir el coste de una vivienda digna en el centro de la ciudad) está aumentando notablemente. Lo que a simple vista parece carecer de cierta importancia no es así, este hecho de rápida urbanización sin tener en cuenta las graves emisiones que supone que la población se concentre en zonas urbanas y que lo hagan sin tener en cuenta aspectos relevantes como el desarrollo sostenible, puede dar lugar a que en un futuro cercano la contaminación sea demasiado elevada y aumente la peligrosidad de habitar en ellas y, también, el surgimiento de barrios marginales con condiciones de vida por debajo de lo que puede considerarse digno y habitable. Por ello, las metas establecidas en torno a este objetivo son muy relevantes para el tema que nos ocupa, pues se pretende, por ejemplo, conseguir que para el año 2030 todas las personas puedan acceder a una vivienda segura y asequible junto con el objetivo de mejorar los barrios marginales.

Por último, debemos mencionar el objetivo número 17, pues todos estos compromisos y estas metas propuestas no podrían conseguirse sin una actuación conjunta de todos los Estados y mediante acciones mundiales sólidas. Se trata de objetivos muy ambiciosos, pero también muy necesarios para lograr una sociedad con igualdad de oportunidades, y para conseguir todo esto, sobre todo en los países más desarrollados, requiere de una estrecha cooperación entre los países, prestando un apoyo internacional eficaz.

En España, para responder a los objetivos planteados en la Agenda 2030, se ha creado **la Agenda Urbana Española**, que ofrece un decálogo de objetivos estratégicos poniendo a disposición de

cualquiera, planes de acción desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, social y medioambiental. El objetivo de esta Agenda Urbana, como su propio nombre indica, es lograr unas políticas de desarrollo urbano que sean sostenibles. Esta Agenda se ha desarrollado como un método de trabajo en el que todos los agentes que participen lo hagan buscando un desarrollo equitativo, justo y sostenible. Para lograrlo, se establecen diez objetivos estratégicos, de los que debemos destacar por encima de cualquier otro el número ocho, cuya meta es garantizar el acceso a la vivienda. En él se pone de manifiesto que España tiene numerosos retos en materia de vivienda, como, por ejemplo: diversificar programas de vivienda pública para que todos los grupos sociales puedan acceder a una vivienda, fundamentalmente a través del alquiler; garantizar la cohesión social o evitar la gentrificación urbana; equilibrar el mercado del alquiler y la propiedad o mejorar las condiciones del mercado del alquiler. La principal meta de este objetivo es lograr un parque de viviendas dignas, asequibles y de calidad que permita satisfacer las necesidades sociales.

4. Normativa que garantiza el acceso a la vivienda y medidas para ayudar al alquiler o a la adquisición de vivienda en propiedad.

Como hemos visto en el apartado anterior, uno de los retos que tiene nuestro país en materia de vivienda es conseguir equilibrar el mercado del alquiler y la propiedad y mejorar las condiciones del mismo. Por el momento, aunque existe suficiente regulación que permita mejorar estas condiciones, tanto desde el punto de vista del ordenamiento jurídico español en su conjunto como desde el punto de vista de las diferentes Administraciones Públicas, es posible que esta no se esté aplicando de la forma más correcta.

La crisis sanitaria causada por la Covid – 19, ha agravado aún más la problemática existente en cuanto al tema de vivienda se refiere. Desde las autoridades sanitarias y gubernamentales se nos ha advertido que las medidas más eficaces para frenar la rápida propagación del virus son: el distanciamiento social y las medidas de higiene. Se trata de medidas que aparentemente pueden parecer sencillas, pero que se complican cuando un 20% de la población mundial carece de una vivienda adecuada o cuando nos encontramos con numerosos “pisos patera”. Si atendemos a los datos relativos a los lugares más peligrosos en cuanto a contagio de *coronavirus* se refiere, vemos que los barrios marginales y las viviendas en las que viven hacinadas numerosas personas se encuentran a la cabeza. Como hemos venido señalando durante todo el expositivo, la problemática en cuanto a la posibilidad de acceder a una vivienda tiene un marcado carácter social y es que aquellos grupos sociales que prácticamente no pueden permitirse una vivienda que reúna unas condiciones dignas de habitabilidad, difícilmente van a poder afrontar el distanciamiento social y las medidas de higiene correctas.

Así, atendiendo a esta problemática, encontramos que las Comunidades Autónomas, y por supuesto el Estado desde un punto de vista más general, han mostrado su preocupación por esta situación y han tratado de ponerle solución mediante la aprobación de normativas que puedan garantizar el acceso a la vivienda.

En cuanto al alquiler se refiere, una de las medidas que se plantea en la actualidad es fomentar el uso de las viviendas vacías en aquellas zonas en las que la demanda insatisfecha de vivienda sea una realidad, mediante incentivos al alquiler de las mismas o, quizás, mediante medidas coercitivas. Son políticas muy cuestionadas y cuyos resultados pudieran ser contrarios a lo pretendido, pero es una realidad que se están fomentando por determinados poderes públicos.

Actualmente, las Comunidades Autónomas están dictando normativa tendente a facilitar el acceso a la vivienda. Cataluña, por ejemplo, acaba de aprobar una ley para tratar de limitar los precios de las rentas. Mediante esta normativa, la Administración puede calificar determinadas áreas del territorio y sujetar los contratos de arrendamiento de las mismas a precios máximos.

Además de esto, algunas Comunidades Autónomas están otorgando ayudas o incluso préstamos para el alquiler de vivienda. Encontramos, por ejemplo, a Andalucía, Madrid, Castilla y León o Castilla-La Mancha, e irán destinadas a aquellas personas que cumplan con los requisitos que determine cada comunidad. Algunas de éstas han surgido a raíz de la crisis sanitaria provocada por la Covid – 19 y los efectos económicos que ha tenido.

Para la adquisición de viviendas en propiedad, las medidas que se están estableciendo van más encaminadas a establecer incentivos fiscales en el momento de adquisición de la vivienda cuando se trata, por ejemplo, de la compra de vivienda habitual, exención en la venta de la vivienda habitual no tributando por la plusvalía, ...

Otra de las actuaciones que realizan las Comunidades Autónomas para tratar de garantizar que las personas con menos recursos puedan acceder a una vivienda, ya sea bajo la modalidad de alquiler o compraventa, es poner a su disposición las conocidas Viviendas de Protección Oficial (VPO en adelante). Este tipo de viviendas, además de poseer unas características determinadas en cuanto a dimensiones y precio, poseen también una normativa (que puede sufrir ciertas variaciones en cada Comunidad Autónoma) en la que se regulan las condiciones que deben reunir aquellas personas que quieran acceder a ellas como, por ejemplo, que sus ingresos no superen un máximo (calculado conforme al IPREM), que sean familias numerosas, personas que acceden por primera vez a una vivienda, personas con algún tipo de discapacidad, personas víctimas de violencia de género o que su edad esté comprendida en unos márgenes determinados.

Actualmente, el parque de vivienda protegida en España se sitúa a la cola en la Unión Europea. Para hacernos una idea, mientras que la media europea se sitúa en que un 4% de viviendas protegidas, en España no se alcanza ni el 1%. Nos encontramos con datos que reflejan que la vivienda protegida se encuentra en el mínimo histórico, concretamente en un 92% menos que en el año 2008, momento en el que más viviendas públicas se construyeron.

Resulta interesante señalar que, tras la burbuja inmobiliaria, la promoción de viviendas libres ha ido creciendo progresivamente hasta lograr, casi por completo, la recuperación del sector, mientras que como hemos señalado, la promoción de viviendas públicas se encuentra en los

niveles más bajos desde que se tienen datos (de acuerdo con los datos publicados por Eurostat). Es interesante mencionar que en cuanto a vivienda protegida se refiere, la tendencia principal es a comprar vivienda protegida antes que a alquilarla.

Ante esta situación, los poderes públicos han señalado que están desarrollando una política de vivienda que sea eficaz y que tenga en cuenta las dificultades que está atravesando la vivienda protegida además de reparar en la importancia que esta tiene para que las personas con menos ingresos puedan acceder a una vivienda digna y de calidad. El paradigma de esta políticas o marco para su desarrollo son los Planes Estatales de Vivienda, establecidos para períodos plurianuales, que suelen tener su reflejo en otros planes autonómicos.

Finalmente, con demasiada frecuencia la vivienda social se termina considerando por el usuario como un derecho del que abusar, haciendo un mal uso de la vivienda o no soportando los costes que su uso conlleva (impago de rentas y consumos), descargándolos en la colectividad, posicionando a la Administración pública en el difícil de brete de acometer el desahucio de personas en riesgo de exclusión social cuyos servicios sociales deberían atender. Por otro lado, la normativa estatal de arrendamientos urbanos es manifiestamente mejorable con carácter general. La conjunción de ambas circunstancias desincentiva con frecuencia la inversión pública en vivienda, circunstancia que podría soslayarse con la colaboración público-privada.

5. Normativa urbanística

El acceso a la vivienda se encuentra estrechamente relacionado con los planes de regeneración y rehabilitación de suelo, es decir, con los planes de regeneración urbana y con el desarrollo del suelo y los criterios para su uso. La normativa urbanística autonómica y local es la que de manera directa e inmediata afecta a estas cuestiones, sin por ello dejar de lado las normas estatales que le afectan en las cuestiones atinentes al derecho de propiedad, derecho administrativo común y expropiaciones.

En lo que a regeneración urbana se refiere, debemos destacar dos estrategias de gran importancia en materia de desarrollo urbano, las cuales necesitan de una normativa urbanística local que acoja su implantación. En primer lugar, las estrategias de desarrollo urbano sostenible e integrado “*EDUSI*”, cuyo objetivo es conseguir un desarrollo sostenible en las áreas urbanas de las ciudades, mejorando las condiciones sociales y económicas de las zonas a las que afecten, teniendo muy en cuenta también las condiciones ambientales. Estos planes de desarrollo están siendo promovidos por la Unión Europea en pro de su compromiso por hacer de las ciudades lugares sostenibles y basando su crecimiento en tres aspectos fundamentales: el crecimiento inteligente, sostenible e integrado. Para ello se han puesto en marcha los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos mediante los cuales se pretende apoyar el Desarrollo Sostenible Integrado. Cada plan “*EDUSI*” que se promueva deberá responder a determinados objetivos de los que aparecen reflejados en el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (favorecer el paso a una economía de bajo nivel de emisión de carbono, conservar y proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos, promover la inclusión social y luchar contra la pobreza, ...), serán promovidos por los Ayuntamientos o las entidades supramunicipales que representen las áreas afectadas por el plan estratégico. Por otro lado, encontramos el plan “*ARRU*”, cuyas siglas responden a Ayudas a la Regeneración y Renovación Urbana y Rural, fomentadas por el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Este plan consiste en financiar la rehabilitación de edificios y viviendas; la urbanización y reurbanización de espacios públicos o la edificación en determinados ámbitos de actuación que se encuentren delimitados para mejorar las zonas residenciales y recuperar los conjuntos históricos o barrios degradados. Estos planes, a diferencia de los “*EDUSI*” antes mencionados, van dirigidos a propietarios individuales o comunidades de propietarios y serán compatibles con otras ayudas públicas.

La aplicación de estos planes puede ser un medio muy eficaz para poner fin a los problemas existentes en las ciudades provocados por el importante desarrollo urbano que se está

produciendo. Con las ayudas que otorgan estos fondos, resultaría más sencillo renovar el parque de viviendas.

Por otro lado, prácticamente todas las normativas urbanísticas contemplan instrumentos de regulación e intervención en el mercado de suelo, que podrían ser de gran utilidad para garantizar el acceso a la vivienda. Entre ellos debemos destacar:

- La cesión de un porcentaje de suelo urbanizado para integrarlo en el Patrimonio Municipal de Suelo.
- La posibilidad de que las Administraciones Públicas establezcan áreas en la que ejercitar el derecho de tanteo y retracto en la compraventa de solares y edificaciones, que podrán destinar a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- La edificación forzosa de solares vacantes o la rehabilitación forzosa de edificaciones en desuso.
- El uso del planeamiento como configurador de la ciudad. Especialmente el *ius variandi* para la reforma de ámbitos que deban ser reformados.

El elenco de herramientas es importante, como también lo ha sido el que no sean integradas de manera sistemática en las políticas públicas, al punto que muchas de ellas han terminado desvirtuándose y utilizándose como medio de financiación de los costes de funcionamiento ordinario de las administraciones, muy alejados de la finalidad para la que fueron creados.

6. Conclusiones y propuestas

Desde nuestro punto de vista, consideramos que existe suficiente normativa que pueda facilitar y garantizar el acceso a la vivienda tanto en alquiler como en propiedad, que contiene una serie de instrumentos, planes, programas y estrategias que en conjunto podrían abordar eficazmente el problema existente.

Por lo tanto, la solución a nuestro parecer no pasaría tanto por promover nuevas normativas, sino en diseñar medidas eficaces para su puesta en práctica, para lo cual muy probablemente resultarían eficaces fórmulas de colaboración público-privada. En suma, la solución se encuentra en aplicar la normativa de forma correcta y para los fines para los que se diseñó, específicamente la urbanística, lo que sí exigirá revertir las modificaciones legales que hayan desvirtuado el propósito inicial con que se diseñaron para convertirlo en meros mecanismos de financiación pública y no al servicio de la política de vivienda, a la par que se consigue una verdadera simplificación administrativa y flexibilidad para su adaptación a las necesidades reales.

Sin carácter exhaustivo, pueden barajarse estas propuestas:

- Patrimonio Municipal de Suelo: volver al origen, es decir, que el Patrimonio Municipal de Suelo no sea un modo de financiación, si no que sea un instrumento al servicio de la vivienda, por ejemplo, mediante los siguientes instrumentos:
 - Que se ceda suelo urbanizado ya edificado para destinarlo a vivienda gestionada por la Administración correspondiente, en venta o renta, pero que esté sujeta a un régimen de protección pública.
 - Que se integren suelos de equipamiento público sin edificar o con edificación obsoleta y se destine, igualmente, en todo o en parte mediante división horizontal o complejo inmobiliario a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- Derechos de tanteo y retracto: que las administraciones públicas ejerciten, en la medida en que lo tengan permitido, los derechos de tanteo y retracto, con este propósito que se creen sociedades públicas o mixtas, suficientemente capitalizadas, que ejerciten el derecho cuando proceda.

- Planeamiento Urbanístico: que se realice una simplificación administrativa como se ha realizado en diferentes Comunidades Autónomas. A modo de ejemplo, encontramos la simplificación administrativa realizada por la Comunidad de Madrid o especialmente en Castilla la Mancha, que ha ido más allá al abandonar el paradigma del carácter omnireglamentario de los planes, anticipándose a la normativa estatal en casi eterna ya elaboración.
- Rehabilitación y Regeneración Urbana: creación de consorcios que integren a los Colegios Profesionales de las profesiones con competencia en la materia y Administraciones Públicas para la formulación de iniciativas y gestión de la renovación y mejora del parque de viviendas obsoletas y espacios y dotaciones públicas.
- Ahondar en los planes de vivienda ya existentes y realizar en ellos las mejoras que resulten necesarias.

En Madrid, a 22 de octubre de 2020.

Ignacio de Azúa Villalobos.
Antonio María Martín García.
Luis Rodrigo Sánchez.
LEAN ABOGADOS.