

## **LOS AYUNTAMIENTOS FRENTE AL COMPROMISO DE LA VIVIENDA**

*TOLEDO 1 de Abril de 2.004*

### **A.- EL SUELO PÚBLICO**

#### **A-a. CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO:**

Fue un reto para el equipo de gobierno municipal, primero de la nueva etapa democrática, el plantearse una política del suelo valiente y decidida como única vía capaz para hacer posible los cambios que la Ciudad demandaba y cuyos retos urbanísticos venían recogidos en el recién aprobado Plan General Municipal, cuya vigencia por publicación en el BOE fue a partir del verano de 1.979, (las elecciones municipales fueron el 3 de Abril de 1.979).

Un dato importante para calibrar la implicación del nuevo gobierno municipal en el desarrollo del PGM tiene su razón de ser en el hecho de que algunos de los que asumieron responsabilidades de gobierno en la nueva etapa democrática como políticos y también algunos de los técnicos que se incorporaron como tales al Ayuntamiento habían formado parte de los equipos asesores unos, y redactores otros, del nuevo planeamiento.

#### **A-a 1. Redacción de un Plan General Municipal. 1.979**

Este nuevo Plan General establecía entre otros datos de interés para el futuro de la Ciudad uno que a los efectos que nos ocupa era crucial para el desarrollo armónico del territorio, terminando con el aislamiento de la periferia urbana generada a partir de los flujos migratorios, últimos en Catalunya, de los años sesenta del siglo pasado, el nuevo planeamiento calificaba grandes áreas de suelo con el propósito de recoser el tejido urbano. Lo que había sido un centro urbano rodeado de un conjunto de barrios con un solo enlace viario con el núcleo, a la imagen de unas setas, se proponía el desarrollo, mediante planes parciales sobre suelo urbanizable programado, de una nueva Ciudad con calles y espacios públicos generosos y suelo para equipamiento comunitario del todo desconocido en Lleida.

El equipo de gobierno se puso en marcha en la compra de este suelo de nueva calificación urbana, y para ello tuvo que emplear todas las herramientas que la legislación de la época otorgaba a las Corporaciones Locales.

#### **A-a 2. Redefinición y actualización O.O.F.F. 1.980/1.981**

Fue preciso recurrir al préstamo para ejecutar las opciones de compra, el nivel del endeudamiento lo permitía, se cerraron negociaciones con pagos diferidos a dos, tres y más años, pero uno de los factores que más influyó en la capacidad financiera de la Corporación fue la actualización de las Ordenanza Fiscales, y muy especialmente todo lo concerniente al padrón de inmuebles, la extinta Contribución Territorial Urbana se tuvo que tensar y esto obligó a mantener un dialogo ágil y claro con la ciudadanía con el fin de que este esfuerzo fiscal lo viesan compensado mediante la recepción de unos servicios públicos de mayor calidad que los recibidos hasta entonces.

El esfuerzo valió la pena.

1980

### **A-a 3. Destinar más del 5 % del presupuesto a la compra de suelo calificado**

1986

La legislación de la época, la Ley de Bases de Régimen Local, no se promulga hasta el año 1.985, establecía que un 5% del presupuesto municipal ordinario, debía destinarse a la compra de patrimonio Municipal del Suelo, pues bien, rememorando aquellos años podría asegurar que en Lleida esta asignación presupuestaria correspondía a los honorarios de notarias y registro.

Solo superando con creces este limite, mínimo por otra parte, se podía hacer frente a las compras de grandes propiedades, avanzándonos desde la iniciativa pública a políticas de suelo que eran observadas con estupor y desconcierto por buena parte de la iniciativa privada local.

Fueron los años que van de 1.980 a 1.986 en los que más patrimonio de suelo se obtuvo, y así Lleida consiguió liderar, junto o siguiendo a Jerez, el “ranking” de Ciudades españolas poseedoras del mayor PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, única vía posible para poder establecer una política de vivienda acorde con las necesidades de toda la sociedad.

### **A-a 4. Redacción de Planes Parciales.**

Sobre los espacios intersticiales que apuntábamos en el apartado A-a 1, existentes en sectores cualificados de urbanizable programado, el Ayuntamiento, de oficio, mandó redactar los correspondientes Planes Parciales con el objetivo de ir estableciendo un marco previo de planeamiento que permitiese a la Institución ir avanzando en el trazado viario así como fijar sus cuotas de zona verde y también, porque no, estar en condiciones de ofrecer zonas de equipamiento a los organismos que lo demandasen (en aquellos años la recién restaurada Universitat de Lleida, por ejemplo), sin necesidad de esperar a que la iniciativa privada fuese desarrollando a su ritmo la Ciudad.

Nos encontramos en el año 1.991, año de mucha actividad en toda España, Expo, Olimpiadas, Madrid Cultural, nos queda poco para el 92. Lleida también hace sus planteamientos de futuro y entre ellos está el qué hacer con todo el suelo urbanizable programado incluido en los Planes Parciales redactados.

### **A-a 5. Creación de la Empresa Municipal de Urbanismo.**

Se inician los trabajos para hacer viable la existencia de una Empresa Municipal que gestione todo este suelo, así como el que pueda generarse en el futuro y que de producirse beneficios, que los habrá, se invierta en la regeneración, mediante la rehabilitación de edificios y saneamiento del contexto urbano en todo el perímetro del Centro Histórico de la Ciudad dando cumplimiento al planeamiento contemplado en la declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

Así se atribuye a la Sociedad mercantil un capital, íntegramente desembolsado en suelo, valorado en 1.620.000.000 de las antiguas pesetas correspondientes a 33 Ha. procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Será pues en el año 1.994 cuando toma cuerpo la Empresa y sus actividades se centran en la producción de solares edificables y la expropiación de Unidades de Actuación en el Centro Histórico desalojando edificios y realojando los afectados en viviendas previamente rehabilitadas en su totalidad por la Empresa, iniciándose así una estrecha relación entre el Ayuntamiento y la política de vivienda.

## **B.- EL SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

### **B-a: *DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:***

Del desarrollo de los Planes Parciales surgen polígonos en los que la actuación de la Empresa Municipal de Urbanismo se hace patente liderando los procesos de transformación unas veces como administración actuante, en los casos en que la gestión se hace por Cooperación o presidiendo la Junta cuando el sistema exige que se actúe mediante la Compensación.

Es evidente que de la aplicación de la normativa surgen iniciativas que tienen mucho que ver con la política de vivienda, en unos casos por acción directa y en otros mediante convenios o acuerdos puntuales con las Instituciones de Gobierno en Catalunya y competentes como son en el ámbito de la promoción pública de la vivienda.

### **B-b 1: 10 % del aprovechamiento.**

Del desarrollo y ejecución del planeamiento surgen las dotaciones del 10% de aprovechamiento, techo que hasta la fecha en Lleida ha sido facilitado a la iniciativa privada mediante subasta para la construcción de vivienda protegida y que en el futuro inmediato y con el fin de aplicar la Ley de Urbanismo de Catalunya este aprovechamiento se destinará íntegramente a la promoción de vivienda protegida, tanto en alquiler como en venta, velando para que su promoción, sea pública o privada, esté tutelada por la propia Institución Municipal.

### **B-b 2. Planes de la vivienda, la EMU.**

La Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida se acogió en sus inicios y cuando los intereses bancarios giraban al entorno del 12 a los Planes de la Vivienda que el Gobierno del Estado había creado con el fin de fomentar la construcción de vivienda social y/o protegida. Estos planes tenían entre otros requisitos, la obligación de destinar un 50% del techo resultante a Vivienda de Protección Oficial, un 25% a Vivienda de Precio Tasado y el resto a Precio Libre. Las ayudas, como muchos de Vds. sabrán, consistían en la subsidiación de 6 puntos (como máximo) el interés del dinero.

En la Urbanización del barrio de Balafia, 189.000 m<sup>2</sup> de suelo, todo el sector, 70.000 m<sup>2</sup> adjudicados por reparcelación a la EMU, fueron destinados para VPO 35.000 m<sup>2</sup> de techo. Esta operación nos permitió dotar a la demanda de más de trescientas viviendas de precio protegido por el módulo vigente, pudiendo los promotores privados interesados en la producción de estas viviendas, comprar los solares a una repercusión del techo no superior al 15 % del módulo para VPO que en Lleida era igual a 102.12 € por metro 2 t.

Esta operación fue repetida en un área de 34.000 m<sup>2</sup> a urbanizar por la EMU y en una Entidad Local Menor perteneciente al Municipio de Lleida y distante del núcleo urbano unos veinte Kilómetros, poblado cuya creación fue obra del Instituto Nacional de Colonización.

De la transformación realizada y acogida al Plan de Vivienda de 1.993, se obtuvieron 73 parcelas, 36 de las cuales fueron destinadas a VPO, siguiendo el resto la misma distribución que en el caso anterior, todas ellas destinadas a viviendas unifamiliares pareadas.

En otras urbanizaciones ejecutadas por la EMU, en calidad de Administración actuante o bien en su caso como miembro de una Junta de Compensación, no ha sido

necesario acogerse a los vigentes planes de la vivienda, ya que la complejidad de las ayudas a las actuaciones en suelo, el bajo coste de los créditos bancarios, la fuerte demanda de suelo procedente de los sectores privados, generalmente socios en las Compensaciones que se tenían abiertas han establecido otro marco de relación y producción en el proceso de construcción de viviendas.

### **B-b 3. El Institut Català del Sòl.**

Será el Institut Català del Sòl, órgano perteneciente al Gobierno de la Generalitat de Catalunya y a la sazón competente en la construcción, promoción y venta de vivienda pública en Catalunya, quien en Lleida haya llevado hasta la fecha el mayor peso de la promoción del parque público de viviendas, unas veces mediante su estratégica presencia como propietario de suelo, Plan Parcial Barris Nord sector Balafia y también en el sector Pardinyes del mismo Plan Parcial, otras mediante cesión de los terrenos por parte de otra administración, en Lleida las viviendas llamadas del Recorrido 40 unidades (antigua estación de clasificación de RENFE comprada por el Ayuntamiento de la Ciudad), o la promoción de La Parra con 73 viviendas.

El Ayuntamiento, mediante convenio para su desarrollo, pone a disposición del INCASOL suelo procedente de las expropiaciones que la EMU hace en el Centro Histórico de Lleida y en estos solares se construyen viviendas en régimen de alquiler y últimamente también en venta, así como alguna promoción de régimen general, todas ellas se pactan previamente con el municipio.

La EMU puede hacer reserva de vivienda en alquiler al INCASOL para alojar aquellos afectados de expropiación y que deban ser realojados, debiéndose acoger el afectado a las condiciones en que el INCASOL haya establecido el acceso.

### **B-b 4. El sector privado.**

El sector privado en Lleida ha sido quien ha llevado durante muchos años la iniciativa en la construcción de vivienda de Protección Oficial. Durante los años setenta y ochenta, la mayor parte de la vivienda que se producía en la ciudad era de VPO, las ayudas existentes iban directamente del IPPV al promotor, el usuario se podía acoger a los créditos hipotecarios.

En los noventa la demanda empieza a ser más exigente y el mercado se lanza a la producción de la vivienda Tasada, se inicia el incremento especulativo del precio del suelo y el módulo de VPO ya no alcanza para hacer vivienda de este grupo. Los precios de la vivienda suben de forma espectacular y parte de la demanda sigue ante la bonanza (que los medios informativos indican) de la economía. Los tipos de interés se mantienen en la franja baja, los promotores para mitigar los incrementos del precio del suelo y de los materiales de la construcción hacen cada día los apartamentos más pequeños por el mismo precio, pero lo que nadie dice es que empiezan a aparecer créditos hipotecarios a 35 y 40 años de amortización.

Hay que hacer algo desde los poderes públicos.

## **C.- LA VIVIENDA EN ALQUILER**

### **C-1. La rehabilitación del Centro Histórico.**

Durante el proceso de rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad, la Empresa Municipal de Urbanismo ha tenido la oportunidad de consolidar un parque de viviendas en régimen de alquiler de 280 unidades, en ellas se han instalado las familias realojadas de las expropiaciones ejecutadas en la zona, en total 150 familias

se han beneficiado de la existencia de este parque que en ocasiones, según ya se explicado, se complementaba con viviendas del INCASOL.

En otros casos la ocupación de las viviendas de la EMU ha sido hecha mediante propuesta y selección conjunta con los Servicios Sociales municipales, de candidatos procedentes de otras zonas de la Ciudad.

También se procedió a destinar dos edificios rehabilitados íntegramente, a alojar a gente joven siguiendo los criterios del decreto regulador para esta condición que establecía la Generalitat, en total 20 apartamentos, integrados en los 280 totales.

Ahora los trabajos de la Empresa Municipal de Urbanismo siguen y pronto terminaremos una rehabilitación de siete viviendas, a las que añadiremos quince más de una promoción que realizaremos directamente de obra nueva, así como treinta y cinco que tenemos en fase de anteproyecto, todas ellas en el Centro Histórico y con el objetivo de disponer de una mayor oferta en vivienda de alquiler.

### **C-2. La promoción pública en alquiler.**

A los trabajos de la Empresa en este campo hay que añadir otras iniciativas que desde el Ayuntamiento se contemplan como son la de extender la promoción pública de vivienda más allá del estricto Centro Histórico.

Una vez superado el estado de degradación inicial y en clara recuperación del Centro, procede avanzar la propuesta de la promoción pública de viviendas en régimen de alquiler a otras zonas de Lleida, las cuales disponen del correspondiente planeamiento fruto del cual se han obtenido los aprovechamientos del 10% en techo residencial.

En estos momentos se calcula que el techo disponible en el Ayuntamiento susceptible de ser destinado a la promoción de vivienda social, sea esta pública o privada, permite barajar cifras cercanas a las mil viviendas.

Está claro que esta disponibilidad es la que ha permitido al equipo de Gobierno de la Ciudad integrado por tres partidos políticos (PSC-IPC·IU-ERC), ofrecer a la ciudadanía un Plan de Actuación Municipal 2004-2007 en la que se contempla una política decidida en materia de vivienda.

### **C-3. El Plan de Acción Municipal 2.004.**

El documento marco al que hacíamos referencia al término del punto anterior fue el resultado de amplias negociaciones y de un generoso consenso de las fuerzas políticas integrantes del Gobierno Local y en él se recogen estas inquietudes que apuntábamos en materia de vivienda. Por lo que el Ayuntamiento se compromete a gestionar la construcción de hasta 300 viviendas sociales en régimen de alquiler dentro del marco del PAM, así como ofertar suelo para viviendas de protección oficial, sea cual sea el régimen de explotación, para un periodo de ocho años y en un total de 800 unidades.

Las trescientas unidades en alquiler saldrán de computar las realizadas por la Empresa Municipal de Urbanismo, el Institut Català del Sòl y otras opciones si las hubiere.

### **C-4. La Oficina Local de la Vivienda.**

Con el fin de velar por el cumplimiento del programa político contenido en el PAM 2004-2007, se crea la Oficina Local de Vivienda, un ente orgánico municipal con un claro mandato que se explicita en sus estatutos constituyentes en la línea de gestionar las actuaciones administrativas, jurídicas y técnicas necesarias para la implementación de los contenidos establecidos en el PAM.

Se establece la necesaria coordinación con la Empresa Municipal de Urbanismo a los efectos de sintonizar aquellas actuaciones que en política de suelo, urbanización y/o promoción vayan dirigidas a dar cumplimiento del mandato contenido en el PAM.

Su objetivo a corto y medio plazo son las trescientas viviendas en alquiler y a medio o largo plazo las ochocientas de protección oficial.

## **D.- SOLUCIONES PARA GRUPOS ESPECIFICOS**

### **D-a. Jóvenes.**

Nuestra experiencia, obtenida a través de las promociones llevadas a cabo por la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida, nos indica que hay que seguir con ella, para lo cual hoy tenemos una promoción de 23 viviendas que el INCASOL próximamente finalizará con destino a los jóvenes.

Próximamente el Ayuntamiento dará licencia a una promoción de apartamentos para jóvenes de nuestra Ciudad que promovida por la EMU completará un complejo edificatorio integrado por un edificio con 15 talleres para artistas y artesanos, cuatro estudios y cuatro apartamentos para artistas locales o extranjeros becados por la Ciudad, local de exposiciones y comercio para la venta de la obra propia o extraña, las viviendas destinadas a jóvenes, 14 en total, se sumaran al conjunto ya existente.

Creemos que estas son las apuestas que funcionan como dinamizadoras de núcleos o zonas urbanas a revitalizar.

Los jóvenes con estas ofertas tienen la doble oportunidad, por un lado obtener la necesaria independencia familiar y por otro ir consolidando su opción de futuro en el ámbito del alojamiento, elemento clave para encarar su vida.

### **D-b. Mayores.**

Nuestra Ciudad vivió, en la época en que la iniciativa privada exploraba todos los ámbitos de la promoción de viviendas un fenómeno que más tarde fue analizado por otras ciudades de nuestro entorno. Se trataba de la construcción de viviendas privadas con comedor y servicios diversos comunitarios, esta fue la salida para un colectivo importante de personas mayores de clase media que así incorporaban elementos de calidad de vida a sus existencias, otros colectivos se sumaron a este régimen de habitabilidad.

No obstante, esta solución seguía dejando fuera de juego a un importante colectivo de personas mayores, no susceptibles de ser incorporadas a la red de residencias geriátricas públicas, pero con problemas de todo tipo en su residencia habitual, de salubridad, accesibilidad, mantenimiento, seguridad domesticas, etc.

Tenemos que plantearnos desde las administraciones públicas una política tendente a dotar nuestras ciudades de unos equipamientos consistentes en viviendas tuteladas, espacio para su privacidad, pero con todos los demás servicios compartidos, para las personas mayores que no pudiendo acceder a las soluciones anteriormente expuestas tengas acogidas en estas fórmulas residenciales. No se puede mantener un parque de viviendas obsoleto con superficies de 120 metros o más con una ocupación unipersonal por piso.

## **CONCLUSIONES**

Como se desprende de lo hasta aquí comentado, las inquietudes que nos mueven son muchas, en primer lugar seguir trabajando para que en el futuro podamos seguir disponiendo de este suelo que ha sido en gran manera la solución a nuestros objetivos de futuro, establecer, en segundo lugar, un observatorio permanente de los movimientos de la demanda de vivienda, tenemos los instrumentos necesarios para hacerlo, la EMU y la OLH (Oficina Local d'Habitatge), vamos a hacerlo queremos

saber hacia donde se dirige esta demanda para potenciar la promoción tanto privada como pública.

Tenemos la esperanza que nos abre el futuro político en nuestro país tanto en Catalunya como en el resto de España, de que vamos a disponer de unos Planes de la Vivienda que nos permitirán de nuevo hacer rehabilitación, promocionar suelo, comprar suelo para la promoción pública y el régimen general, en definitiva poder disponer de producto en nuestras ciudades a un precio asequible y evitar así la opinión de muchos sectores que apuntan hacia el valor del suelo como único causante del incremento del producto final.

**Lleida, 1 de Abril de 2004**