

Derecho a la vivienda, derecho a la ciudad. Por una acción municipalista

Desde 2015, coincidiendo con la llegada de los nuevos ayuntamientos, se produjeron una serie de acontecimientos que supusieron cambios importantes para sus políticas de vivienda: los desahucios hipotecarios que dejaban todos los días familias en la calle, el crecimiento de la pobreza urbana con un incremento de la demanda de alojamientos públicos o el incremento del precio de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, junto a las restricciones económicas que suponían la aplicación de una "regla de gasto" que cercenaba la autonomía municipal de forma desmesurada. En ese marco, hasta final de 2018, se produjo un debate sobre la responsabilidad de los ayuntamientos en la resolución del Derecho a la vivienda que aquí hemos intentado sintetizar en 10 líneas de acción prioritarias.

En este artículo hemos resumido y organizado un conjunto de acciones que desde los municipios se han establecido, en el periodo 2015-2018, como líneas de trabajo para asegurar el «Derecho a la vivienda» en sus ciudades. La información procede del trabajo *Estudio sobre la gestión de la vivienda en el Ayuntamiento de Madrid*,¹ realizado por encargo de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) de Madrid en 2018. Se trata de una interpretación de los autores de la información de la que se tuvo noticia durante la elaboración del trabajo. La estructura que proponemos es abierta, resumiendo las acciones, intenciones y declaraciones municipales en 10 grandes grupos, que podrían considerarse o no como estructura de un programa municipal de vivienda, en el entendido de que ninguna política de vivienda puede centrarse tan solo en la resolución o intervención de uno de los aspectos sectoriales,

Agustín Hernández Aja es arquitecto y catedrático del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DUyOT) de la Universidad Politécnica de Madrid

Iván Rodríguez Suárez es arquitecto y profesor asociado del DUyOT, Universidad Politécnica de Madrid

Lucas Álvarez del Valle es arquitecto y doctorando del DUyOT, Universidad Politécnica de Madrid

¹ A. Hernández Aja, I. Rodríguez Suárez, L. Álvarez del Valle, C. Fernández Ramírez y A. Alguacil Denche, *Estudio sobre la gestión de la vivienda en el ayuntamiento de Madrid*, Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid y Universidad Politécnica de Madrid, 2018, disponible en: <http://oa.upm.es/54737/>

sino que tiene que atender a la interrelación de todos ellos, modulados según la realidad de cada municipio y los diagnósticos y procesos de participación necesarios para poder ponerla en marcha.

Entendida pues la denominación de estas 10 líneas como el receptáculo capaz de recoger un conjunto de acciones que tienen unos objetivos semejantes, las presentamos a continuación, ordenadas en función de su mayor o menor carácter de urgencia y de la generalidad de sus objetivos. En algunos casos, hemos acompañado estas acciones con referencias, no exhaustivas, publicadas en la prensa de abril a noviembre de 2018 sobre los proyectos y propuestas que los municipios desarrollaron durante ese año, de forma que este artículo también se puede entender como un catálogo de buenas prácticas declaradas de los municipios españoles.

1. Atender a la emergencia social

Los ayuntamientos se enfrentan a un número creciente de personas que por diversas circunstancias no pueden cubrir el pago del alquiler de una vivienda pública o necesitan tener un seguimiento de los servicios sociales, a las que se unen aquellas que pierden su vivienda debido a los desahucios hipotecarios o por impago del alquiler. Es necesario disponer de un parque de alojamientos sociales, diferenciado del de vivienda municipal, dedicado a atender la emergencia, mediante alojamientos alternativos, temporales, colectivos o compartidos que incluyan asistencia y seguimiento social. El propósito es atender a las familias con necesidades urgentes durante el tiempo necesario hasta que tengan la capacidad para pagar una vivienda, subvencionada o no, facilitando su integración social.

Acciones

1. *Promoción de alojamientos temporales, colectivos y compartidos en suelos dotacionales para atender la emergencia residencial, distribuidos por la ciudad bajo criterios de reequilibrio territorial.*

- País Vasco: Construcción de red de viviendas públicas para la emergencia.²
- Valencia: Alojamientos dotacionales dedicados a colectivos sociales vulnerables en el Plan del Cabanyal.³

1.2. *Alquiler/compra/intercambio/cesión (y demás posibilidades de adquisición) de viviendas, edificios y solares en el mercado para alojamientos de emergencia.*

² <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/objetivo-personas-hogar-20180416123439-nt.html>

³ <https://valenciaextra.com/es/nuevo-plan-cabanal/>

– Cataluña: Inclusión del alquiler social por los bancos a personas en riesgo de desahucio y expropiación de uso temporal de viviendas vacías en las nuevas leyes de emergencia habitacional.⁴

1.3. *Diseño de tipologías adecuadas al carácter temporal, colectivo y compartido de los alojamientos.*

1.4. *Acompañamiento y seguimiento social durante todo el proceso de alojamiento, hasta su incorporación a una vivienda.*

– Barcelona: Se duplican en un año, las asistencias de la unidad antidesahucios a familias en riesgo, de 1.020 a 2.350 familias.⁵

1.5. *Diseño y desarrollo de mecanismos de gestión del parque de alojamientos de emergencia, incorporando acompañamiento, formación e inserción laboral, favoreciendo la transición a una vivienda permanente.*

– Málaga: Rehabilitación de un edificio para la acogida de refugiados.⁶

Es necesario disponer de un parque de alojamientos sociales, diferenciado del de vivienda municipal, dedicado a atender la emergencia, mediante alojamientos alternativos, temporales, colectivos o compartidos que incluyan asistencia y seguimiento social

2. Mejorar la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo

Se trata de optimar la gestión y el volumen del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las operaciones en suelo urbano no consolidado, optimando la cesión de suelo dedicado a vivienda protegida sin permitir su monetización. En paralelo, crear el marco normativo necesario para que las cesiones de vivienda libre puedan utilizarse para la creación de un parque de vivienda municipal, no vinculada a la calificación de vivienda protegida, que permita su utilización sin suponer un menoscabo contable para los municipios.

Acciones

2.1. *Maximizar las cesiones de suelo (sin monetizarlas) en las operaciones urbanísticas.*

⁴ https://www.eldiario.es/politica/Gobierno-TC-emergencia-habitacional-Generalitat_0_831517349.html

⁵ https://www.eldiario.es/catalunya/desahucios-Colau-aumenta-soluciones-mantener_0_764323771.html

⁶ <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/04/18/finalizan-obras-alojamientos-sociales-victoria/843341.html>

- Madrid: En la pasada legislatura se dejaron de monetizar las cesiones municipales en las operaciones urbanísticas con el fin de incorporar el máximo suelo posible al PMS.⁷
- 2.2. *Crear la figura de “vivienda municipal” (ajena a la calificación de protegida) de forma que las cesiones de suelo calificado para vivienda libre incluidas en el PMS puedan ser desarrolladas por los municipios dentro de sus propios programas.*
- 2.3. *Incluir la modalidad de uso alojamiento en suelo dotacional allá dónde las necesidades de equipamientos estén cubiertas.*
 - País Vasco: El Gobierno Vasco planea proyectos de alojamientos dotacionales para mayores.⁸
- 2.4. *Estrategia para intercambiar suelos municipales no aptos para los programas municipales de vivienda por suelo de titularidad privada buscando el reequilibrio territorial de la oferta.*
- 2.5. *Impulso de cambios legislativos en los niveles estatal y autonómico, en relación con el suelo municipal (Ley del Suelo, etc.).*

3. Ampliar el parque de vivienda municipal

Los ayuntamientos ven día a día incrementadas las demandas de vivienda asequible. Para ello es necesario paliar el déficit de vivienda pública aumentando el tamaño del parque municipal de viviendas, no solo en suelos nuevos en zonas periféricas, sino también, y con mayor urgencia, en zonas consolidadas de la ciudad. Esta política debe incluir la búsqueda del equilibrio territorial del parque y la optimización de la oferta para poder atender a distintas situaciones y rentas. Se propone la creación de un parque de vivienda municipal, que permita utilizar los suelos públicos calificados como vivienda libre, independiente del de vivienda calificada como protegida, de forma que su utilización para la política de vivienda municipal no implique un menoscabo patrimonial formal para los ayuntamientos.

Acciones

- 3.1. *Promoción directa de vivienda municipal en alquiler en el Patrimonio Municipal del Suelo, atendiendo a criterios de reequilibrio territorial:*
 - País Vasco: 1.075 viviendas protegidas y alojamientos dotacionales planeados, lo que supondría que la intervención de la administración llegaría a suponer el 40% del parque.⁹
 - Barcelona: Incremento del parque público del Ayuntamiento con 4.644 viviendas en 72 solares públicos en seis años (un 50% más).¹⁰

⁷ A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018

⁸ <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/gobierno-vasco-construira-20181109003834-ntvo.html>

⁹ <https://www.elcorreo.com/sociedad/euskadi-iniciara-1075-20181107192152-nt.html>

¹⁰ <https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180909/mas-de-4500-nuevas-viviendas-de-alquiler-asequible-7025593>

- Madrid: Adjudicación, de 2015 a 2019, de 2.891 viviendas en alquiler por la EMVS de Madrid. Existiendo a finales de 2018, 2.976 viviendas más en desarrollo.¹¹
- 3.2. *Segmentación en productos diferenciados de vivienda adecuados a cada necesidad, incluyendo su optimización funcional, reducción de los costes de mantenimiento y la inclusión de medidas pasivas de ahorro energético que combatan la pobreza energética.*
- 3.3. *Estudio de estrategias y programas diferenciados para los suelos municipales calificados de vivienda libre (creando la figura de vivienda municipal) y el calificado como vivienda protegida que no permite el desarrollo de tipologías alternativas de alojamiento.*
- 3.4. *Conversión de edificios y/o locales de titularidad pública vacantes u obsoletos para su utilización como alojamiento dotacional, con preferencia sobre otros usos o enajenaciones.*
 - Andalucía: Protección mediante decreto de las viviendas públicas prohibiendo su venta a fondos buitres.¹²

El parque municipal de viviendas ampliado debe buscar el equilibrio territorial y la optimización de la oferta para poder atender a distintas situaciones y rentas

4. Mejorar la gestión y crear tipologías adecuadas para cada necesidad

Optimizar el parque municipal, acrecentándolo y adaptándolo a las nuevas necesidades habitacionales, planteando tipologías ajustadas a las mismas. Es necesario disponer de viviendas adecuadas a las posibilidades de sus inquilinos, eficientes desde el punto de vista energético y de mantenimiento. También se debe dar respuesta a las nuevas formas de habitar, como la reducción del tamaño de los hogares, el envejecimiento, etc., favoreciendo la mezcla social y las posibilidades de mejora de las condiciones de vida de sus habitantes.

Acciones

- 4.1. *Revisión y adecuación de tipologías y programas: optimizar la vivienda en alquiler, nuevos alojamientos compartidos de carácter temporal y servicios comunes, etc.*
 - País Vasco: Consulta pública para fijar nuevas condiciones funcionales, de habitabilidad, de sostenibilidad, de género o de accesibilidad de la vivienda pública.¹³

¹¹ A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018.

¹² <https://www.publico.es/sociedad/vivienda-social-andalucia-blinda-viviendas-publicas-prohibe-venta-empresas-fondos-buitre.html>

¹³ https://www.elconfidencial.com/espana/pais-vasco/2018-11-09/pais-vasco-vivienda-condiciones-minimas-habitabilidad-normas-diseno-consulta-publica_1641863/

- San Sebastián: Construcción de alojamientos dotacionales para mayores con carencias de accesibilidad y jóvenes con deseo de emanciparse.¹⁴
 - País Vasco: Introducción de cupos en la vivienda social para evitar los guetos.¹⁵
 - Madrid: Incorporación de viviendas intergeneracionales al parque de alquiler de la EMVS. Posibilidad de obtener una vivienda accesible pública, para mayores de 65 años con problemas de accesibilidad, a cambio de inscribir su vivienda en el programa de alquiler.¹⁶
- 4.2. *Diferenciación de estándares, programas y tipologías en función de la calificación del suelo residencial, que cuenta con más requisitos normativos en la vivienda protegida, y con mayor libertad normativa en el caso de la libre, permitiendo una diferenciación tipológica y segmentación de la oferta en función de las necesidades.*
- 4.3. *Optimización de costes edificatorios, racionalización y estandarización de diseños y procesos, optimización energética, medidas pasivas, diseño bioclimático, etc.*
- Nacional: Incorporación al CTE de criterios de eficiencia energética que afectan a la vivienda pública.¹⁷
- 4.4. *Cambiar el paradigma, de la vivienda gratuita al alojamiento tutelado por los servicios sociales, separando su gestión de los departamentos responsables de vivienda.*
- 4.5. *Revisión periódica de la renta, dando seguimiento a los cambios en las capacidades de pago, permitiendo modificar las condiciones económicas, mejorando y poniendo en práctica mecanismos de inspección y sanción.*
- País Vasco: Sanción del uso fraudulento de la vivienda protegida (no ocupación, alquiler no autorizado, etc.).¹⁸
- 4.6. *Incorporación de agentes de la economía social como gestores y promotores.*
- 4.7. *Intermediación con propietarios privados y mejora de la información disponible.*
- País Vasco: Formulario de la Hacienda vasca para obtener información sobre alquileres turísticos.¹⁹
 - Elche: Apertura de una oficina de información para la venta de viviendas a la Generalitat Valenciana para su incorporación al parque público.²⁰

¹⁴ <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/empujon-politica-vivienda-20181111002444-ntvo.html>

¹⁵ http://cadenaser.com/emisora/2018/06/01/ser_vitoria/1527876916_161525.html

¹⁶ A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018.

¹⁷ <https://amp.elmundo.es/economia/vivienda/2018/09/14/5b9a904d46163f19188b463b.html>

¹⁸ <https://www.elcorreo.com/sociedad/sanciones-gobierno-vasco-20181005113846-nt.html>

¹⁹ <https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/espana-verde/noticia-hacienda-bizkaia-habilita-modelo-obtener-informacion-alquileres-turisticos-20181113120127.html>

<https://www.deia.eus/2018/11/08/bizkaia/bilbao/una-nueva-oficina-movilizar-las-viviendas-vacias-de-la-villa>

²⁰ <https://alicanteplaza.es/elche-crea-una-oficina-para-atender-solicitudes-de-venta-de-vivienda-a-la-generalitat-para-alquiler-social>

5. Impulsar y fomentar cooperativas de carácter social

Ante la necesidad de incrementar el parque de vivienda asequible, se fomentará la promoción colaborativa de viviendas con fórmulas como la concesión en derecho de superficie por el tercer sector (cooperativas y entidades sin ánimo de lucro). Esta medida permitiría no enajenar el suelo municipal destinado a uso residencial, modular la oferta de vivienda asequible garantizando el acceso a segmentos de población diferentes y ampliar la cobertura más allá de los límites de renta a los que actualmente se está llegando.

Es necesario disponer de viviendas que den respuesta a las nuevas formas de habitar, como la reducción del tamaño de los hogares o el envejecimiento, favoreciendo la mezcla social

Acciones

5.1. Promoción delegada de vivienda a cooperativas y entidades sin ánimo de lucro en suelo calificado para vivienda libre y de protección.

- Navarra: Promoción privada de viviendas en Tudela. La promotora construye (con subvención del 35%) y cede su gestión 30 años a la empresa pública de vivienda (Nasuvinsa) a cambio de las rentas del alquiler (4,40 €/m²).²¹
- Baleares: El Govern planea construir 117 viviendas mediante cooperativas de vivienda en derecho de superficie.²²
- Barcelona: Cede terreno público para cooperativa de viviendas sociales de propiedad colectiva (La Borda).²³
- Madrid: Adjudica mediante concurso público dos parcelas municipales en derecho de superficie durante 75 años para construcción de 139 viviendas protegidas.²⁴

5.2. Segmentación en productos diferenciados de vivienda adecuada a cada nivel de renta.

²¹ <https://navarra.elespanol.com/articulo/sociedad/viviendas-alquiler-vpo-tudela-convenio-nasuvinsa-promotor-privado/20180830105711217627.html>

²² <https://www.ultimahora.es/noticias/part-forana/2018/09/09/1024251/govern-habilita-117-pisos-cinco-pueblos-tal-como-hace-sistema-danes-vivienda-social.html>

²³ <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20181012/vivienda-colectiva-la-borda-7086123>

²⁴ A. Hernández Aja *et al.*, *op.cit.*, 2018.

6. Fomentar el alquiler asequible y de calidad

Es necesario incorporar al mercado del alquiler asequible una mayor cantidad de viviendas del parque privado. Parte del parque de vivienda vacía y en alquiler, se encuentra en malas condiciones y rehabilitarlo a cambio de su cesión para alquiler permite renovar el parque envejecido y a la vez ampliar la oferta, ampliando las capacidades municipales de intermediación en el mercado de alquiler privado.

Ante la necesidad de incrementar el parque de vivienda asequible, se fomentará la promoción colaborativa de viviendas con fórmulas como la concesión en derecho de superficie por el tercer sector

Acciones

- 6.1. *Incluir en los programas municipales de gestión del alquiler de viviendas privadas precios subvencionados para inquilinos, renta fija para propietarios y/o mejoras en vivienda por cesión de uso temporal.*
- 6.2. *Incentivar la incorporación de más vivienda vacía a los programas municipales existentes de gestión del alquiler.*
 - Madrid: Programa de la EMVS Alquila Madrid (ALMA) de gestión de viviendas privadas en alquiler a precio asequible (renta máxima 1.200 € mensuales).²⁵
- 6.3. *Ampliar los programas municipales de gestión de alquiler a edificios completos de grandes tenedores y no sólo viviendas sueltas.*
- 6.4. *Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores y/o propietarios particulares:*
 - La PAH propone utilizar temporalmente la vivienda vacía como alquiler asequible para reducir los precios de alquiler.²⁶
- 6.5. *Reforma y/o rehabilitación de viviendas para su puesta en uso en alquiler, costeado con las rentas generadas por el arriendo.*
 - Mataró: Proyecto piloto de 2,5 millones de euros en 3 años (financiación UE) para reformar viviendas vacías y alquilarlas a precios asequibles.²⁷

²⁵ *Ibidem.*

²⁶ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/08/22/767703-hay-que-utilizar-temporalmente-las-viviendas-vacias-como-pisos-sociales-para-frenar>

²⁷ <https://www.lavanguardia.com/economia/innovacion/20181026/452548834913/pisos-vacios-mataro-vivienda-social.html>

6.6. *Impulso de los cambios legislativos necesarios ante instancias autonómicas y estatales en la materia relacionada con el alquiler (como la LAU, IRPF, tributación SOCIMIS, control de precios, etc.).*

- Estatal: En 2018 el Gobierno se planteó penalizar la vivienda vacía en la declaración de la renta.²⁸
- Estatal: El Tribunal Constitucional avaló la capacidad de Gobierno Vasco y ayuntamientos de expropiar viviendas deshabitadas durante más de dos años sin causa justificada.²⁹
- Aragón: El proyecto de Ley de Vivienda aprobado en 2018 permitirá llegar a expropiar viviendas vacías a propietarios con más de 15 inmuebles.³⁰

6.7. *Incluir programas de ayudas/subvenciones al pago del alquiler y/o servicios básicos que eviten la pérdida de la vivienda a hogares en riesgo.*

7. Participar activamente en el mercado

Es necesario influir en el mercado inmobiliario de forma activa, fomentando la puesta en carga del parque infrautilizado, obsoleto o vacante, adquiriendo viviendas para el parque municipal, en segundas o posteriores transmisiones mediante derechos de tanteo y retracto y/o compra onerosa, entre otras medidas posibles. La administración municipal debe asumir un papel de tutela e intervención activa en el mercado residencial, puesto que con tan solo el parque de vivienda pública no tendrá capacidad para modificar el mercado inmobiliario de forma significativa.

Acciones

7.1. *Alquiler/compra/intercambio de viviendas, edificios y solares en el mercado para incluir en el parque municipal o como alojamiento de emergencia.*

- Estatal: En 2017 aún quedaban unas 476.000 viviendas nuevas sin vender.³¹
- Madrid: Compra de viviendas de particulares (a precios de mercado, pero limitados) por la EMVS para incorporarlas al parque municipal.³²

²⁸ https://elpais.com/economia/2018/07/27/actualidad/1532723991_708685.html

²⁹ https://elpais.com/economia/2018/10/02/actualidad/1538484758_705871.html

³⁰ <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2018/10/09/la-ley-vivienda-permitira-expropiar-pisos-vacios-propietarios-mas-inmuebles-1270944-300.html>

³¹ http://cadenaser.com/ser/2018/08/06/economia/1533543304_352551.html

³² A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018.

- Comunidad Valenciana: La Generalitat destina 15 millones a la compra de 160 pisos para alquiler social.³³
- Sevilla: La empresa pública de vivienda de Sevilla compra 18 viviendas vacías por un millón de euros.³⁴

7.2. *Recargos en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a viviendas y edificios vacíos o solares vacantes (depende de desarrollo reglamentario estatal).*

- Estatal: Fomento está proponiendo incentivar fiscalmente a los propietarios que alquilen barato a través del IRPF, el Impuesto sobre el Patrimonio, o bonificando el IBI.³⁵

7.3. *Adquisición de viviendas, edificios y solares mediante derechos de tanteo y retracto en segundas y posteriores transmisiones (necesita de modificaciones del marco jurídico estatales y/o autonómicas).*

- Barcelona: Compra 21 inmuebles con un total de 287 viviendas haciendo uso del derecho de tanteo y retracto.³⁶

7.4. *Establecimiento de limitaciones a los precios de alquiler (necesita de modificaciones del marco jurídico estatales y/o autonómicas).*

- Francia: Experimentó entre 2014 y 2017 la limitación de precios de alquiler. La oferta de viviendas disminuyó (un 15%), pero los precios cayeron entre un 15% y un 20%.³⁷

7.5. *Activar el Registro Municipal de Solares: emisión de órdenes de edificación para la puesta en carga del suelo urbano consolidado vacante.*

- Barcelona: El Ayuntamiento creó un registro municipal de solares sin edificar y expropiará terrenos en desuso para ampliar el parque de vivienda municipal.³⁸

8. Realizar acuerdos de cesión de viviendas para incrementar el parque municipal

Se propone gestionar acuerdos con la SAREB, grandes tenedores y pequeños propietarios con viviendas vacías o con problemas de conservación para cederlas temporalmente al par-

³³ <https://www.diarioinformacion.com/alicante/2018/07/23/consell-destina-15-millones-euros/2045910.html>. <https://www.levantemv.com/comunitat-valenciana/2018/11/08/son-requisitos-generalitat-compre-vivienda/1792545.html>

³⁴ https://sevilla.abc.es/sevilla/sevi-emviesa-compra-millon-euros-18-viviendas-para-fines-sociales-201808291829_noticia.html

³⁵ <https://amp.expansion.com/economia/2018/09/24/5ba88338468aeb4a7f8b465c.html>

³⁶ <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20181104/452712377526/fincas-desahucios-especulacion-rehabilitacion.html>

³⁷ <https://magnet.xataka.com/preguntas-no-tan-frecuentes/paris-ha-experimentado-limitacion-al-precio-alquiler-viviendas-ofertadas-baratas>

³⁸ <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/barcelona-plus/20180826/451462623121/solares-vacios-vivienda-publica-barcelona-registro-expropiacion.html>

que municipal a cambio de contraprestación y/o reforma/rehabilitación. Además, se plantea la permuta de edificios y viviendas en posiciones centrales de la ciudad, a cambio de suelo público en la periferia o mediante otras fórmulas.

Es necesario influir en el mercado inmobiliario de forma activa, fomentando la puesta en carga del parque infrautilizado, obsoleto o vacante, adquiriendo viviendas para el parque municipal

Acciones

8.1. *Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de grandes tenedores.*

- Madrid: Convenio entre la SAREB y la EMVS de cesión temporal de 300 viviendas (al menos el 50% desocupadas) durante 8 años, a cambio de una contraprestación mensual y compartiendo los gastos de adecuación de las mismas.³⁹
- Córdoba: Convenio entre el Ayuntamiento y Cajasur para el alquiler asequible a familias en riesgo de exclusión de las viviendas del banco.⁴⁰
- Estatal: Compromiso de la SAREB de cesión de 4.000 viviendas para fines sociales (un 40% aún no se habían utilizado en junio de 2018).⁴¹
- Estatal: Fomento estudia reformar casas de grandes tenedores a cambio de su cesión para el alquiler asequible.⁴²

8.2. *Acuerdos de cesión de uso a cambio de rehabilitación de viviendas vacías y/o con carencias de propietarios particulares.*

8.3. *Fomentar la incorporación de viviendas mediante el intercambio de edificios y viviendas en posiciones centrales por suelo público en la periferia.*

- Comunidad Valenciana: El Parlamento valenciano cede un edificio en pleno centro para viviendas sociales.⁴³

³⁹ A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018.

⁴⁰ <https://cordopolis.es/2018/05/04/ayuntamiento-y-cajasur-firman-un-convenio-para-ceder-viviendas-en-alquiler-social-a-familias-necesitadas/>

⁴¹ https://www.abc.es/economia/abci-sareb-no-podido-ceder-40-por-ciento-pisos-sociales-201806120421_noticia.html

⁴² https://elpais.com/economia/2018/09/02/actualidad/1535901583_517951.html

⁴³ <https://www.lasprovincias.es/politica/corts-edificio-viviendas-sociales-20181013174043-nt.html>

9. Rehabilitar áreas vulnerables para el reequilibrio territorial

Desarrollar operaciones de Rehabilitación-Regeneración-Renovación en el parque existente para mejorar la ciudad consolidada, actuando sobre ésta para limitar el desarrollo extensivo de la ciudad, interviniendo sobre tejidos urbanos con carencias funcionales, de conservación, accesibilidad, calidad, etc. en busca de una reducción de la desigualdad y el reequilibrio territorial.

Acciones

9.1. *Dar continuidad y ampliar la política de rehabilitación, sometiéndola a evaluación y manteniendo en el tiempo la inversión necesaria.*

– Madrid: Convocatorias anuales del Plan MAD-RE (Madrid Recupera) del Ayuntamiento para rehabilitación de edificios en Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRU) con enfoque integral que incluye urbanismo, movilidad y espacio público.⁴⁴

9.2. *Delimitar áreas con potencialidad de intervención: abundancia de solares, edificios con carencias, infravivienda, remanentes de edificabilidad, etc.*

9.3. *Incrementar volúmenes y/o edificabilidad (atención especial a ordenaciones de bloque abierto), reinvertiendo plusvalías en el PMS y la vivienda municipal.*

9.4. *Plantear operaciones de planeamiento en el suelo consolidado vinculado a estrategias de Rehabilitación-Regeneración-Renovación.*

9.5. *Mejorar la información sobre la infravivienda, vivienda vacía, carencias del parque, realojando hogares y/o ampliando y rehabilitando infraviviendas.*

9.6. *Luchar contra la pobreza energética a través de la auditoría energética de viviendas y edificios. Inclusión de economías de escala en la producción y suministro energético del parque municipal y la mediación con Empresas de Servicios Energéticos (ESE) para el parque privado.*

– Rivas-Vaciamadrid: Adquiere energía eléctrica en el mercado mayorista para sus edificios públicos (ahorro estimado del 20%).⁴⁵

– Avilés: Municipio pionero en España en la compra directa de energía, con un ahorro del 20% en tres años y medio.⁴⁶

– Zaragoza: Compra energía eléctrica 100% renovable en el mercado mayorista desde noviembre 2018.⁴⁷

⁴⁴ A. Hernández Aja *et al.*, *op.cit.*, 2018.

⁴⁵ https://www.eldiario.es/madrid/Rivas-municipio-Madrid-contratar-electricas_0_737727176.html

⁴⁶ <https://www.lne.es/aviles/2018/06/11/compra-directa-luz-permite-ahorro/2301132.html>

⁴⁷ <http://www.aragondigital.es/noticia.asp?notid=170378>

- Barcelona: Creó su propia empresa eléctrica municipal (Barcelona Energía) para abastecerse de energía renovable, paulatinamente incorporará a particulares (hasta los 20.000 hogares que marca la normativa).⁴⁸

9.7. *Facilitar las condiciones de acceso a la financiación de las obras de rehabilitación y mejora de viviendas mediante un plan de créditos con aval público.*

10. Preservar el carácter residencial del centro

Una política integral debe proteger el uso residencial en el centro de la ciudad para contener los efectos adversos de la presión turística, equilibrando los usos y evitando la monofuncionalidad y la pérdida del tejido residencial. Actualmente, los distritos centrales de las ciudades sufren la presión de los alojamientos turísticos que sustituyen a los alquileres de larga duración para residentes. Son necesarias medidas para paliar esta situación, que posibiliten un centro de la ciudad vivo y con una adecuada mezcla de usos.

Acciones

10.1. *Cuantificar la afección de las medidas de regulación de la vivienda turística implementadas en términos de recuperación de parque residencial.*

10.2. *Preservación de los usos residenciales en áreas centrales vía incentivos para su mantenimiento/establecimiento.*

- Barcelona: El Ayuntamiento comprará locales comerciales para destinarlos al programa de Bajos de Protección Oficial (BPO).⁴⁹

10.3. *Medidas de control sobre las viviendas de uso turístico para frenar su desarrollo e incentivar el alquiler a largo plazo.*

- Madrid: Moratoria de un año (desde enero de 2018) prorrogable a otro en los alquileres turísticos de más de 90 días al año y refuerzo de la inspección y sanción en el marco del Plan Especial de Implantación de Uso de Hospedaje.⁵⁰
- Estatal: La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) acuerda impugnar las normativas urbanísticas municipales en materia de vivienda turística.⁵¹

⁴⁸ <https://www.lavanguardia.com/natural/20180504/443237731302/tarifas-barcelona-energia.html>

⁴⁹ <https://www.elperiodico.com/es/mas-barcelona/20180805/barcelona-comprara-locales-para-luchar-contr-la-gentrificacion-en-el-raval-y-el-gotic-6976539>

⁵⁰ A. Hernández Aja *et al*, *op.cit.*, 2018.

⁵¹ https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-08-07/la-cnmc-impugna-la-normativa-de-vivienda-turistica-de-madrid-bilbao-y-san-sebastian_1602024/

- 10.4. *Llevar a cabo un censo real de viviendas vacías acompañado de medidas destinadas a fomentar la puesta en carga de las mismas.*
- 10.5. *Órdenes de ejecución de solares vacantes de uso residencial propiedad de grandes operadores.*
- 10.6. *Introducir criterios de flexibilización de condiciones urbanísticas en edificios catalogados para favorecer el uso residencial.*

Conclusiones

Las propuestas aquí presentadas proceden del debate de cuatro años de gobiernos municipales, en los que la recuperación económica se repartió en forma desigual, incrementando las diferencias sociales y económicas, de las que la vivienda ha sido un ejemplo significativo. En cualquier caso, pese a las urgencias, los frenos legislativos y financieros, muchas de las propuestas expuestas cuentan con ejemplos en los municipios españoles y no dudamos que existen muchas más como las aquí representadas, ya que nuestro objetivo no era la realización de un catálogo exhaustivo de buenas prácticas municipales en materia de vivienda, sino la presentación de un campo de juego posible que cuenta ya con experiencias y resultados que podrían ser desarrollados de manera generalizada.

No ha sido nuestra pretensión crear un modelo de programa de acción municipal, sino señalar las corrientes subyacentes a distintas acciones y políticas municipales. Cada ciudad requerirá un trabajo específico de análisis de sus realidades y capacidades, y de su discusión mediante procesos reales de participación pública. En todo caso, la visión de los planes debería ser integral y no debería obviarse estudiar y agotar las múltiples herramientas de las que disponen los municipios, que es en realidad el objetivo de este artículo, aunque somos conscientes de que en buena parte de su alcance depende de decisiones que se toman en ámbitos de rango superior (autonómico o estatal).

No se incluye aquí ninguna línea dedicada expresamente a la obtención, procesamiento y gestión de información sobre el mercado de la vivienda y las condiciones del parque existente. La eficacia y/o la viabilidad de muchas de las medidas planteadas dependerá de disponer de información fiable, actualizada, seriada y de detalle. Otro tanto puede decirse de los procesos y equipos de gestión, que resultan cruciales y deberán ser mejorados o implantados, en caso de que los existentes no resulten adecuados.