

La rehabilitació, regeneració i renovació urbana



Polítiques sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur

http://forum.scot.cat/

FÒRUM 2.012 CATALUNYA 21
TERRITORI I URBANISME. ESTAT I ALTERNATIVES

Què és el Fòrum

En la situació actual per la que travessa Catalunya i Europa, procedim que la Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT), l'Institut d'Estudis Catalans, d'ofici una plataforma de pensament, diàleg, debat i recerca al voltant de l'urbanisme i l'ordenació de l'entorn, seguint l'esperit constituït de la pròpia SCOT, amb la herència de Primer Congrés de Cultura Catalana (1975-1977) i el Congrés de seu Ambl'VIII sobre l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme.

Per això procedim fer Congrés el 2014, constituït amb un procés col·lectiu denominat "Fòrum 2012 Catalunya 21: l'entorn i l'urbanisme, debat i alternatives". Aquest Fòrum s'iniciem amb un procés de treball col·lectiu, coordinat des de la SCOT, que produeix reflexions i aportacions alternatives al votant de l'ordenació de l'entorn i l'urbanisme. Aquest procés es durà a terme per part de les estructures professionals i/o acadèmiques de la SCOT, entitats i altres associacions, agrupacions i col·lectius, i estarà obert a la societat civil, necessària per això en un marc de participació 2.0 i en altres canals d'interacció social més tradicionals. Inicialment el Fòrum amb l'aspecte digital de la SCOT de promoure més els debats col·lectius i alternatives que els debats de grup. Així doncs, el text del procés es podrà carregar i compartir en les xarxes socials, de recomanacions, de propostes i de consideracions, així com també per les campanyes i accions a favor de país en matèria d'ordenació i entorn i urbanisme.

Aquest procés tindrà dos anys de recollida, des de 2012 al 2014, i es culminarà amb una concentració conjunta dels participants. Els temes a tractar es constitueix a partir d'un esquema inicial de zones línies de debat que proposa la SCOT i de les aportacions de tots, en l'etapa de seu llançament.

També s'afanarà a les institucions públiques, col·legis professionals, universitats i centres de recerca així com fundacions i entitats implicades en els temes urbans i territorials que aprorin al Fòrum (línia temàtiques, demandes i/o problemàtiques a abordar).

Per tal de promoure una comuna denominació entre les diferents àrees de treball, la SCOT (o el convenent) abordarà les relacions competides a partir de dos elements propis de la nostra disciplina: la transversalitat i la inter-escalant.

Per tant, doncs, de dos elements fonamentals de l'urbanisme i l'ordenació de l'entorn, així com una disciplina integradora de sabers científics i tècnics: l'entorn i d'una banda, la integració que el territori ofereix a les dimensions socials, ambiental i econòmiques i de l'altra, la capacitat d'expressar fenòmens i formular propostes o prendre a diferents escales i en àmbits territorials de jerarquies variades. Aquestes dues qüestions, la integració de les polítiques i els fenòmens "nacionals" i la capacitat de saber com adequar-les a la escala dels fenòmens i en la formulació de propostes seran les dues inclusions en els debats i discussions que tindran lloc en el desenvolupament d'aquest Fòrum.

Us podreu posar en contacte amb la secretaria tècnica de Fòrum a forum@scot.cat

Descarregueu el document de presentació de Fòrum i les dades

Notícies

El debat sobre l'aeroport de Reus aposta per la governança
19/2/2012

El debat que ha tingut lloc en el debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'entorn de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de l'entorn han conllevat la necessitat de complementar els instruments de planejament amb mecanismes de governança, cooperació i cerca de consens entre els municipis, les administracions públiques i el sector privat. El debat s'ha seguit a treballar amb el hashtag [#Reus2012](https://twitter.com/Reus2012). Properament s'ajuntaran tots la documentació generada. Podeu seguir l'evolució de debat en aquest enllaç.

Acte sobre l'aeroport de Reus
17/2/2012

En el marc del Fòrum Territori i Urbanisme, la Societat Catalana d'Ordenació del Territori organitza un debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'entorn de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de l'entorn i generador d'activitat econòmica. L'acte tindrà lloc el dimarts 17 de febrer a les 18:00 h a la Sala d'Actes del Institut d'Estudis Catalans (carrer de Carles 47, Barcelona).

Reunió amb els col·legis i associacions professionals
9/2/12

El dimarts 4 de setembre va tenir lloc una reunió de la Societat Catalana d'Ordenació del Territori amb diversos representants de col·legis i associacions professionals vinculats a la gestió de l'entorn i l'urbanisme del sector de l'entorn i l'urbanisme. Social i Alternatives.

A punt els eixos temàtics dels grups de diàleg del Fòrum
27/2/12

El 12 grup de diàleg amb els que s'estructura el Fòrum 2012 Catalunya 21: Territori i Urbanisme, Social i Alternatives.

Diàlegs

1. El factor territorial en la millora de l'eficiència administrativa.
2. Bases per a un nou contracte territorial i urbà.
3. L'escenari ambiental.
4. Mobilitat, formes d'organització i gestió dels transports públics.
5. Nous i discursos urbans i territorials emergents.
6. Ètica en l'urbanisme i l'ordenació del territori.
7. Responsabilitat i lleialtat de l'administració pública.
8. Formes urbans: reptes, processos i tendències del desenvolupament de la ciutat.
9. Ruralitat i urbanitat: nous reptes pel territori català al segle XXI.
10. Activitats: noves demandes, noves ofertes, noves regulacions.
11. **Polítiques de sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur.**
12. Paisatge, urbanisme i desenvolupament territorial en temps de crisi: reptes i oportunitats.

Xarxes socials

#territori
Informació en xarxa

#territori
Curadors: Territori

Madre contra quèdanes hura de BCN 2022 - Nobisk
En el primer fase d'una de la promoció d'informació que el projecte de la Juges d'Impost de l'Urbanisme de Barcelona 2012 suposarà per al

Troba'm a Facebook

Territori Scot
#TerritoriScot

4.120 persones es agrada Territori Scot

Facebook de Territori Scot

POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.

Moderació: David Mongil **Relatoria:** Montserrat Mercadé, Joan Badia i Elisabeth Sau

JUSTIFICACIÓ

Canvi context polítiques habitatge: **el foment i garantia del dret a l'habitatge adquireix una nova dimensió** per la crisi econòmica i financera (tant pública com privada), agudització de la pobresa i pèrdua generalitzada de poder adquisitiu per part de la població, i l'enfonsament del sector immobiliari.

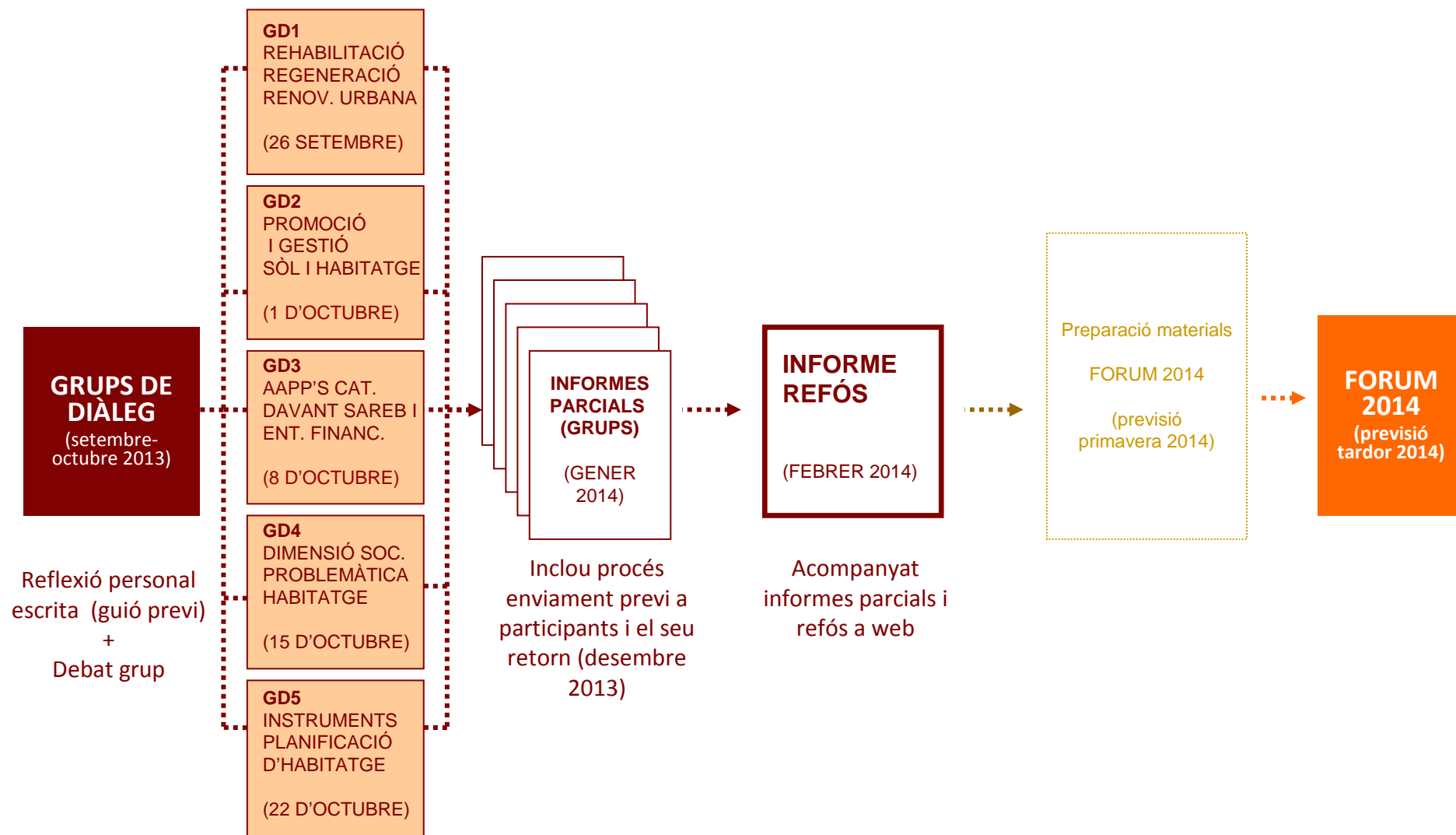
Davant d'aquesta situació, **necessari treballar en la reformulació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys i el paper que en les mateixes han de jugar l'ordenació del Territori i l'urbanisme.**



OBJECTIUS

- Identificar necessitats, dificultats i reptes de futur de les polítiques de sòl i habitatge pels propers anys.
- Definir línies d'actuació per a les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Facilitar la identificació de les funcions i el rol que l'ordenació del territori i l'urbanisme (i els seus professionals) poden i han de jugar en la definició, gestió i execució de les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Reforçar les xarxes de treball i coneixement entre els professionals de l'ordenació del territori i l'urbanisme relacionats amb l'habitatge, i d'aquests amb la resta de professionals especialitzats en la matèria.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
PROCÉS DE TREBALL



DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: COMPOSICIÓ DEL GRUP DE TREBALL

Participants (8):

Jordi Amela, Ajuntament de Barcelona (taula debat)
Amarante Barambio, Plataforma Edificació Passivhaus (aportació escrita)
Josep Bunyesc, Arquitecte (aportació escrita + taula debat)
Trini Capdevila, Ajuntament de Manresa (aportació escrita + taula debat)
Toni Mas, GMG Plans i Projectes (aportació escrita + taula debat)
Pere Picorelli, Incasòl (taula debat)
Nydia Tremoleda, Antropòloga (taula debat)
Michael Wassouf, EFIBAU España (aportació escrita)

Persones convidades que van declinar la participació (8):

Itziar González, Arquitecta
Erik Solés, Universitat Politècnica de Catalunya
Jordi Bosch, Generalitat de Catalunya
Anna Font, Diputació de Barcelona
Pere Giol, Arquitecte (pendent confirmació)
Toni Solanas, Agrupació AuS del COAC
Carles X. Albà, Clúster Eficiència Energètica Catalunya
Pilar Cervantes, Diputació de Barcelona

**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: INTRODUCCIÓ A LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL**

Enfocament del resum d'aportacions:

- El resum realitzat tracta de realitzar una síntesi, assimilació i interpretació del conjunt de aportacions escrites rebudes en diversos formats, així com de la taula de diàleg celebrada el dia 26 de setembre de 2013.
- En aquest sentit, es mostren les conclusions de forma molt simplificada i des d'un prisma integrador i obert que tracta de recollir de forma segurament massa resumida l'àmplia diversitat de visions reflectides sobre les qüestions tractades.
- En cap cas, es concreten les aportacions realitzades per cada persona. En conseqüència, tampoc cal entendre el resum com l'opinió consensuada de tots els participants del grup, sinó com les conclusions que el grup dinamitzador extrau de les reflexions escrites i expressades.
- Al respecte, el resum està obert a que les persones participants recomanin o demanin revisar, polir, afegir o treure totes aquelles reflexions o aportacions que consideren que no es reflecteixen oportunament.

Estructura del resum d'aportacions:

1. El punt de partida: sobre la política de rehabilitació, regeneració i renovació urbana
2. Sobre el coneixement de l'estat del parc d'edificis i habitatges
3. Sobre el potencial de l'activitat rehabilitadora
4. Sobre la millora de l'eficiència energètica dels edificis
5. Sobre la regeneració i renovació urbana
6. Sobre el paper de l'ordenació del territori i el urbanisme per al foment de la rehabilitació, regeneració i renovació urbana

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 1. Punt de partida: sobre la finalitat de les polítiques de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

- En primer lloc, abans de realitzar qualsevol valoració o anàlisi, s'apunta que cal tenir clara la finalitat de les polítiques de rehabilitació, renovació i regeneració urbana: si millorar la qualitat de vida de les persones, si millorar la qualitat del parc, si generar llocs de treball, si reforçar l'activitat econòmica, etc. Si bé totes aquestes finalitats són complementàries i necessàries en el moment actual, cal incidir i fer èmfasi en la finalitat social, és a dir, la de millorar la qualitat de vida de la població.
- En aquest sentit, es considera que cal garantir, per motius ètics i de cohesió social, una major coherència entre les determinacions legals derivades de les polítiques de foment de les RRR (tant pel que fa al control com pel que fa al foment) i les dotacions econòmiques que es preveuen i programen per al seu assoliment (inversió pública directa + suport econòmic i financer als particulars).

Aleshores, s'apunta que si veritablement es creu en la necessitat de fomentar les RRR, cal fer un canvi dràstic que vagi més enllà de preveure i programar uns recursos molt limitats i de complexa gestió sumats a una major flexibilitat i obertura a l'activitat de tercers privats, i que reforci el lideratge institucional i econòmic de les administracions en aquestes qüestions.

- S'opina que, si no existeix aquest reforç institucional, més en un moment com l'actual, reforçar les polítiques de rehabilitació, regeneració i renovació urbana pot desviar el problema a la simple responsabilitat ciutadana sota els principis del deure de conservació dels edificis i habitatges, la qual cosa pot esdevenir molt perillosa i injusta donada:
 - la situació socioeconòmica de bona part de la població,
 - les característiques del procés de creació del parc residencial del país, i
 - la trajectòria que han tingut fins l'actualitat les polítiques públiques de foment i control de l'estat de l'edificació

En aquest sentit cal tenir en compte que un percentatge molt significatiu del parc (podríem afirmar que 1/3 part) es troba en situació d'obsolescència, és a dir, no té un valor de mercat, sinó simplement d'ús, i que en molts casos aquest parc és propietat de famílies amb molts pocs recursos econòmics.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- **2. Sobre el coneixement de l'estat del parc d'edificis i habitatges.**

- En general es considera necessari que les administracions generin un sistema d'informació general, integrat, comprensiu i actualitzat de:
 - Censos d'edificis, habitatges i locals desocupats i que necessitin millora o rehabilitació
 - Mapes d'àmbits urbans amb dèficits que requereixen regeneració, renovació o actuacions de rehabilitació
 - Sistema integrat d'informació sobre sòl i urbanisme (tal i com ja preveuen les normatives)

Però que també inclogui:

- Les característiques, possibilitats i limitacions socioeconòmiques de la població i les comunitats de veïns afectades.

Aquest sistema hauria d'anar dirigit tant a conjugar el control de l'estat de l'edificació com d'orientar les iniciatives públiques de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

- En aquest sentit es destaca la importància i necessitat de generalitzar les inspeccions tècniques dels edificis ja que aporten un coneixement valuós que permet actuar preventivament on és més necessari.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 3. Sobre el potencial de l'activitat rehabilitadora:

- Es considera imprescindible realitzar una tasca de divulgació des de l'administració perquè la societat integri el deure de conservació dels edificis com una obligació inherent a la propietat. Actualment la gent continua visualitzant l'esforç econòmic en relació a l'habitatge al voltant de la seva adquisició i no del seu manteniment.
- Igualment, malgrat que evidentment la principal responsabilitat i la iniciativa del manteniment i millora del parc residencial és dels propietaris, cal concentrar i augmentar el volum d'ajuts en la rehabilitació si es creu en la finalitat social de la rehabilitació.
- S'apunta la necessitat de fomentar pactes administracions públiques - entitats financeres per finançar noves intervencions públiques en aquests àmbits així com el contacte entre agents i tècnics especialitzats (i l'associacionisme i els grups d'investigació), però reforçant a la vegada la capacitat d'organització i negociació dels barris i les CCVV davant dels riscos i possibles efectes perversos d'algunes accions dels agents rehabilitadors. És a dir, obrir la mà des de les AAPP a entitats financeres i agents privats per a la RRR urbana, però anant de la mà d'una ciutadania més organitzada i amb capacitat d'autogestió cada vegada més gran.
- En aquest sentit, sobretot pensant en la capacitat econòmica de bona part de la població, sembla indispensable abaratir els costos de la rehabilitació, regeneració i renovació urbana, la qual cosa no té perquè significar necessàriament baixar la qualitat de les intervencions.
- Finalment, es recorda que caldria que les entitats públiques fomentessin amb incentius fiscals i finançament a interès baix, el condicionament o rehabilitació de finques i habitatges buits a canvi de que siguin destinats a un ús social (major valor de la finca per al propietari, ús social de l'edifici)

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 4. Sobre la millora de l'eficiència energètica dels edificis:

- Es considera molt important millorar l'eficiència energètica dels edificis, si bé cal recordar que el 2009 el percentatge d'energia consumida per a ús domèstic suposava el 16,3% del total, quantitat inferior a la que suposava la del transport (41,0%) o la indústria (26,9%). En aquest sentit, sembla bàsic:
 - Difondre els avantatges econòmics de les millores en l'eficiència energètica dels edificis (la diferència de despesa entre un edifici corrent i un d'eficient és molt significativa i per tant les actuacions per millorar l'eficiència energètica poden ser també una mesura per facilitar l'accés a l'habitatge, com els ajuts al lloguer).
 - Vincular la rehabilitació dels edificis a la reducció dràstica de la demanda energètica. El moment d'actuar per resoldre patologies és l'ocasió de millorar l'eficiència energètica.
 - Realitzar un important esforç de control qualitatiu de les obres de rehabilitació energètica, amb comprovacions de resultat.
 - Fer èmfasi i difondre la importància de la captació solar passiva en el balanç energètic dels edificis. La volumetria i compacitat de l'ordenació urbanística hauria de tenir en compte també les aportacions de la captació solar, com una variable important en la definició de les implantacions.
- Igualment es mostra com a fonamental garantir la coherència entre les obligacions imposades en matèria d'eficiència energètica i les mesures públiques que es desenvolupin per al compliment de les noves determinacions:
 - Necessitat d'atorgar importants ajuts per finançar aquest tipus d'intervencions a famílies amb pocs recursos (exemple, Alemanya 1998-2002; 200 milions / any ajuts eficiència energètica a famílies amb pocs recursos).
 - Possibilitat d'establir desgravacions fiscals per a la millora de l'eficiència energètica de l'edifici (exemple França).
 - Exemplaritat de les actuacions de l'administració i de la seva difusió (exemple, ciutat de Frankfurt, tots els edificis passius).
- En conseqüència, cal tenir molta cura amb els possibles efectes perversos de la normativa (sobretot si no s'acompanyen d'ajuts i incentius fiscals importants):
 - En CCVV amb menys recursos (especialment en el cas d'edificis localitzats en centres històrics o en àmbits atractius econòmicament), l'obligació de millora de l'eficiència energètica pot desembocar en processos d'endeutament perillosos (finançats ja sigui per entitats financeres ja sigui per les pròpies empreses subministradores d'energia que realitzin les millores) o directament en la impossibilitat d'assumir les obres. Davant la impossibilitat d'assumir les obres podria plantejar-se la possibilitat de costejar la rehabilitació a partir d'un increment de l'aprofitament, quan això sigui possible, o de la venda de part d'un habitatge (amb futures tinences intermèdies) etc. En aquest sentit, es mostra clau el paper de les AAPP per garantir l'interès general de les actuacions.
 - La rebaixa de consum que amortitzaria la inversió a realitzar pateix el risc de no suposar un estalvi a les famílies, si per contra les empreses subministradores d'energia poden pujar els preus del subministrament indiscriminadament.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 5. Sobre la regeneració i renovació urbana:

- S'apunta que, evidentment cal afrontar processos de regeneració i renovació urbana. En aquest sentit, s'assenyala que els "barris amb problemes" ja es coneixen i que, malgrat que s'ha realitzat i sobretot s'ha difós un important esforç en la seva millora (sobretot anant més enllà de la simple millora física del parc per reforçar projectes integrals amb iniciatives com la "Llei de Barris") els recursos que finalment s'han posat per rehabilitar aquests teixits no han estat en línies generals molt elevats (per exemple els recursos de la Generalitat per rehabilitar el seu parc públic ha estat més elevat que el cofinançament previst a les actuacions del camp de rehabilitació de la llei de barris).
- En qualsevol cas, donat l'actual context econòmic de bona part de la població i de les administracions i les possibilitats (i riscos) que obri la llei de les RRR, adquireix encara més força la necessitat de:
 - Trobar fórmules de parternariat públic/privat, compartint riscos, la participació d'entitats sense ànim de lucre professionalitzades, cooperatives, empreses disposades a la cooperació cobrant pel seu treball –preservant la plusvàlua per la matriu administrativa.
 - Fomentar pactes AAPP - Entitats financeres per finançar noves intervencions públiques en aquests àmbits.
 - Fomentar la capacitat d'autoorganització de les CCVV i AAVV.
 - Garantir per part de les AAPP la transparència dels processos de definició, gestió i execució dels processos de transformació i l'interès general de les intervencions.
 - Reforçar (o crear) un sector professional especialitzat en la mediació entre les CCVV, les entitats financeres, el sector privat i les administracions.
- Finalment, s'apunta que cal tenir molta cura amb els possibles efectes perversos de la nova normativa de les RRR, ja que en barris desfavorits en que visqui població amb molts baixos recursos (especialment en el cas d'edificis localitzats en centres històrics o en àmbits atractius econòmicament), i es desenvolupin projectes de regeneració i renovació urbana no si no van acompanyats d'ajuts importants per a les CCVV, es poden generar processos greus de gentrificació, de sobredeutament, o de desempoderament de les comunitats dels seus barris.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I URBANA: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 6. Sobre el paper de l'OT i l'urbanisme pel foment de la rehabilitació, renovació i regeneració urbana:
 - Es comparteix la visió general que l'urbanisme es continua fonamentant en una seqüència protagonitzada pel foment i regulació de processos de desenvolupament o de transformació urbanística que generen una important plusvalua pels privats, que finança l'execució del planejament i de la qual participa el municipi sobre la base de l'interès general per obtenir sòl o recursos. Per aquest motiu bona part de les transformacions urbanístiques previstes en sòl urbà que es van definir en un context socioeconòmic diferent i molt influït per la "bombolla immobiliària" en l'actualitat són inviables (ja sigui perquè els actuals propietaris van adquirir el sòl per un preu molt elevat en relació al benefici que poden obtenir ara amb la seva transformació, ja sigui perquè les determinacions del planejament i les despeses d'urbanització previstes no faciliten l'obtenció del benefici econòmic considerat suficient).
 - En conseqüència s'apunta la necessitat de flexibilitzar l'urbanisme de forma selectiva, és a dir en funció de cada cas, i en cada cas flexibilitzant segons quines qüestions (ambdues qüestions caldria estudiar-les amb major grau de detall). Malgrat això, en línies generals, s'apunta que cal flexibilitzar les condicions urbanístiques que facilitin la correcta rehabilitació dels edificis, la compatibilitat entre usos residencials i comercials, la possibilitat de superposar usos amb aprofitament (aparcament, etc.) sota espais públics, mantenir les reserves d'HPO en sòl urbà consolidat, i fins i tot acordar disposicions transitòries que permetin conjunturalment canviar certes qüestions sense modificar estructuralment "les regles del lloc" que han de garantir l'interès general de les intervencions.
 - D'igual manera s'assenyala imprescindible garantir que la major flexibilització del planejament ha d'anar acompanyada d'una major transparència dels processos i un major control dels mateixos per part de les administracions competents.
 - En qualsevol cas, malgrat que la pròpia naturalesa de l'urbanisme i l'actual context no ho facilita, es considera necessari reforçar la intervenció en sòl urbà i la millora del teixit edificat existent cercant ciutats més amables i sostenibles: esponjaments, reducció de densitats, mobilitat més sostenible (superilles, xarxes flexibles, aparcaments dissuasoris, carrers de vianants, reducció vehicles privats), major permeabilitat del sòl.
 - Finalment, s'apunta la necessitat de fomentar i reforçar la intervenció de l'administració, d'ofici, sistemàtica i preventiva, per garantir el deure de conservació, seguretat, salubritat i ornat públic dels edificis (ordres d'execució -i si s'escau execucions subsidiàries-, procediments sancionadors).