

La promoció i la gestió públicoprivada de sòl i habitatge



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, posem que la Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT), l'Institut d'Estudis Catalans, ofereix 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 de l'Entorn i l'Urbanisme.

Per això proposem fer Congrés el 2014, centrat amb un procés col·lectiu denominat 'Fòrum 2012 Catalunya 21' (Entorn i Urbanisme, Social i Alternatives). Aquest Fòrum anirà acompanyat amb un procés de treball col·lectiu, coordinat des de la SCOT, que produirà 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. Igualment 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 leu 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 procésindrà dos anys de recollida, des de 2012 al 2014, i es culminarà amb una concentració conjunta dels participants. Els temes a tractar es construirà 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 desenvolupament.

També s'ofereix 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 d'una banda i 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 d'ordenació a diferents escales i en àmbits territorials de jerarquia variada. 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 punts clausos i ineludibles en els debats i discussions que tindran lloc en el desenvolupament d'aquest Fòrum.

Us podeu 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

Se'n fa el grup de diàleg amb els que s'estructura el Fòrum 2012 Catalunya 21 (Entorn 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 quèdones hura de BCN 2022 - Nobilita en el primer mada dels de la promoció internacional que el projecte de la Jugal 10 Impacte de l'urbanisme de Barcelona 2022 suportarà per a l'

Troba'm a Facebook!

Territori Scot
#TerritoriScot

A 1.210 persones els agrada Territori Scot.

Facebook.com/TerritoriScot

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.

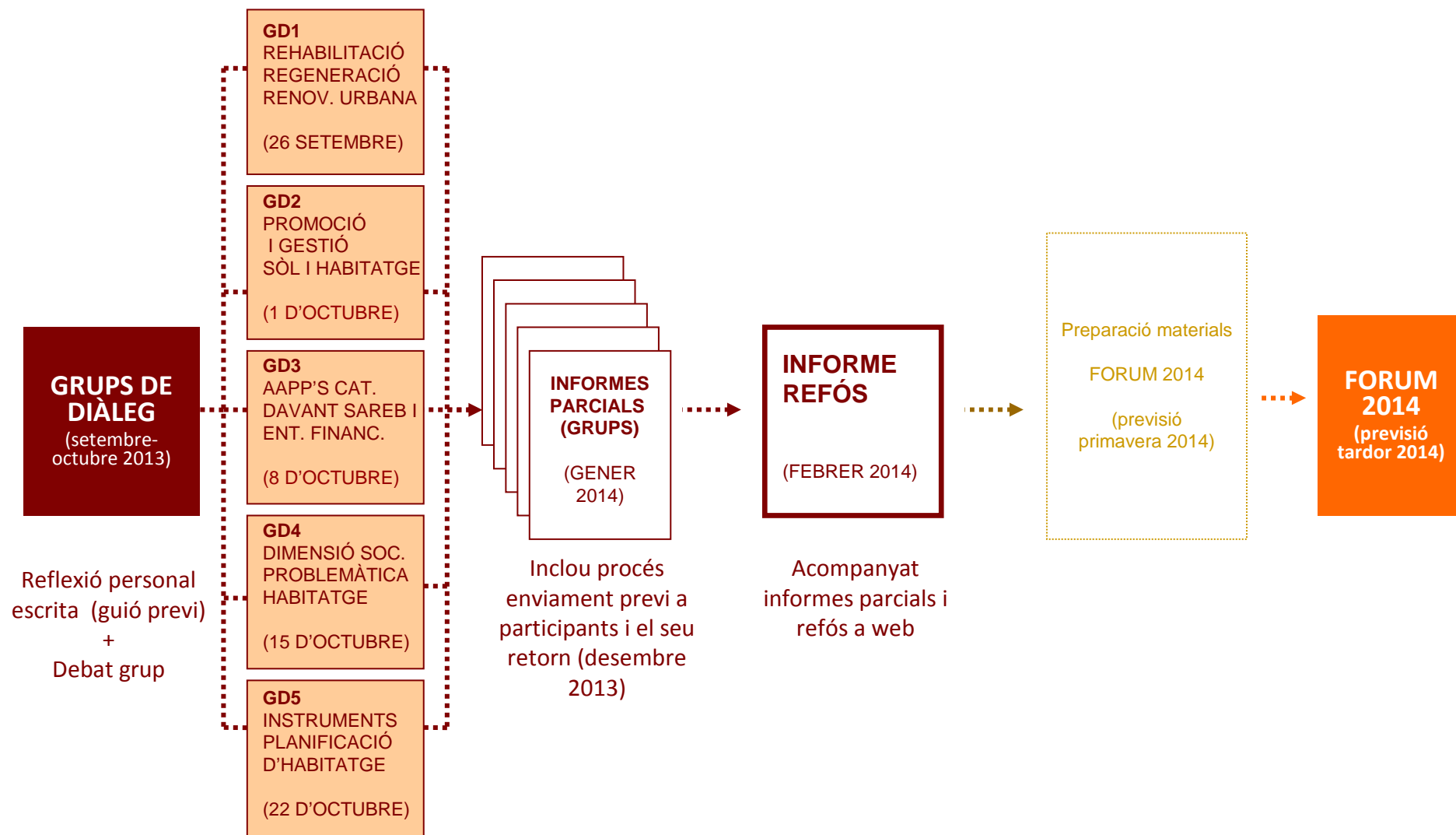
Davant d'aquesta situació, **necessari treballar en la reformulació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys i el paper que en les mateixes han de jugar l'ordenació del Territori i l'urbanisme.**



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



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

Participants (6)

Àngels Mira, Habitatge Terrassa (aportació escrita + taula debat)
Xavier Valls, Patronat Municipal Habitatge Barcelona (aportació escrita + taula debat)
Joaquim Gascó, Ajuntament Vilafranca del Penedès (taula debat)
Lluís Hosta, Promusa (taula debat)
Donato Muñoz, CEVASA (taula debat)
Josep Dalmau, Cambra Propietat Urbana Tarragona (aportació escrita + taula debat)

Persones convidades que van declinar la participació o finalment no van poder assistir (6):

Jaume Vendrell, Regesa
Paco Pérez, Vertix
Ricard Fernández, Habitat
Francesc Sutriás, Consorci Urbanístic VNG Eixample Nord
Esteve Martí, Col·legi administradors finques Tarragona

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

Enfocament del resum d'aportacions:

- El resum té com a objectiu fer una síntesi, assimilació i interpretació del conjunt d'aportacions escrites rebudes en diversos formats, així com de la taula de diàleg celebrada l'1 d'octubre 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 els participants recomanin o demanin revisar, polir, afegir o treure de totes aquelles reflexions o aportacions que consideren que no es reflecteixen oportunament.

Estructura del resum d'aportacions:

1. El punt de partida: sobre la transformació de la política d'habitatge en política de cohesió social.
2. Sobre la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit i les noves modalitats d'accés.
3. Sobre la necessària cooperació i coordinació públic – privada.
4. Sobre la gestió del parc de lloguer.
5. Sobre els instruments de planificació urbanística en relació a l'habitatge.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

- 1. Punt de partida: sobre la transformació de la política d'habitatge en política de cohesió social.
- La política d'habitatge cada vegada està més dirigida a les polítiques de cohesió social i al control de la bombolla immobiliària. En aquest sentit cal reafirmar l'habitatge com pilar fonamental de l'estat del benestar juntament amb l'educació, la sanitat i el transport públic. Però la manca de finançament i inversió esdevé el problema fonamental, amb el que la pregunta que se'ns planteja és "quin país volem?"
- Malgrat el nou marc necessari, no es pot oblidar la dimensió política econòmico-financera de l'habitatge i la repercussió econòmica de la política d'habitatge, amb el que la política d'habitatge no ha de basar-se exclusivament en el seu finançament sinó en cercar també alternatives per a donar recursos i suport a les persones que més ho necessiten.
- Actualment, la demanda està orientada a l'habitatge de lloguer assequible (moltes famílies no poden pagar més de 150-200 euros mensuals), amb el que es fan necessàries polítiques que permetin la permanència en l'habitatge (enfront execucions hipotecàries, sobreendeutament...). Els ocupants del parc públic d'habitatges de lloguer tenen problemes per fer front al pagament de les quotes mensuals, amb el que es produeix un augment de la morositat, de la conflictivitat i la rotació que incideixen en la viabilitat de les empreses públiques.
- Actualment l'habitatge amb protecció oficial té el preu de venda màxim en molts casos semblant o per sobre de part de l'oferta al mercat lliure i amb més restriccions d'accés i ús que dificulten la seva competitivitat. Així com els preus del mercat lliure han anat baixant, els preus màxims de l'habitatge amb protecció segueixen igual que abans de la crisi, no s'han tocat.
- Les empreses públiques estan fortament endeutades per l'adquisició i transformació de sòl i la promoció d'habitatge. El deute suportat es correspon amb els preus vigents d'HPO, però no amb els preus actuals. Es troben en una situació d'impossibilitat de liquidar els actius immobiliaris per fer front a les despeses estructurals i financeres. La valoració actual d'aquests actius porta a una situació de desequilibri patrimonial. De fet, aquesta situació s'ha vist agreujada recentment amb l'aprovació de la nova *Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local*, que determina que totes les societats públiques que facin activitats econòmiques (entre les quals la promoció d'habitatge protegit) que siguin deficitàries hauran de ser sotmeses a un pla de correcció durant 2014, (que possibilita aportacions patrimonials de l'ajuntament o ampliacions de capital únicament si l'ajuntament en qüestió està sanejat econòmicament), i que en el cas de no materialitzar-se amb èxit a 31 de desembre de 2014, hauran de procedir a la seva dissolució abans de l'1 de juliol de 2015, que en qualsevol cas seran automàticament dissoltes l'1 de desembre del 2015.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

- 2. Sobre la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit i les noves modalitats d'accés.
- Es produeix una aturada brusca de la principal font d'ingressos de les promotores públiques, que provenia de la venda d'habitatges protegits. Actualment ja no és necessari ni prudent impulsar noves promocions, ja que amb la darrera legislació i l'actual marc econòmic, no són viables per si mateixes, ni la gestió d'habitatges de lloguer assequible. Caldran aportacions de les administracions a les empreses públiques. El model basat en l'HPO com instrument de control i influència en els preus del mercat de l'habitatge no funciona, i en tot cas hauria de passar per altres fórmules com per exemple la taxació del percentatge dels habitatges procedents de nou sòl urbanitzable, que en tot cas caldrà analitzar en profunditat.
- Actualment no és possible fer promocions d'HPO de lloguer sense subvencions, amb el que cal cercar altres mecanismes que possibilitin l'habitatge social. Una alternativa seria aconseguir un IVA baix en aquest tipus de promocions (màxim un 4%) i establir un sistema fiscal incentivador (per exemple, via exempcions i bonificacions) que afecti a totes les fórmules de promoció: lloguer, lloguer cooperatiu, propietat compartida, adquisició intermèdia, propietat temporal. Imprescindible que des del govern es prioritzin els crèdits ICO a promocions de lloguer. Igualment, cal millorar alguns mecanismes de gestió que incideixen en la viabilitat de les promocions d'HPO: el Registre de sol·licitants d'HPO, la trigança en atorgar les qualificacions...
- Igual d'important resulta dotar de major flexibilitat en els habitatges finals: per exemple, promoure habitatges amb estructura i serveis comuns acabats (entra amb plena contradicció amb el CTE, el qual es considerat de nou ric i que a més no afavoreix la renovació del parc a uns preus assequibles), on cada usuari pugui programar posteriorment quins acabats vol tenir, a mesura que disposi cada adquirent dels recursos necessaris. Convindria iniciar un treball pedagògic per a començar a introduir productes menys exigents, però més barats. Altrament, fer habitatges amb menors nivells de qualitat, que no hauria de significar que fossin pitjors, en els casos de venda, tot i que els de lloguer és millor mantenir.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

- 2. Sobre la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit i les noves modalitats d'accés.
- Oferir productes diferents a la venda, per no competir els promotors públics amb els mateixos productes dels promotors privats i sobretot amb els bancs. L'accés diferit a la propietat podria ser una possible alternativa. Es pot oferir a l'adjudicatari una venda ajornada final, i que si en algun moment no es pot pagar la quota és podrà reconvertir en un lloguer més econòmic.
- Convé permetre i possibilitar alhora les noves figures d'accés a l'habitatge com el dret de superfície, la propietat compartida, les cooperatives en règim de cessió d'ús, el lloguer amb opció de compra, la venda diferida, etc. I igual d'important és incentivar la promoció i gestió posterior d'allotjaments temporals i/o hotels socials, amb petits espais per les persones i també amb serveis i atencions comuns.
- Les tinences intermèdies –propietat compartida i propietat temporal- permeten superar la provisionalitat del lloguer i el sobreendeutament al que ha dut el domini absolut que venia regint el nostre dret privat durant centúries. S'aconsegueix la vertebració del mercat, fent l'habitatge més assequible (menys endeutament), més estable (és propietat de l'adquirent) i més flexible (fórmules no absolutes).
- Donada la greu situació econòmica en que ens trobem, està agafant força el lloguer d'habitacions, tant del propi habitatge com de llogar tot l'habitatge per habitacions. Cal donar una cobertura o marc jurídic més clar, amb fortes vinculacions a la normativa sobre arrendaments urbans i en concret pel que fa a l'habitatge habitual, considerant més als propietaris com a arrendadors d'habitatge que com a titulars d'una activitat econòmica, regular un mínim respecte a les obligacions de cada habitant envers del propietari i de la resta d'habitants, regular elements comuns mínims, obligacions de la propietat, règim de convivència, règim sancionador i expulsió o rescissió del contracte a algun habitant, amb celeritat i amb els menors perjudicis possibles per a la resta. En aquest sentit, fomentar els contractes d'ús i habitació més enllà del lloguer.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

- 3. Sobre la necessària cooperació i coordinació públic – privada.
- Caldrà entendre el sector públic en un sentit més ampli, englobant les administracions i empreses públiques; les entitats sense ànim de lucre professionalitzades; les cooperatives; i les empreses que estiguin disposades a la cooperació públic-privada cobrant pel seu treball, i preservant el 100% de la plusvàlua per la matriu administrativa. Tanmateix cal un nou sector professional d'intermediació, i que les cooperatives també promoguin habitatges en lloguer.
- Fora bo explorar possibilitats d'alternatives per fer possibles les promocions d'habitatge protegit i/o assequible, per exemple:
 - Vendre el solar en dret de superfície a una constructora, per tal que construeixi un edifici en lloguer protegit a 25 anys, del que l'ajuntament o l'empresa municipal, pagaria el lloguer, i tindria cura de la gestió i cobrament amb els veïns.
 - Emetre bons, avalats pel propi patrimoni de cada empresa.
 - Constituir societats mixtes per a promocions concretes, per tal de compartir el risc.
 - Generar recursos propis per a invertir en noves promocions, oferint en venda part del parc actual que explotem en lloguer, o bé venent el sòl dels drets de superfície adjudicats.
- Models alternatius a nivell internacional de gestió d'habitatge social més eficient en base a partenariats públic-privat. En concret, el model anglès de les housing associations aconsegueix l'eficàcia d'un ens privat però sense ànim de lucre, amb un control i finalitat públiques.
- S'hauria de facilitar que les entitats socials i sense ànim de lucre, puguin subrogar-se dels crèdits al promotor, per adquirir habitatges amb la finalitat d'ajudar a persones en dificultats.
- Explorar possibilitat de permutes entre solars i habitatges vells a arranjar per habitatge assequible.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

● 4. Sobre la gestió del parc de lloguer.

- Els ajuts al lloguer dirigits directament als arrendataris s'han demostrat inflacionistes. Com que el lloguer es determina finalment en funció del que la gent pot realment pagar, acaba succeint que l'ajuda fa pujar el preu del lloguer mig. L'ajuda hauria de donar-se directament als promotors i gestors del parc protegit de lloguer, per tal que aquests poguessin disminuir els preus dels lloguers regulats, un cop tramitades les ajudes corresponents en funció de les rendes dels llogaters
- S'hauria d'actuar des de diversos fronts:
 - Ampliació de les borses d'habitatges de lloguer de preus molt assequibles, molt per sota dels preus màxims d'HPO, dirigides a famílies amb ingressos baixos (uns 500€ mensuals) amb tractament fiscal especial.
 - Incentivar fiscalment i promoure les societats com les SOCIMIS, per tal que des del sector privat hi hagi interès en la promoció i gestió del lloguer. Gent que no hi està d'acord, diuen que estan més pensades per inversió immobiliària que pel foment de l'habitatge assequible.
 - Promoure el destí social de les finques rehabilitades amb suport de les AAPP, moltes vegades els propietaris no poden pagar finançament d'obres, ajuts a canvi de destí social. Caldria taxar des l'Administració competent uns preus per a cada tipus de finca i operació (lloguer, venda,...), limitació que caldria estipular en un temps que com a mínim hauria de coincidir amb la durada del finançament i que no gravés especialment a la propietat en cas de que decidís sortir del programa, per tal de fer atractiu el producte al propietari.
 - Potser, seguint la idea de l'avalloguer, es podrien estendre beneficis als propietaris com pòlisses de defensa jurídica o multi-risc a canvi de, no només rendes més assequibles, sinó també per lloguers de més llarg termini per garantir certa estabilitat al llogater. En qualsevol cas, la qüestió dels terminis es complexa, i depèn molt també de la confiança entre les parts.
 - L'ampliació dels parc públics de lloguer. Caldria fomentar la compra pública o de dret de compra a preus barats del parc HPO que acaba el seu període de qualificació obligatòria.
 - Finalment, es considera important fomentar i impulsar l'adquisició o la cessió gratuïta (preferentment permanent) a AAPP de immobles de la SAREB o les entitats financeres i preparar i acordar unes mínimes "regles del joc fixades", abans que cedeixin únicament a l'ajuntament els habitatges en pitjors condicions i més conflictius.
- En qualsevol cas es fa necessari professionalitzar molt més el mercat de lloguer, que continua majoritàriament en mans de petits propietaris i sent un negoci entre particulars. Ser més imaginatiu en formes contractuals, reduccions de quota a canvi de millores o de rehabilitació (masoveria, etc.).

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE SOCIAL

● **5. Sobre els instruments de planificació urbanística en relació a l'habitatge.**

- S'identifica la ruptura entre l'urbanisme i la planificació de l'habitatge i es considera necessària la seva connexió. Igual de bàsic resulta donar-hi un enfocament supramunicipal i exigir una bona memòria social en tots els planejaments.
- Es considera que el planejament ha quedat obsolet, donat que té unes càrregues calculades sobre l'estimació d'uns possibles beneficis que actualment i a curt termini són impossibles; en la major part dels casos el problema són les altes càrregues d'urbanització amb el que caldria abaixar-ne els costos. En aquest sentit, es tractaria d'abaixar el nivell sense abaixar els estàndards: densitat mínima, qualitat de la urbanització i serveis. Adequar la normativa a la realitat, que l'urbanisme no pagui a l'ajuntament el pont... (aquest ha estat un argument recurrent: els polígons o sectors no han de pagar els serveis i infraestructures generals)
- En alguns casos convindrà desqualificar sòls residencials. No obstant, quan es pugui, s'haurà de mantenir l'HPO en venda ja que sinó molts dels planejaments aprovats seran inviables. Convé potenciar els de menor superfície, amb un ampli ventall de preus, encara que sigui dins una figura única de protecció.
- És molt important explicar a la ciutadania l'actual situació d'obsolescència, perquè l'urbanisme està "en el punt de mira". Si l'Administració rebaixa els estàndards la gent no la creurà, no hi ha confiança, i encara més quan ha estat ella mateixa que ha modificat reglaments i decrets.
- En la situació actual, les reserves d'HPO són un sistema obsolet perquè no hi ha subvencions. Ja no toca i és millor parlar d'habitatge assequible ja que l'habitatge continua sent un dret d'interès general que cal preservar. Més que reserves d'HPO caldria fixar percentatges o parts del sòl a preu taxat o a preu màxim, al marge de la seva qualificació.
- L'urbanisme hauria de treballar amb el teixit edificat existent abans de construir-ne de nou. Les reserves de sòl per habitatge protegit s'haurien de localitzar en sòl urbà consolidat. L'interrogant és si el marc urbanístic vigent facilita la promoció en àmbits de regeneració urbana: les càrregues urbanístiques que ha de suportar el sòl urbà respecte el sòl urbanitzable són molt superiors. No hi hauria problemes en emplaçar reserves en sòl urbà si s'obtinguessin marges de benefici suficients.
- L'agent rehabilitador s'ha de pensar en termes de transformació de barris amb molts problemes, no per a la seva gentrificació.
- Possibilitat de que particulars privats flexibilitzin paràmetres urbanístics (edificabilitat, densitat), cosa que ara no es possible realitzar.