

Els instruments de planificació d'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, 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 territori, 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 Territori i Urbanisme.

Per això procedim fer Congrés el 2014, centrat amb un procés col·lectiu denominat "Fòrum 2012 Catalunya 21: Territori i Urbanisme, Estat i Alternatives". Aquest Fòrum s'entén com un procés de treball col·lectiu, coordinat des de la SCOT, que produeix reflexions i aportacions alternatives al votant de l'ordenació de territori i urbanisme. Aquest procés es durà a terme per part de les estructures professionals i/o acadèmiques de la SCOT, amb altres associacions, agrupacions i col·lectius, i estarà obert a la societat civil, necessària per això en un món de participació 2.0 i en altres canals d'interacció social més tradicionals. Igualment el Fòrum amb l'esperit original de la SCOT de promoure més els debats col·lectius i alternatives que els debats de grupets. Així doncs, el text del procés es podrà consultar sempre en les nostres pàgines de recerca, de comunicació, de propostes i de consideracions, així com a través del seu canal a Youtube a favor de país en matèria d'ordenació territorial i urbanisme.

Aquest procésindrà dos anys de recerca, des de 2012 al 2014, i es culminarà amb una conferència conjunta dels participants. Els temes a tractar es construirà a partir d'un esquema més de sobre línia de debat que proposa la SCOT i de les aportacions de tots, en l'etapa de seu desenvolupament.

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

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

Per això, doncs, de dos elements fonamentals de l'urbanisme i l'ordenació de territori, així com una disciplina integradora de sabers científics i tècnics: l'ordre i l'ús del territori i la integració que el territori ofereix a les dimensions socials, ambiental i econòmiques i de l'altre, la capacitat d'expressar l'entorn i formular propostes d'ordenació a diferents escales i en àmbits territorials de jerarquia variada. Aquestes dues qüestions, la integració de les polítiques i les tendències nacionals i la capacitat de saber com adequar-les a la realitat dels territoris 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'aeroport de Reus com a espai vertebrador de territori 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 #fòrum21. Properament s'ajuntaran tots la documentació generada. Podeu seguir l'evolució del debat en aquest enllaç.

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 fidelitat 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

NOU ANUNCIO: Venerem la comissió triada per la comissió de la SCOT World a l'Àrea d'Àrea.

El Grup Barcelona que promou a complet recerca i de la SCOT World a l'Àrea d'Àrea.

Troba'ns a Facebook

Territori Scot
#Territori

A 1.210 persones els agrada Territori Scot.

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

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

Reunió amb els col·legis i associacions professionals
15/2/12

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

A punt els eixos temàtics dels grups de diàleg del Fòrum
17/2/2012

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

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.

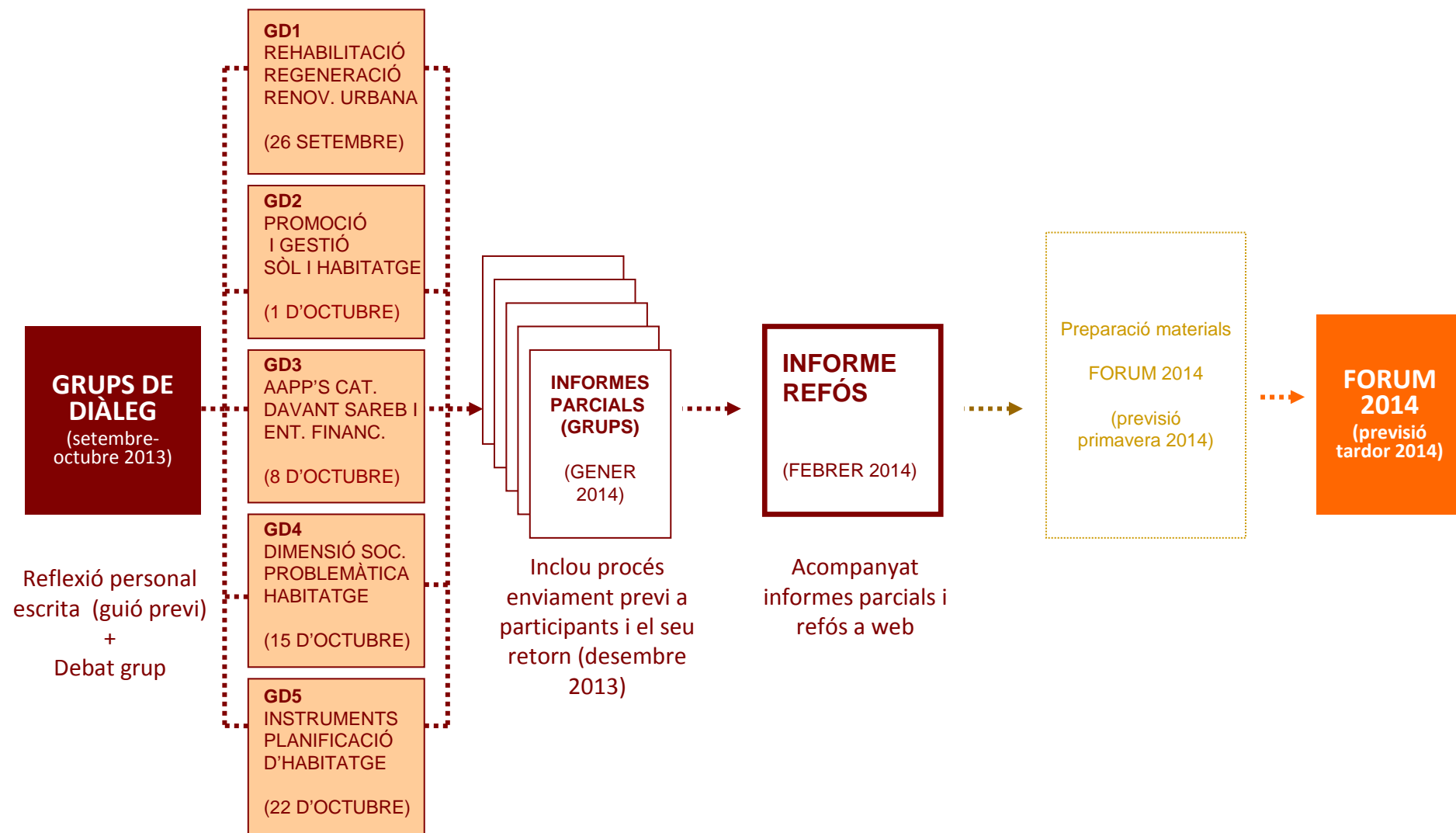
Davant d'aquesta situació, **necessari treballar en la reformulació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys i el paper que en les mateixes han de jugar l'ordenació del Territori i l'urbanisme.**



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.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: COMPOSICIÓ DEL GRUP DE TREBALL

Participants (5)

Ferran Barba, Diputació de Barcelona (aportació escrita + taula debat)

Juli Esteban, Arquitecte (aportació escrita + taula debat)

Jordi Izquierdo, Ajuntament Sant Esteve de Sesrovires (aportació escrita + taula debat)

Agustí Jover, Promo (taula debat)

Pilar Paricio, Agència Catalana de l'Habitatge (aportació escrita + taula debat)

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

Josep Maria Carrera, Institut d'Estudis Territorials

Albert Civit, Ajuntament de Barcelona

Oriol Nel·lo, Universitat Autònoma de Barcelona

Anna Pla, Diputació de Girona

Josep Maria Vilanova, Univ. Politècnica Catalunya

**DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: INTRODUCCIÓ A LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL**

Enfocament del resum d'aportacions:

- El resum realitzat tracta de realitzar una sintetització 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 el 22 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 política d'habitatge i els instruments de planificació.
2. Sobre els instruments de planificació lligats a la normativa del dret a l'habitatge.
3. 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.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 1. Punt de partida: sobre la política d'habitatge i els instruments de planificació.

S'assenyala que la configuració de la política d'habitatge i els instruments de planificació relacionats amb la mateixa tant a l'Estat espanyol com a Catalunya s'articulen al voltant de tres escenaris quasi dicotòmics i força contradictoris:

- **Política econòmica vs Polítiques Socials ?** : en primer lloc, s'assenyala que el tractament de l'habitatge des de la *res pública*, tant en cicles expansius com recessius, s'ha articulats sobre una doble vessant.
 - D'una banda una política econòmica (encapçalada pel Ministerio de Economía) dirigida tradicionalment a protegir o enfortir el mercat i l'activitat immobiliària com element central del sistema econòmic.
 - D'altra, unes polítiques d'habitatge (encapçalades des dels Ministerios de Fomento i/o de Vivienda –depenent del moment- i de la Generalitat de Catalunya) que han jugat un paper de compensador social dels efectes del mercat. En el cas català, els darrers anys es van reforçar (més a nivell discursiu i normatiu que a efectes pràctics) a partir de la idea de la garantia del dret a l'habitatge.

Es considera que l'actual context de crisi no està canviant ni canviarà la lògica d'aquest model. Ben al contrari, les prioritats es continuen dirigint a la consideració del mercat immobiliari com element central del sistema econòmic (en aquest moment, especialment en relació amb la gestió dels "actius tòxics"), i les polítiques d'habitatge, cada vegada a més amb menys recursos, es limiten a un paper compensador o redistribuït especialment lligat a la gestió de les problemàtiques de pèrdua de l'habitatge.

Igualment, s'apunta que si fins ara el tractament de l'habitatge havia estat molt lligat al tractament i consideració del sòl, tant pel que fa a la dinamització de l'activitat immobiliària com pel que fa a les polítiques d'habitatge "compensadores", actualment i de cara al futur el focus està lligat a la dimensió i capacitat financera, ja que en un mercat financer amb recursos escassos i una administració pobre i faltada de musculatura el fonamental serà com finançar una inversió en habitatge (ja sigui pública o privada). En aquest sentit, s'albira que, malgrat la necessitat de crèdit, difícilment n'hi haurà, la qual cosa a més és especialment delicada en el cas de la creació d'habitatge social, ja que en aquest moment de crisi segurament és un producte amb més sortida de la que va tenir els darrers anys.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 1. Punt de partida: sobre la política d'habitatge i els instruments de planificació.

- **Competència estatal vs Competències Autonòmiques ?** : en segon lloc, hi ha consens en la constatació que la complexitat i confusió competencial Estat-CCAA en matèria d'habitatge arriba a Catalunya, en el context actual, al màxim paroxisme, tal i com mostren els molt diferents plantejaments dels plans d'habitatge del ministerio (que aposta per un "nou" model netament liberalitzat en relació amb el lloguer i de la transformació urbana) i del Govern català (que, en l'avantprojecte del pla d'habitatge de Catalunya, manté formalment bona part dels instruments i eines dels anys anteriors –ajuts a rehabilitació, HPO venda, etc.- sense garantir els recursos econòmics o financers que els impulsin.
- **Planejament urbanístic vs Planificació d'habitatge ?** : Finalment, es destaca l'allunyament i en molts casos feble encaix i complementarietat entre la planificació urbanística (que generalment considera l'habitatge com una variable del territori) i la planificació d'habitatge, (que habitualment considera el territori i la dimensió espacial com una variable de l'habitatge).

En aquest sentit, es destaca com en el cas català, durant la fase expansiva de configuració de les polítiques d'habitatge "redistributives" a Catalunya (2004-2011) aquesta separació entre ambdós àmbits es va aguditzar amb el desdoblament de l'urbanisme i l'habitatge en dos departaments de la Generalitat de Catalunya diferents, gestionats a més per grups polítics diferents.

Tot plegat, es considera necessari recosir en l'àmbit normatiu, operatiu, i també en el terreny del coneixement disciplinar i de la pràctica professional ambdós camps.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 2. Els instruments de planificació lligats a normativa del dret a l'habitatge.
 - Algunes de les aportacions apunten que actualment **existeix un desinterès per la planificació d'habitatge de caire força ideològic, vinculat al fet que actualment es fa èmfasi en el paper del propi mercat com a regulador**. Aquesta constatació ha provocat que el tema de l'habitatge social no solament hagi caigut de l'agenda política, sinó que una significativa part dels responsables públics tinguin la percepció que les figures globals de planificació sectorial no funcionen, no existeixen, o són prescindibles.
 - En aquest sentit, hi ha consens en que **l'existència de la planificació d'habitatge és ineludible, més enllà de la gestió prioritària de les "urgències"**, ja que les pròpies característiques de les polítiques d'habitatge (complexitat tècnica i de gestió, multiplicitat d'instruments, terminis d'execució, requeriments de concertació, necessitats de continuïtat, etc.) exigeixen la seva reflexió i programació a mitjà i llarg termini.
 - Igualment, la pràctica totalitat de les aportacions consideren que **l'escala supralocal és imprescindible per afrontar les polítiques d'habitatge** (ja que el mercat de l'habitatge és **supramunicipal**, hi ha importants desajustos entre necessitats d'habitatge dels municipis i disponibilitat de sòl urbà o urbanitzable, etc.). En aquest sentit es reforça la necessitat de disposar d'un Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i de fomentar i desenvolupar instruments de planificació supralocals d'escala intermèdia (si bé en aquest darrer cas es considera que actualment no hi ha cap estament de l'administració que pugui exercir la gestió en aquesta escala territorial).
 - Finalment, la majoria de les aportacions destaquen la figura dels **Plans Locals d'Habitatge (PLH's), d'acord amb la LDH, com a "full/ de ruta" de la planificació municipal (identificació línies d'actuació) i de concertació amb la Generalitat, si bé consideren que cal treballar per tal de simplificar-los i fer-los més flexibles**. En aquest sentit, s'apunta:
 - La validesa de la part analítica dels documents de planificació d'habitatge, si bé es considera que cal millorar el tractament de la demanda – de necessitats d'habitatge, i fer les anàlisis i diagnòstics més àgils, menys exhaustives i menys concretes, per la qual cosa cal millorar les dades existents i sobre tot els protocols per al registre, tractament, explotació i actualització contínua de la informació administrativa existent.
 - La necessitat de reenfocar la part propositiva dels PLHs, ja que han esdevingut un document de difícil aplicació i gestió tècnica, i moltes vegades l'ajuntament no assuemix ni valora les propostes ja que no serveixen ni per garantir les determinacions legals de marc de concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat o l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana, per apuntar alguns exemples. En aquest sentit, es considera una opció vàlida de flexibilització El poder diferenciar entre propostes concretes per donar resposta a les necessitats més urgents detectades i propostes genèriques a llarg termini.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 3. Sobre els instruments de planejament urbanístic en relació a l'habitatge (1):

- Alguna de les aportacions, sobre la que hi ha consens, planteja que el planejament territorial (parcial) i urbanístic en relació a l'habitatge ha de continuar podent intervenir principalment en la determinació de:
 - Les condicions de localització i límits espacials de noves àrees d'habitatge.
 - Les condicions per als canvis en les àrees d'habitatge existents.
 - Les proporcions mínimes d'habitatges protegits en àrees d'habitatge que es creen o canvien d'ús..
 - Les densitats màximes i mínimes
 - Les tipologies dels habitatges i requeriments de l'ordenació de l'àreaI que no té gaire sentit que entri a regular qüestions com els canvis d'ús o de règim dels habitatges (si venda o lloguer).

Igualment, considera que el planejament urbanístic, com a eina que defineix el model urbà a llarg termini més enllà de les conjuntures econòmiques, ha de mantenir com a criteris:

- La prioritització de la compleció i reutilització de les àrees urbanes.
- L'orientació sobre la creació ordenada, proporcionada, sostenible i de densitat raonable dels nous teixits d'habitatge per extensió cap a les ciutats amb certa entitat urbana.
- La prevenció de la segregació per classes de les noves àrees d'habitatge utilitzant els instruments urbanístics de connectivitat, densitat i tipologia.
- L'obligatòria continuïtat de les noves trames residencials amb l'àrea urbana existent.
- La proporcionalitat de l'habitatge de lleure en relació el total del parc (especialment nociu en el format d'urbanitzacions aïllades).
- La configuració de nous barris on s'aconsegueixin graus prou satisfactoris de: Comunitat – Privacitat – Confort; Estalvi energia/aigua - Connectivitat - Integració paisatgística; Arquitectura - Capacitat de renovació permanent - Relació funcional amb equipaments; "Mixing" amb altres usos - Aprofitament del sòl - Seguretat de l'espai públic.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 3. Els instruments de planejament urbanístic en relació a l'habitatge (2):

- La totalitat d'aportacions considera que **l'enfocament municipal de la satisfacció de les necessitats d'habitatge** mitjançant els instruments urbanístics **es quasi sempre inadequat**. En aquest sentit, s'apunta que els plans directors urbanístics supramunicipals podrien ser instruments útils que:
 - Haurien d'observar les determinacions de plans d'ordre superior -per exemple plans territorials, pel que fa a criteris de polarització, i als plans sectorials d'habitatge pel que fa a necessitats d'habitatges protegits.
 - I establirien obligacions per als POUM dels municipis compresos pel que fa a la quantitat de sòl urbà i urbanitzable implicat en la satisfacció de les necessitats d'habitatge.
- **També hi ha consens en considerar les reserves de sòl o la qualificació de sostre per HPO** com un **mecanisme irrenunciable** per assolir l'objectiu públic de **generar un parc substancial d'habitatge assequible**, per **garantir el dret a l'habitatge a amplis sectors socials** i per **moderar les dinàmiques del mercat**. En aquest sentit, s'apunten algunes qüestions que es considera que cal recordar o precisar:
 - La existència d'habitatge a preu màxim taxat requereix d'una instrumentació amb garanties suficients (jurídiques, d'estabilitat, d'executivitat, de continuïtat) com les que possibilita la seva vinculació al planejament urbanístic, sempre i quan no es redueixin aquestes garanties per altres mecanismes extra-urbanístics, com la reducció dels terminis de qualificació.
 - La poca adient quantificació i distribució territorial actual de les reserves d'HPO no és només atribuïble a la seva regulació legal (actualment ja es contemplen supòsits suficients d'exempció o reducció de reserves), sinó al contingut concret dels planejaments aprovats i, per tant, de les memòries socials d'aquests plans, que caldria millorar significativament.
 - La inviabilitat de molts sectors de planejament no pot atribuir-se específicament a l'exigència de reserves per HPO, sinó a la caiguda de preus del mercat de l'habitatge i, per tant, a la impossibilitat d'aquests planejaments d'assumir el conjunt de càrregues associades.
 - L'existència de l'equívoc pel qual es considera que els requeriments d'HPO en el planejament –a través de les reserves- són una “càrrega afegida” al desenvolupament urbanístic, i no un mecanisme més de regulació de l'aprofitament (ningú entendria la densitat o la fondària edificable com una càrrega) lligat als principis bàsics de l'urbanisme, a la garantia de l'interès general, i orientat a garantir la diversitat i la cohesió social dels desenvolupaments urbans.
 - Res impedeix que el govern de l'Estat ajusti a la baixa el mòdul de l'HPO (ni a que les CCAAs així ho demanin), per la qual cosa es considera molt feble l'argument de que la caiguda de preus fa innecessari HPO. Igualment, existeix la possibilitat de qualificar a “posteriori” com HPO habitatges acabats (com va succeir durant el període 1992-1995).

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 3. Els instruments de planejament urbanístic en relació a l'habitatge (3):
 - En qualsevol cas, si que **hi ha controvèrsia sobre si les reserves de sòl han de ser “universals” o no**. En aquest sentit:
 - **D'una banda, bona part de les opinions apunten** que en els entorns rurals, en poblacions petites o en municipis netament turístics l'obligatorietat de disposar de sòl per habitatge protegit no té sentit. En conseqüència, s'apunta **la necessitat de mantenir i diferenciar les obligacions i el percentatge de reserva per tipologies de municipis i fer-les a partir de forquilles que es puguin adaptar al context**. En qualsevol cas, es considera que aquests percentatges, forquilles i els criteris de flexibilitat s'haurien d'establir a partir de la realització d'estudis aprofundits sobre la qüestió.
 - **D'altra, algunes aportacions assenyalen que és necessari que hi hagi un % mínim de reserves a qualsevol punt del territori**, i consideren que donades les característiques de la societat i el territori en qüestió no és convenient el reconeixement de la diversitat. En aquest sentit, es defensa que l'existència d'un % de reserves per HPO no és el problema (entenen que en alguns casos hauria de ser segurament més baix) sinó que el problema és que els planejaments no són viables perquè s'imputen altres càrregues (urbanització, sistemes, etc.) en ocasions molt per sobre dels mínims legals exigits. (sobre tot via convenis). **En tot cas, es considera que una major flexibilitat s'ha d'acompanyar d'un major control i transparència**.
 - També hi ha **consens** en la consideració de que les **reserves d'HPO no han de suprimir-se del Sòl Urbà No Consolidat**.
 - Algunes aportacions fan èmfasi en la inviabilitat de molts dels planejaments vigents (en algun cas s'apunta que en ocasions el simple compliment de la llei fa deficitària l'operació). En aquest sentit, hi ha força consens en la consideració de que **cal afrontar amb decisió la reformulació de molts planejaments eliminant càrregues excessives que no es poden assumir en el context actual** (per tal de garantir que quan les condicions econòmiques possibilitin la seva activació no calgui encara iniciar tot el llarg procés de planejament i gestió previ al seu desplegament físic), **aprofitant i mantenint al màxim allò que ja estigui aprovat**. A l'efecte, algunes aportacions apunten que:
 - En la majoria dels casos, les modificacions relacionades amb els augments d'edificabilitat i densitat no garanteixin ni possibiliten la viabilitat econòmica dels sectors i polígons. De fet hi ha qui considera que el problema ha estat que l'urbanisme s'ha regit únicament des dels paràmetres urbanístics durant la bombolla immobiliària, quan el valor també el donen altres elements com l'ús del que hi construeixes al damunt, l'emplaçament, la facilitat de transformació, etc.
 - En alguns casos la possible viabilitat passarà per redefinir i tendir a sectors més petits.
 - Es qüestiona en alguns casos la rigidesa que genera la no concessió de la 1a llicència fins a tenir urbanitzat la totalitat total del sector.
 - Alguna opinió també considera que donada la manca d'implicació del sector privat en la promoció d'HPO caldria plantejar-se la possibilitat de donar **més importància a la recuperació de les plusvàlues urbanístiques per part de l'administració augmentant els % de cessió obligatòria de l'aprofitament**. En aquest sentit, fins i tot, se suggereix com una possibilitat el fet de valorar que en cas que en algun municipi es redueixi el % d'HPO a canvi augmenti el % d'aprofitament mig.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
ELS INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ D'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 3. Els instruments de planejament urbanístic en relació a l'habitatge (4):
 - Alguna opinió apunta que s'ha fet massa complex el procés de desenvolupament urbanístic i de construcció d'habitatge, segurament per manca de confiança i dificultats de l'administració per fer el control i seguiment del procés o de liderar el procés d'execució del planejament per manca de recursos propis destinats a dita qüestió. En tot cas, en l'actual context es considera que **caldría simplificar els processos i donar major flexibilitat atenent més als principis de coherència i atenció a la diversitat** a partir d'un model més obert, flexible i amb molta cooperació públic-privada, malgrat que segurament com a societat ara mateix no estem preparats per afrontar-ho.
 - Com a criteri general (cal valorar la situació en cada cas), hi ha **consens en la necessitat i oportunitat de contenir els creixements i prioritzar la transformació urbanística en sòls urbans. Amb tot, alguna aportació recorda que la transformació urbanística en alguns municipis petits és molt poc probable**, doncs ja no hi ha en la majoria dels casos una plusvàlua suficient que faci possible l'actuació d'acord amb el sistema poligonal de distribució de beneficis i càrregues. En aquest sentit caldría trobar noves fórmules que vagin més enllà dels PMUs i dels polígons d'actuació, doncs aquest sistema **dificulta la temporalització de la inversió i la seva recuperació**. La viabilitat d'aquestes actuacions en molts casos passarà per prioritzar l'objectiu principal de l'actuació, no pretendre que l'àmbit pugui suportar alhora totes les obligacions del sòl urbanitzable (cessions de sistemes, reserves d'HPO, infraestructures, etc.), i tenir en compte en l'estudi econòmic –a part dels paràmetres urbanístics- altres variables com el temps i el cost del capital.
 - **Igualment, es destaca la importància dels Patrimonis Municipals de Sòl i Habitatge (PMSHs)**. En aquest sentit, s'apunta la possibilitat de **deslocalitzar aquest instrument**, i pensar en **un organisme supramunicipal que rebi en part aquestes cessions de plusvàlues, i que s'encarregui de la seva gestió per als municipis** als efectes de poder actuar de forma efectiva per millorar l'accés a l'habitatge de la població.
 - Bona part de les aportacions apunten que **cal fugir de la justificació tècnica de qüestions polítiques, legals o estratègiques (exemples: previsions de creixement, estimacions de necessitats de les memòries socials** en molts ocasions condicionades pels percentatges de reserves legalment establerts).
 - **Finalment, hi ha consens en assenyalar que l'urbanisme “a casa nostra” no ha generat un corpus de propostes i pràctiques ambicioses en el camp de la rehabilitació, el deure de conservació i en l'ús adequat del parc d'habitatge**. Aquest és un terreny idoni per aprofundir en el futur proper, no només des de la gestió pública, sinó també des de la vessant acadèmica o professional. **Cal treballar en la recerca d'instruments i tècniques, des del planejament i des d'altres figures de l'urbanisme**, per contribuir des d'aquesta disciplina a abordar els nous problemes del fet residencial, **més enllà de la seva ordenació tradicional**. En aquest sentit, es considera fonamental analitzar que es fa en altres països.