



‘OK’ a expropiar pisos que lleven dos años vacíos

El Tribunal Constitucional avaló la semana pasada que el Govern y los ayuntamientos puedan expropiar los inmuebles que lleven un mínimo de dos años vacíos.



272 millones previstos en cuatro años

La Generalitat ha aprobado recientemente su adhesión al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que cuenta con una previsión de 272 millones de euros para Catalunya.

Situación y previsión de vivienda social

Municipio	Viviendas actuales	Viviendas Sociales actuales	% vivienda social actual	Viviendas totales 2023	Nueva vivienda social hasta 2023	Viviendas 2033	Nueva vivienda social 2033
Tarragona	52.352	4.801	9,2%	53.779	+1.076	59.005	+4.577
Reus	40.556	3.765	9,3%	41.662	+818	45.710	+3.498
El Vendrell	14.649	1.776	12,1%	15.223	+164	16.881	+893
Tortosa	12.817	1.645	12,8%	12.930	+102	13.624	+437
Cambrils	12.612	1.007	8%	12.958	+309	14.217	+1.256
Salou	10.785	760	7%	11.081	+298	12.157	+1.197
Valls	9.501	981	10,3%	9.698	+953	10.446	+685
Torredembarra	6.194	161	2,6%	6.364	+262	6.983	+959
Montblanc	2.985	353	11,8%	3.028	+34	3.246	+166
Total:	162.451	15.249	9,3%	166.723	+4.016	182.269	+13.668

tegidas que las que hay ahora. Así, según este informe, Tarragona será la ciudad que verá más aumentada su actual oferta, ya que en un lustro tendrá 1.076 pisos protegidos más que en la actualidad. Le seguirá Valls, con 953 nuevos, y Reus, con 818. También se apuesta por construir 309 nuevas viviendas sociales en Cambrils, otras 298 en Salou y 102 en Tortosa, entre los principales municipios.

En El Vendrell esta cifra se quedará en los 102 nuevos, ya que a día de hoy es la localidad de la provincia –junto a Tortosa– que cuenta con un índice más elevado de vivienda social. En concreto, la capital del Baix Penedès tiene un 12,1% de pisos de estas características, por el 12,8% de la capital de las Terres de l'Ebre. En el otro extremo se encuentra Torredembarra, con sólo un 2,6%, y Salou, con únicamente un 7%.

Ya para dentro de 15 años, en 2033, la idea del Govern es que sean 4.577 las nuevas viviendas protegidas que haya en la capital, por las casi 3.500 de Reus; las 1.256 de Cambrils; las 1.197 de Salou; o las 959 de Torredembarra.

TGN: en las zonas de crecimiento El concejal de Urbanisme del Ayuntamiento de Tarragona, Josep Maria Milà (PSC), considera que para poder tirar hacia adelante el plan de vivienda protegida del Govern «será necesaria la ayuda del Estado para financiar las viviendas sociales», ya que «sin esta aportación la gente no contará con recursos para poder hacer frente a la inversión que supone, de un mínimo de 12.000 euros para la entrada, y no podrá tener acceso a la vivienda».

Milà recuerda que se ha llegado a la situación actual, con unas 4.800 viviendas protegidas en toda la ciudad, «porque se ha pasado de construir unos 3.000 pisos al año a poco más de 400», con un mínimo «de prácticamente cero en lo peor de la crisis económica». De cara al futuro, el edil socialista enfatiza que, según el documento urbanístico, Tarragona está considerada como una zona de «alto crecimiento» e indi-

La vivienda social Pisos con un precio límite máximo

Una Vivienda de Protección Oficial (VPO) es una vivienda que cumple una serie de características –dimensiones de unos 90 metros cuadrados y precio de venta o alquiler máximo– marcadas por la comunidad autónoma. A cambio de estas limitaciones, el promotor obtiene del gobierno autonómico y del estatal ayudas que compensan las restricciones a la hora de vender y alquilar. De esta forma, el precio de la vivienda de protección oficial será siempre inferior al de la vivienda libre, una circunstancia que se convierte en la gran ventaja, si bien no se puede traspasar en diez años. Según la legislación actual, un 20% de las nuevas viviendas de los planes parcial debe ser de estas características

ca que las nuevas viviendas se situarán «en los nuevos planes parciales de crecimiento de la ciudad que prevé el POUM», como son los futuros barrios de la Budeller, la Vall del Llorito, l'Horta Gran o el nuevo entorno que se alzará junto al Anillo Mediterráneo de Campclar.

Reus: coincidencia con el Govern

Desde la capital del Baix Camp se indica que los planes del Govern «coinciden» con los del Ayuntamiento. «Ampliar el parque de vivienda social, promover un uso más eficiente y social de los pisos existentes e incrementar la oferta de alquiler», según indica el concejal de Urbanisme de Reus, Marc Arza (PDeCAT).

La oferta de vivienda protegida municipal de Reus es actualmente de 160 pisos, repartidos en cuatro promociones: 30 viviendas en

Actualmente en la provincia hay un 9% de pisos sociales. La meta es llegar al 15% en 2033

Mas Bertran I; 68 en Mas Bertran II; 16 en Granja Massó; y 46 en el barrio del Carme. De las 160 viviendas, 45 forman parte del programa municipal de Borsa d'Habitatge Asequible, que se coordina con Serveis Socials. Asimismo, la división de vivienda de Redessa ha llegado este 2018 en una ocupación del 95% de las promociones que gestiona, «gracias a una política de precios y comunicación agresiva» según indica Marc Arza.

Finalmente, el alcalde de El Vendrell, Martí Carnicer (PSC), reconoce que la capital del Baix Penedès va «muy corta» de viviendas protegidas, ya que «hay muchas peticiones». El máximo representante de El Vendrell indica que un consistorio pequeño «no tiene recursos para poder construir vivienda pública», y pide que la edificación de vivienda protegida «sea una prioridad». Por ello, desde el Penedès «se estudiará» sumarse a las ayudas para adquirir pisos protegidos.

Las frases

«El Estado debe ayudar para que los ciudadanos tengan acceso a la vivienda»

Josep Maria Milà
Ayuntamiento de Tarragona

«El objetivo es ampliar el parque actual y promover un uso más eficiente»

Marc Arza
Ayuntamiento de Reus

«Hay escasez y mucha necesidad, pero los consistorios pequeños no tenemos recursos»

Martí Carnicer
Ayuntamiento El Vendrell

El sector aplaude la previsión, pero la ve «muy ambiciosa»

OCTAVI SAUMELL
TARRAGONA

Promotores y constructores ven bien el plan del Govern, pero advierten de que su éxito dependerá de la «disponibilidad de suelo»

«Es muy positivo que se haga un plan. Ya hace tiempo que la Generalitat ha detectado el déficit que hay en vivienda social, por esto la está comprando mediante retractsos. El documento es muy ambicioso, no me atrevo a criticarlo por adelantado. Habrá que ver si se consigue o no...». Así de claro se muestra el presidente del Gremi de Promotors del Tarragonès, Diego Reyes, tras analizar el documento urbanístico.

El representante de la entidad resalta que «desde 2005 la legislación obliga a que el 30% de la nueva vivienda sea de protección oficial y concertada. Lo que pasa es que con la crisis no se ha desarrollado nuevo suelo», explica Reyes, quien considera que es el Ayuntamiento la administración que debe construir vivienda pública. «Los consistorios tienen la obligación de hacerla. El patrimonio público es precisamente para esto», afirma el experto, quien indica que la diferencia de precio entre la vivienda protegida y la de mercado «está entre los 300 y 400 euros por metro cuadrado», una cifra que se traduce en, aproximadamente, unos 30.000 euros por un piso de unos noventa metros cuadrados.

Reyes, sin embargo, expresa dudas sobre las posibilidades de que puedan cumplirse los plazos previstos. Así, en Tarragona se prevén más de mil nuevas viviendas protegidas en cinco años. «Ya veremos si se puede desarrollar suelo en este tiempo, como por ejemplo la Budeller», remarca.

Asimismo, se muestra muy crítico con la decisión de Barcelona de obligar a que en los solares de planes parciales ya desarrollados se deba reservar un 30% para vivienda social. «Esto es un intervencionismo exagerado. Si fuera yo, iría al juzgado», afirma Reyes, quien acentúa que la parte que dejará de ganar el promotor con los pisos protegi-

dos «se compensará en los otros del mismo plan».

«No cubrimos necesidades»

Por su parte, el promotor, constructor y vicepresidente de la CEPTA, José Luis García, remarca que, con su planificación, la Generalitat «se pone al día de lo que ya está previsto en varias normativas y el propio POUM de Tarragona», a la vez que cita que, pese a que por normativa hay un 30% de vivienda protegida en los nuevos planes parciales, en el de la Vall del Llorito de Tarragona este porcentaje sube hasta el 35% porque «se compensan los que no se pueden construir en planes más pequeños».

Las frases

«Es bueno que se planifique, pero ya veremos si se puede desarrollar suelo en el tiempo previsto»

Diego Reyes
Promotors Tarragonès

«El único factor que encarece el precio por encima del IPC es la disponibilidad de suelo»

José Luis García
Constructor y promotor

García reitera la importancia de tener planes urbanísticos de actuación, ya que «actualmente aún estamos usando terrenos previstos de antes de que se aprobara el POUM» y «no se están cubriendo las necesidades actuales de vivienda». En esta línea, remarca que «la propia Generalitat indica que, hasta 2030, habrá más necesidades de vivienda pese a que no se incrementará la población. «Antes la media de ocupación de un piso era de más de cuatro personas, pero ahora no llega a tres», afirma García, quien considera que el éxito del plan del Govern «dependerá de la disponibilidad de suelo, ya que es el único factor que puede encarecer el precio por encima del IPC».