

PHB 2008 **PHB** 2016

PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA

2008-2016

ANEXO D

**El Plan de Vivienda y el Libro
Blanco de la Vivienda de
Barcelona**



El Libro Blanco de la Vivienda de Barcelona

Las conclusiones del 'Libro Blanco de la Vivienda en Barcelona' evidencian las dificultades económicas que podría tener una parte importante de la población de Barcelona si tuviera que acceder a una vivienda.

El Libro Blanco apunta dos objetivos de actuación prioritaria de la política de vivienda de una ciudad consolidada como Barcelona: facilitar un alojamiento digno y asequible a los ciudadanos y ciudadanas con más dificultades de accesibilidad, y mantener la función residencial del parque de vivienda existente, particularmente en los barrios sometidos a un mayor grado de degradación.

En su parte analítica, se describe que un 25% de los hogares de la ciudad tienen ingresos bajos o muy bajos. Dentro de este grupo de personas o núcleos familiares con ingresos muy bajos, se encuentran jóvenes en edad de emancipación con situaciones de precariedad laboral y sin posibilidades de ayudas familiares; gente mayor con necesidad de vivienda asistencial, o que no dispone de recursos suficientes para atender el pago de la vivienda o los gastos de rehabilitación, y evitar caer en situaciones de riesgo; personas con nuevas necesidades habitacionales, como las divorciadas, las familias monoparentales, hogares unipersonales, personas con necesidades especiales y núcleos familiares con mucha necesidad. A menudo, estas nuevas necesidades llevan a situaciones de exclusión, amontonamiento o segregación por motivos de dificultad de acceso a un alojamiento digno y asequible.

Las recomendaciones que se consensuaron se fundamentan en dos objetivos: la prioridad a las personas, con un modelo de vivienda que dé cobertura a las necesidades de la población a través de la vivienda asequible; y la prioridad a la función residencial de los edificios a través de la promoción activa de la rehabilitación. Estos objetivos se desarrollan en siete pilares: Vivienda de alquiler social; nuevo sistema de adjudicación de VPO; parque público de suelo para uso residencial; promoción activa de la rehabilitación; políticas para una ciudad cohesionada; urbanismo y ciudad sostenible; la ciudad metropolitana y la vivienda. Cada uno de ellos planteaba toda una serie de medidas con diferentes grados de consenso.

Cómo responde el PVB a las recomendaciones, objetivos y propuestas del Libro Blanco

El conjunto de recomendaciones del Libro Blanco ha sido también orientador del trabajo de elaboración del PVB, que ha querido dar un giro cualitativo y social al esfuerzo y salto cuantitativo que representó el Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010, en relación con el incremento importante de la promoción de vivienda protegida, duplicándola respecto de etapas anteriores y alcanzando cuotas de protección del 30% del conjunto de viviendas construidas, y en relación a la rehabilitación, con un incremento también de esta actividad.

Este **giro cualitativo y social** se expresa ya de entrada, como **principio**, en la definición de a quién se dirige el PVB:

- 1) A las personas que no tienen vivienda
- 2) A las personas que tienen vivienda pero no la tienen en condiciones
- 3) A las personas que tienen vivienda pero se encuentran en riesgo de perderla

Las **características del Plan** se definen de la siguiente manera:

- Plan estructural no coyuntural: El Plan tiene el objetivo de establecer bases estructurales, que consoliden las políticas sociales de vivienda, tanto en relación a los recursos como a los colectivos a los que se dirigen, especialmente aquellos que tienen más problemas en el acceso a la vivienda y los que son más vulnerables. En este sentido, el objetivo es disponer a medio y largo plazo de un parque de vivienda protegida estable.
- Dirigido a las personas: Contempla no solo la diversidad de recursos, sino las diferentes situaciones y problemáticas relacionadas con la vivienda y su acceso. En este sentido, se sitúa el derecho al alojamiento por encima del derecho de propiedad, considerando la vivienda un bien social.
- Instrumento de política social municipal: La vivienda es una herramienta de cohesión social y territorial básica. Forma parte de las políticas de mejora social, y en este sentido, contempla los recursos necesarios para atender las situaciones de exclusión social residencial.
- Plan integral y transversal: Como plan integral contempla todos los recursos disponibles para facilitar el alojamiento. No solo la construcción de nueva vivienda asequible, sino también los instrumentos para la mejora y el mantenimiento en condiciones adecuadas, o los recursos para conservar la vivienda. La transversalidad expresa la disposición de los recursos adecuados en cada situación y en los programas específicos y de contingentes especiales.

La estructuración del Plan en sus siete ejes responde también a su principio orientador y a las características definitorias:

- A. Aumentar el suelo destinado a la vivienda asequible.
- B. Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible.
- C. Mejorar las condiciones del parque de vivienda construida.
- D. Fomentar el alquiler del parque de vivienda privada.
- E. Intervenir en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario.

F. Innovar en la construcción, promover la sostenibilidad en la edificación y la ecoeficiencia.

G. Proximidad y atención a la ciudadanía. Participación.

Entre las medidas concretas que desarrollan las recomendaciones del Libro Blanco se pueden destacar:

- **Reservas de planeamiento para VPO:** El PVB define en los nuevos planeamientos una reserva **mínima del 40%** para vivienda protegida, y alcanza proporciones del 50 o 60% cuando el planeamiento urbanístico lo haga económicamente viable y de acuerdo con las previsiones de la Memoria Social de Vivienda.
- **Mantenimiento de la propiedad del suelo:** Se plantean como medidas de promoción y mantenimiento del suelo de vivienda protegida, **la adquisición de suelo** a través de expropiación o la obtención de suelo y techo en los procesos de reparcelación del planeamiento urbanístico. Se introduce la fórmula jurídica de acceso a la vivienda en **derecho de superficie**, como fórmula para mantener la propiedad del suelo, ofreciendo una vivienda en mejores condiciones económicas.
- **Fondo público de vivienda de alquiler social.** Se constituye el fondo público de vivienda de alquiler social, dotado con parte de la vivienda de alquiler amortizado gestionado por el PMVB, e incrementado con el 5% de las nuevas viviendas de alquiler, con las obtenidas por permuta de suelo u otras que se puedan incorporar. Destinadas a **emergencias sociales**, y a situaciones de **vulnerabilidad**. Acceso por **baremación a través de la Mesa de valoración**.
- **Promoción de la rehabilitación:** Se propone la revisión de las **ordenanzas de rehabilitación** y los **protocolos** de actuación, con el fin de agilizar los procesos y mejorar los mecanismos de actuación en la rehabilitación. Se plantea la elaboración de unas **Bases Reguladoras de Ayudas a la Rehabilitación**, en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, que unifique la solicitud y mejore las subvenciones. El **Programa de ayudas para la instalación de ascensores** mejora las ayudas y los procesos para la dotación de ascensores en todos los edificios susceptibles de que aquellos sean instalados.
- **Ayudas al pago del alquiler:** Mejora e incremento de la gestión de las ayudas personalizadas al alojamiento, y subvenciones al alquiler para personas con dificultad.
- **Bolsa de Vivienda de Alquiler** y Programa de cesión de viviendas, destinadas a la movilización de viviendas vacías y su disposición en alquiler a precios inferiores a los de mercado.

- **Asedio inmobiliario:** Información, asesoramiento y apoyo a través de la Red de Oficinas de Vivienda. **Convenio con la Fiscalía del TSJC** con el fin de colaborar en el intercambio de información y en la aportación de documentación para la instrucción de causas penales si estas se derivan de la actuación.
- **Plan de Choque** contra la infravivienda y la sobreocupación. Establecimiento de un Plan de choque de actuación en las situaciones de infravivienda y sobreocupación en los casos de uso indebido o fraudulento de la vivienda, a partir de la denuncia y la inspección.
- **Derechos de tanteo y retracto:** Definición del **municipio como área de aplicación de los derechos de tanteo y retracto**, como instrumento de actuación en situaciones de disfunciones en el uso social de la vivienda, en situaciones de *guetificación* o gentrificación.
- **Desarrollo urbano y edificación sostenible: Ecobarrios.** Promoción de la edificación sostenible y aplicación de criterios medioambientales y de desarrollo sostenible en el diseño de nuevos desarrollos urbanos, para la definición de ecobarrios y la creación de estructuras urbanas más eficientes y de menor consumo energético y de recursos. Aplicación de la **Certificación energética** en la edificación. Aplicación de criterios de **calidad y sostenibilidad de la vivienda protegida construida en suelo público.**
- **La Red Integral de Oficinas de Vivienda:** Estructuración de la Red Integral de Oficinas de Vivienda, en los diez distritos de la ciudad, como ventanilla única en relación a todas las cuestiones relacionadas con la vivienda; trámites, información, ayudas y gestiones.
- **El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona y los procesos de adjudicación de viviendas protegidas.** Puesta en funcionamiento del Registro de Solicitantes para el acceso a la vivienda protegida, y como instrumento para el conocimiento de la demanda social real de vivienda.

En las siguientes tablas se comparan los objetivos y las líneas de actuación que recomendaba el Libro Blanco de la Vivienda, con los ejes estratégicos del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016.

Objetivos Libro Blanco vs **Medidas PVB 2008-2016**

<p>A1. Prioridad ciudadanos ingresos menores en riesgo de exclusión social</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Programa específico para demandantes de VP con rentas de hasta 2,5 IPREM (IV.B.1)</i> • <i>El fondo público de vivienda de alquiler social (IV.B.1)</i> • <i>La vivienda dotacional (IV.B.1)</i> • <i>El programa de ayudas a la instalación de ascensores (IV.C.3.1.3)</i> • <i>El Programa de vivienda y alojamiento para personas socialmente vulnerables (VI.A)</i> • <i>El resto de Programas específicos transversales (VI)</i> • <i>Ayudas al alquiler (IV.D.1/2)</i>
<p>A2. Prioridad en la recuperación de las funciones residenciales de viviendas, edificios y barrios más degradados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>El programa de barrios y áreas de atención especial (IV.C.3.2.2)</i> • <i>La movilización de viviendas para destinarlas al alquiler (IV.D.3)</i> • <i>Los programas de rehabilitación de ámbitos específicos (IV.C.3.2)</i> • <i>La intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario (IV.E)</i> • <i>Los procesos de participación (IV.G.4)</i> • <i>Los programas específicos transversales (VI)</i>

Líneas de acción Libro Blanco vs *Medidas PVB 2008-2016*

<p>B1. Constitución de un parque de alquiler social y fomento del mercado de alquiler privado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>El fondo público de vivienda de alquiler social (IV.B.1)</i> • <i>La vivienda dotacional (IV.B.1)</i> • <i>Las ayudas al pago del alquiler (IV.D.1/2)</i> • <i>La movilización de viviendas para destinarlas al alquiler (IV.D.3)</i> • <i>Los programas específicos transversales (VI)</i>
<p>B2. Un nuevo sistema transparente y equitativo de adjudicación de la vivienda de protección oficial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>El registro de solicitantes de VPO y los procesos de adjudicación (IV.G.2)</i>
<p>B3. Formación de un parque municipal de suelo para usos residenciales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Aumentar y preservar el patrimonio público del suelo destinado a vivienda (IV.A.2)</i> • <i>Venta en derecho de superficie manteniendo la titularidad del suelo (IV.A.2.4)</i>
<p>B4. Promoción activa de la rehabilitación desde la Administración municipal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>La ventanilla única y las bases unificadas para las ayudas a la rehabilitación (IV.C.2.1/2)</i> • <i>La actitud proactiva del Ayuntamiento (IV.C.2.3)</i> • <i>Los programas de rehabilitación de ámbito general (IV.C.3.1)</i> • <i>Los programas de rehabilitación de ámbitos específicos (IV.C.3.2)</i> • <i>La Red Integral de las Oficinas de</i>

	<i>vivienda (IV.G.1)</i>
B5. Una política de ciudad compacta y mixta, cohesionada a partir del barrio, que evite riesgos de exclusión y de segregación.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>El programa de barrios y áreas de atención especial (IV.C.3.2.2)</i> • <i>Los ámbitos específicos de ayudas a la rehabilitación (IV.C.3.2)</i> • <i>La intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario (IV.E)</i> • <i>Los procesos de participación (IV.G.4)</i> • <i>Los programas específicos transversales (VI)</i>
B6. Regulación urbanística y sostenibilidad medioambiental y social de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Innovación en la construcción, promoción de la sostenibilidad en la edificación y de la ecoeficiencia (IV.F)</i>
B7. La ciudad metropolitana y la vivienda.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>La apuesta por el consorcio metropolitano</i>

En la siguiente tabla se contrastan las 25 propuestas prioritarias del Libro Blanco de la Vivienda, con amplio consenso, con las medidas comentadas del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016.

Las 25 propuestas prioritarias del Libro Blanco en el PVB 2008-2016

Propuestas con máximo grado de consenso y prioridad: acuerdo superior al 80%, y prioridad superior a 6,5

I. Naturaleza del problema de la vivienda Dificultad de acceso a la vivienda	
1. Es necesario considerar el acceso a la vivienda no solo como un derecho sino también como un bien.	El acceso a la vivienda es una pieza clave para fortalecer la cohesión social. Hacer de la política de vivienda una herramienta de integración es una prioridad y un objetivo para garantizar la diversidad, el equilibrio territorial y la convivencia. En este sentido, la vivienda se considera un bien social importante, el suelo

	público un bien escaso y la vivienda protegida pública un recurso que mantener, incrementando el parque público de alquiler y conformando un parque estable de vivienda protegida. Así, se prima el derecho al alojamiento por encima del derecho a la propiedad, introduciendo el acceso a la vivienda en derecho de superficie.
2. Velar por adaptar las respuestas a las necesidades; no existe una única solución al problema de la vivienda.	El PVB propone la diversificación de recursos y la diversidad de situaciones en el acceso a la vivienda: por la diversificación de oferta de tipologías de vivienda protegida y dotacional (Eje A); recursos para las diferentes franjas de poder adquisitivo (Eje B); ayudas a la rehabilitación (Eje C); ayudas al alquiler y fomento del alquiler (Eje D). Además, se contemplan los programas transversales específicos (tercera edad, personas con discapacidad, vulnerabilidad económica y violencia machista), correspondientes a los mismos contingentes especiales.
Territorio / Barrios	
3. Consolidar la Red de Oficinas de Vivienda de Distritos, una en cada distrito, incluyendo las funciones de: información y asesoramiento (normativas, ayudas...); espacio desde donde centralizar las ofertas públicas y la intermediación entre inquilinos y propietario; reforzar las estrategias de lucha contra el <i>mobbing</i> inmobiliario y la discriminación.	<p>Implantación de la Red Integral de Oficinas de Vivienda, del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, con una en cada distrito. Actúan como ventanilla única de vivienda en Barcelona, con las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Ayudas a la rehabilitación</i>: información, tramitación y, resolución. 2. <i>Acceso a la vivienda protegida</i>: información sobre vivienda protegida, inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, gestión del Registro. 3. <i>Ayudas al alquiler y bolsas de viviendas</i>: información y tramitación y las facilidades a los propietarios para alquilar viviendas. 4. <i>Apoyo a problemáticas vinculadas a la vivienda privada</i>: información, asesoramiento y mediación; orientación legal en asedio inmobiliario, sobreocupación e infravivienda.

	Además, cada una de las oficinas ofrecerá otros servicios complementarios de vivienda, según las especificidades del distrito.
Colectivos más sensibles	
4. Atender las necesidades sociales y de vivienda de la gente mayor, cada vez más envejecida	Se contempla el programa específico de alojamiento y vivienda para la tercera edad (contingente especial), con el objetivo de incrementar la vivienda dotacional con servicios (entre 2.000 y 2.500), el fondo de alquiler social para atender situaciones de emergencia y vulnerabilidad social en personas mayores, las ayudas al alquiler –las personas de más de 65 años titulares de contratos con prórroga forzosa (Colectivo A), inquilinos de los parques públicos (Colectivo B)– y las ayudas a la rehabilitación, accesibilidad e instalación de ascensores –que contemplan el cumplimiento de ayudas personalizadas en situaciones de insuficiencia económica–.
5. Facilitar la accesibilidad en todas las viviendas, con espacios y y medidas suficientes (Visitabilidad), incrementando el número de viviendas destinadas a la discapacidad en las políticas públicas, contemplando todos los tipos de discapacidad, y con atención específica a los jóvenes.	Se contempla el programa específico de vivienda y alojamiento para personas con discapacidad (contingente especial), con un incremento de la reserva de viviendas, que contempla tanto el acceso a la vivienda, como los recursos de rehabilitación y accesibilidad. Se contempla también la promoción de la visibilidad y la adaptabilidad del edificio y las viviendas a través de la comisión de arquitectura de vivienda protegida en suelo público.
6. Es necesario luchar contra la discriminación que parte de los propietarios y algunas inmobiliarias practican al negar el alquiler a las personas inmigradas. Hay que sensibilizar a este sector de la población sobre la no discriminación, fomentar la mediación por parte de agentes sociales implicados y	Se contempla a través del eje de disfunciones del mercado inmobiliario, a través de la atención en las Oficinas de Vivienda, y los programas de intermediación, especialmente el Plan de Apoyo de Acceso a la Vivienda, gestionado por el sector de Acción Social y Ciudadanía.

Ayuntamiento, y aplicar las sanciones recogidas en la legislación.	
<p>7. Impulsar formas de emancipación avanzada fomentando alquileres a bajo precio para jóvenes. Se plantea como modelo el caso de Dinamarca, con créditos a jóvenes estudiantes con futuros ingresos potenciales, controlados desde Hacienda.</p>	<p>Se contempla el programa transversal específico para jóvenes, con la disposición de los recursos para la emancipación –viviendas dotacionales de alquiler-, las ayudas al alquiler para jóvenes de hasta 35 años y la RBE, la intermediación y la Bolsa de Alquiler, y el acceso a la vivienda en las diferentes modalidades, especialmente en derecho de superficie.</p> <p>El modelo de créditos a jóvenes, desarrollados en algunos países, correspondería a instancias administrativas superiores. En Dinamarca, van ligados a la concesión de becas de estudio, y son complementarios a estas; o en caso contrario están avalados por el Estado y concedidos por una entidad financiera. Aquí y en otros países, es el Estado el que financia estos créditos, u organismos tipo fundaciones. (Actualmente existe alguna de estas fórmulas por parte de entidades financieras: Caixa Catalunya, <i>Crédit Estudis</i>, fórmula crediticia para universitarios, destinada a financiar los gastos de formación; Bancaja, préstamo destinado a financiar un período de estancia por estudios fuera de la ciudad de residencia habitual; el Banco de Santander, en colaboración con el Ministerio de Educación, Cultura y Deportes, había dado créditos para finalización de estudios e incorporación al trabajo). En ningún caso, son créditos a la emancipación o acceso a la vivienda.</p>
<p>III. Las causas por parte de la oferta Disponibilidad de suelo</p>	
<p>8. Ampliar la reserva de suelo público, evitando la venta o subasta de los terrenos al mejor comprador.</p>	<p>El objetivo del Plan es reforzar los aspectos de obtención y gestión de suelo, especialmente en la obtención de suelos y techos, prioritariamente en aquellas expropiaciones estratégicas y en los procesos de</p>

	<p>reparcelación, con la adquisición de techo por costes de indemnización y urbanización, para el despliegue de los objetivos de producción de vivienda protegida. En los nuevos planeamientos se fija una reserva mínima de vivienda protegida del 40%. Se desarrolla el acceso a la vivienda en derecho de superficie con el fin de conservar la titularidad del suelo. Se promueve la permuta de suelos por vivienda ya construida, para incorporar al fondo público de alquiler social.</p>
<p>9. A fin de maximizar la disponibilidad de suelo en Barcelona, es necesario definir el mercado de la vivienda de forma amplia, no centrarse en viviendas nuevas, e incluir el parque ya construido y otras calificaciones.</p>	<p>El Plan de Vivienda enfoca las políticas sociales de vivienda de forma integral, en que la producción de nueva vivienda protegida, representa una parte del conjunto de las políticas, importante y necesaria, en la que se destina una parte muy importante de los recursos del Plan, con un número menor de personas sobre las que repercute. En el Plan adquieren gran relevancia las políticas de rehabilitación, como forma de mantener y mejorar la vivienda, y obtener al mismo tiempo viviendas en alquiler a precio asequible, a través de las Bolsas y la mediación. También son muy importantes todos los aspectos relacionados con las ayudas al alquiler, como una de las políticas activas, con más eficiencia social.</p> <p>En Barcelona, dentro de la producción de nueva vivienda protegida, son muy importantes también, por las características de la ciudad, los procesos de renovación urbana, tanto los correspondientes a la remodelación de barrios, como los de configuración de nuevo tejido y nuevos barrios a partir de la reconversión y reciclado de espacios. En este sentido, es de gran importancia la reutilización de suelos con calificaciones en desuso.</p>
<p>10. Promover la gestión de suelo desde las políticas de vivienda, mediante acuerdos con todos los agentes públicos y privados que operen en la ciudad.</p>	<p>Desde la nueva estructura organizativa de las políticas de vivienda, dirigidas por la Regiduría de Vivienda, la gestión urbanística del suelo es el instrumento esencial y primero de las políticas de vivienda y para la ejecución del</p>

	<p>Plan de Vivienda.</p> <p>El Instituto Municipal de Urbanismo (IMU), elabora el catálogo de suelo y designa los operadores públicos y/o privados para la construcción en suelo de titularidad municipal. Tramita y lleva a cabo todos los actos de autoridad derivados de la ejecución de los proyectos de reparcelación aprobados por los órganos de gobierno municipal, y los procedimientos vinculados a expropiaciones para la obtención de suelo para la promoción de vivienda protegida. Barcelona Gestión Urbanística SA (BAGURSA) tiene por objeto, además de la promoción, la gestión y la ejecución de actividades urbanísticas, la actuación en el desarrollo del Plan de Vivienda de Barcelona como operador de gestión de suelo.</p> <p>A través del Consorcio de la Vivienda, se coordinan todos los operadores públicos en la ejecución de las actuaciones de vivienda, a partir de los recursos de cada uno de ellos.</p>
Vivienda social / Vivienda de protección oficial (VPO)	
<p>11. Velar porque las viviendas de protección oficial provenientes de suelo público estén gestionadas por promotores públicos o privados sin ánimo de lucro, ya sean las mismas administraciones u otros agentes sociales, como los que actualmente ya realizan una labor muy importante en este sentido.</p>	<p>La vivienda protegida en suelo público, se ejecuta de forma preferencial a través del PMVB, de INCASOL y de REGESA. El PMVB gestiona un parque público de alquiler de más de 8.000 viviendas. A través de convenios, los operadores sociales (Fundaciones, cooperativas vecinales y sindicales, entidades sin afán lucrativo) desarrollan un papel complementario a los promotores públicos.</p> <p>La adjudicación de todas las viviendas con promoción oficial en la ciudad, públicas y privadas, se hará a través de la inscripción en el Registro de solicitantes y los mecanismos establecidos en su Reglamento, bajo control público y con el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los Planes de Vivienda de la Generalitat y del Estado.</p>

<p>12. Garantizar el acceso transparente a la Vivienda de protección, estableciendo sistemas de control y seguimiento por parte de la administración municipal.</p>	<p>El acceso a la vivienda protegida se hará a través del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona. La adjudicación se regula a través del Reglamento del Registro. Será por sorteos de cada promoción, entre los solicitantes que reúnan las condiciones adecuadas a la promoción en concreto, o por baremación de las condiciones personales en el caso de contingentes especiales, a través de la correspondiente Mesa de adjudicación, con representación del sector afectado. Estos mecanismos de adjudicación están establecidos en el Reglamento del Registro.</p>
<p>13. Potenciar la VPO preferentemente de alquiler, para evitar la especulación en su venta.</p>	<p>Se potencia el alquiler y el acceso en derecho de superficie, como fórmulas de mantener la propiedad del suelo y evitar la pérdida de viviendas en protección, y generar un parque público de vivienda protegida.</p> <p>Además, la Ley del derecho a la vivienda, determina los períodos de protección en todas las tipologías de vivienda protegida.</p>
<p>Alquiler vs propiedad</p>	
<p>14. Necesidad de políticas para favorecer el alquiler, para incrementar la oferta y hacer bajar el precio. Mayor inversión pública en alquiler en Barcelona</p>	<p>Además de potenciar el alquiler y el acceso en derecho de superficie en relación a la nueva construcción, a través de la Red de Oficinas de Vivienda, se promueve la intermediación y las Bolsas de Alquiler, con incentivos tanto para los propietarios como para los inquilinos; o el programa de cesión de viviendas en alquiler. También se intensifican los objetivos de gestión de las ayudas al alquiler.</p>
<p>15. Promover la intervención institucional con el fin de crear algún tipo de mecanismo de visado de los Contratos de Arrendamiento de acuerdo con un baremo de precios máximos según la superficie, estado de conservación o ubicación de la</p>	<p>(Fondo de alquiler social, aplicación del concepto de alquiler justo, asegurar como máximo el 30% de las rentas de alquiler, ...</p> <p>La Bolsa de Alquiler o el programa de cesión de viviendas establecen unos valores máximos de alquiler, por debajo del mercado.)</p>

vivienda (precio justo).	
16. Corregir el precio máximo por m ² establecido para ayudas a vivienda de alquiler o de segunda mano en el decreto de vivienda, que actualmente está por debajo del precio de mercado.	Corresponde a los planes de vivienda estatal y de la Generalitat de Cataluña definir estos aspectos normativos en relación a las ayudas.
Rehabilitación de viviendas	
<p>17. Dar prioridad a la recuperación tanto de viviendas como de zonas y/o barrios degradados, y promover la rehabilitación con ayudas, a cambio de garantizar la salida al mercado de los pisos.</p> <p>Aplicar en determinados Distritos la fórmula –ya ensayada en Ciutat Vella– de constitución de una sociedad combinada – Administración, entidades sociales sin ánimo de lucro– que adquiera vivienda vacía e inmuebles viejos sin uso para, después de renovarlos, ponerlos en el mercado en régimen de alquiler. La Administración debería velar por el uso social de este nuevo parque de vivienda.</p>	<p>En este sentido, el Plan contempla el incremento de barrios con convenios de rehabilitación (ARI, AERI, Ley de Barrios), para la rehabilitación de viviendas, así como incorporar en aquellos todas las ayudas destinadas a la rehabilitación que tienen como objetivo la incorporación de vivienda vacía en alquiler.</p> <p>En este sentido, la intermediación y las Bolsas de Alquiler, con incentivos tanto para los propietarios como para los inquilinos, o el programa de cesión de viviendas en alquiler, se dirigen a esta finalidad.</p> <p>Por otra parte, la actuación en los barrios de remodelación también tiene como objetivo, además del realojo de los vecinos afectados en viviendas en mejores condiciones, la rehabilitación de bloques de viviendas y la obtención y optimización de suelos para la promoción de nueva vivienda en protección.</p>
Calidad y condiciones de la vivienda	
18. Aplicar medidas de lucha contra las situaciones de infravivienda. Mejorar el estado de conservación del parque más envejecido y abandonado, para evitar su uso en condiciones fraudulentas. No solo referido a la infravivienda sino extensivo a toda la vivienda, a través de la cédula de habitabilidad.	<p>En el Plan de Vivienda de Barcelona se detallan las actuaciones referentes a velar por el cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas por parte de los propietarios y las actuaciones ante las situaciones de infraviviendas.</p> <p>Se impulsará un Plan de choque contra la infravivienda y la sobreocupación, coordinando las actuaciones que de ellas se deriven, a través de la Red de Oficinas de Vivienda,</p>

	<p>estableciendo las medidas, los protocolos y las actuaciones necesarias para prevenir, controlar y evitar estas situaciones.</p> <p>El objetivo es detectar lo más pronto posible las situaciones de infravivienda y sobreocupación. Una vez detectadas, y agotados los mecanismos de mediación y fomento de la rehabilitación, el Ayuntamiento, a través de los Distritos, establecerá las medidas más oportunas en cada situación, para reincorporar estas viviendas al parque inmobiliario de la ciudad con todas las garantías de calidad y habitabilidad del marco legislativo vigente en materia de vivienda.</p>
Política de vivienda	
<p>19. Mejorar la coordinación y colaboración entre todas las administraciones.</p>	<p>El Consorcio de la Vivienda es el marco institucional de programación de las políticas de vivienda en Barcelona, formado por la Generalitat y el Ayuntamiento de Barcelona, y es el ámbito donde se conciertan los programas de promoción de vivienda protegida, de rehabilitación, de Bolsas de Alquiler y de Ayudas al Alquiler. Esta implicación institucional se traduce también en una mayor coordinación y facilidad de acuerdo con el Estado y en concertación con él.</p>
<p>20. La Administración –la Generalitat, en colaboración con los ayuntamientos– debería preparar un Plan General Metropolitano de la Vivienda, que contemplara:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan General de Urbanismo del Área Metropolitana, fijando las tipologías de las edificaciones - Inventario de las viviendas que construir, tanto de promoción pública como libres, determinando las que deben ser de protección oficial 	<p>Desde la Secretaría de Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Vivienda, se está elaborando el Plan Territorial Sectorial de Vivienda, que debe definir las necesidades y objetivos de planificación de la vivienda, los lugares de máxima demanda e interés en la actuación de vivienda y las condiciones de los lugares donde debe implantarse.</p> <p>El Consorcio Metropolitano de Vivienda, también trabaja en la dirección de establecer las necesidades y potencialidades del conjunto de municipios metropolitanos para definir un programa de actuación de vivienda protegida en el ámbito de su territorio.</p>

<p>- Planificar la construcción de acuerdo con la demanda prevista en los próximos años</p> <p>- Prever un Plan de transporte público para hacer accesible más suelo, por si no puede cubrirse la demanda.</p>	<p>El Plan de Vivienda de Barcelona se define a partir del análisis y la diagnosis de la ciudad y los potenciales del Planeamiento, para concretar la oferta de vivienda los próximos años.</p> <p>En él se definen las potencialidades y objetivos de construcción de viviendas, a partir del planeamiento aprobado, o en proceso de aprobación y posibilidades de gestión de suelo.</p>
<p>21. Extender y aplicar también a barrios consolidados, la filosofía de la Ley de Urbanismo sobre la necesidad y obligatoriedad de prever el número de infraestructuras (escuelas, bibliotecas...) adecuadas y suficientes para la población, en proporción a la cantidad de viviendas existentes, que ya se contempla en la vivienda de nueva construcción.</p>	<p>En los planeamientos de nuevos barrios y en los nuevos desarrollos urbanos, ya se aplica este criterio (Can Batlló, Sant Andreu-Sagrera, La Marina del Prat Vermell, Can Estadella,...). Este mismo criterio se ve aplicado en actuaciones de remodelaciones (PERI Bacardí, Colonia Castells,...), o en actuaciones en piezas importantes (Fort Pienc, Myrurgia, Joan de Sada...) o en actuaciones aisladas de viviendas dotacionales, con la incorporación de programas de equipamientos, a partir de las necesidades de los barrios y de los planes de equipamientos.</p>
<p>OTRAS PROPUESTAS PRIORITARIAS</p> <p>Propuestas con un grado elevado de consenso y prioridad, pero con un pequeño desacuerdo (3%)</p>	
<p>22. Dar máxima prioridad a programas de rehabilitación, promoviendo esta vía como forma de acceso a la vivienda.</p>	<p>La rehabilitación constituye un eje estratégico importante del Plan de vivienda, y con una larga tradición en nuestra ciudad.</p> <p>La rehabilitación tiene dos objetivos primordiales:</p> <p>1) La mejora del parque construido, que contempla desde el mantenimiento de la calidad de la edificación y de las condiciones estructurales del edificio, hasta el alcance de los estándares de habitabilidad, o la mejora de las condiciones de accesibilidad, tanto del edificio como del interior de las viviendas</p>

	<p>(programas generales y territoriales).</p> <p>2) La movilización de vivienda vacía y su disposición en alquiler asequible (Bolsa de alquiler y programa de cesión de viviendas)</p>
<p>23. Favorecer a las entidades que trabajan en vivienda dotacional para colectivos específicos: reserva para contar con pisos dignos o espacios para talleres.</p>	<p>El PVB contempla la cooperación y concertación con entidades sin ánimo de lucro para la disposición de viviendas de inclusión, viviendas dotacionales o de alquiler protegido, formando parte de la reserva de contingentes específicos para el alojamiento de personas sin techo o de programas de atención a personas de alta vulnerabilidad, o de personas con discapacidad.</p>
<p>24. Estimular la creación de cooperativas de viviendas de gente mayor con servicios, sin ánimo de lucro, facilitándoles suelo municipal a precio de catastro y ventajas fiscales de acuerdo con el carácter de bien social que les caracteriza.</p>	<p>El programa de viviendas dotacionales con servicios para personas mayores, por sus características vinculadas a la titularidad de las viviendas y a la prestación de los servicios personalizados a sus usuarios, es de carácter público.</p> <p>Por otra parte, se fija como prioridad del Plan la cesión de suelos para vivienda protegida en derecho de superficie, en alquiler o en derecho de uso cooperativo. Si no, la cesión se prioriza a cambio de vivienda construida.</p>
<p>25. Incrementar las ayudas sociales para jóvenes</p>	<p>El programa específico para jóvenes contempla todos los recursos destinados a personas de hasta 35 años, que van desde los recursos a la emancipación, hasta las diferentes ofertas de vivienda protegida, pasando por las ayudas al alquiler.</p> <p>Estos recursos se destinan en función de la situación social y económica del demandante. El acceso a otros recursos sociales se produce en función de la situación particular.</p>