



ECONOMIA

El Pla del Sòl de la Generalitat valenciana preveu la construcció de més de 17.000 habitatges

Cap a les ciutats del 2000

L'Institut Valencià de la Vivenda desenvolupa plans a Castelló, Alacant i Elx per aconseguir que baixe el preu del sòl i els promotors construeixen vivendes de protecció oficial. Després d'un període d'enfrontaments amb l'Ajuntament, València s'hi ha incorporat.

El passat 9 de desembre es desblocava a València un conflicte que, des del transvasament de l'alcaldia del PSOE a mans de la coalició PP-UV, aturava la construcció de més de 8.000 habitatges en els que seran els nous centres d'expansió de la ciutat. El consell d'administració de l'Institut Valencià de la Vivenda (IVVSA), que depèn de la Generalitat, va aprovar la constitució d'una empresa mixta on podra participar la societat AUMSA, que depèn del consistori valencià, i la iniciativa privada per dur endavant aquest projecte constructiu.

Però València no és més que un altre dels llocs on es desenvolupa un ambiciós projecte de la Conselleria d'Urbanisme de la Generalitat valenciana per possibilitar la construcció d'habitatges de rendes baixes i per dissenyar, a la vegada, el creixement

de les ciutats; per planificar, en definitiva, les urbs del 2000.

L'anomenat Pla del Sòl va començar amb l'arribada d'Eugeni Burriel i el seu equip a la Conselleria d'Urbanisme. Prompte, amb les dades en la mà, els responsables detectaren la poca quantitat de vivendes de protecció oficial (VPO) que en aquells moments es construïen al País Valencià. Aquest dèficit provoca dificultats per als ciutadans amb rendes baixes que volen adquirir un habitatge i que, sense oferta, no tenen més remei que buscar una vivenda de renda lliure (que no té un preu limitat per l'estat). Com major és el nombre de demandants, els preus dels habitatges també apugen i el problema es fa més i més greu.

La raó per la qual els promotors no volen construir vivendes de protecció oficial és molt senzilla. Aquestes vivendes tenen

un preu limitat per llei, que, en el cas de les més cares, pot arribar als 9 milions. Si, després de pagar el preu dels solars, els informes tècnics, les llicències de construcció i l'execució de l'obra, els beneficis produïts per la diferència entre les despeses i aquest preu màxim no és rendible, els constructors no accediran a fer VPO. ¿Quin dels actors que intervenen en el procés és el culpable de l'encariment excessiu? Bàsicament un, el preu del sòl.

Immergit en un mercat controlat tradicionalment per l'especulació, el preu del sòl construïble no ha parat de créixer en els últims anys i ha obligat a encarir, de vegades de manera extrema, el preu dels habitatges. És davant aquest panorama que va sorgir el Pla del Sòl amb una intenció molt concreta: permetre als promotors disposar de sòl urbà urbanitzable a preu inferior al que circulava pel mercat i que



Alacant serà una de les primeres ciutats que es veuran beneficiades pels nous plans d'actuació de l'Institut Valencià de la Vivenda.

RAFA GIL

resultava privatiu per a aquells que intentaven construir VPO.

Però una Conselleria resultava un instrument massa gran i feixuc per a una tasca que exigeix agilitat i immediatesa; per això es va crear l'Institut Valencià de la Vivenda, SA (IVVSA). La fórmula de societat anònima permet al nou institut ser independent i tenir una disponibilitat de fons totalment lliure; fons, per altra banda, que no vénen dels pressupostos de la Conselleria sinó de préstecs demanats a diferents entitats bancàries.

Creat l'instrument, el procés per a aconseguir el sòl comença amb un acord previ amb l'ajuntament corresponent sobre el lloc on s'adquiriran els terrenys. Els consistoris classifiquen aleshores la zona en els seus respectius plans d'ordenació urbana, com a urbanitzable. Aquest acord, en definitiva, decidirà cap a on s'inclina l'eix expansiu de la ciutat.

Una vegada triat el lloc, l'IVVSA comença el procés d'adquisició dels terrenys per al qual, tot i oferir primer uns acords de compra als propietaris, pot utilitzar el procés d'expropiació forçosa. Una vegada acabat el període de compra, correspon a l'IVVSA el treball d'urbanitzar la zona amb tots els serveis —llum, aigua, clavegueram...— que calguen per tal que el lloc quede preparat per ser edificat.

Arriba aleshores l'hora de la iniciativa privada. Els terrenys ixen a la venda amb

un preu inferior al del mercat però els compradors hauran de respectar unes condicions si volen accedir-hi. "Es tracta —segons indica Luis Casado, director general d'Arquitectura i Habitatge— d'una operació que pretén que la iniciativa privada participe en bones condicions en la construcció de vivendes per a la gent que té rendes baixes. Per això, ja que els facilitem molt la tasca, volem imposar unes condicions mínimes". Són aquestes: el comprador no podrà vendre a un altre, haurà de començar les obres en un termini acordat amb l'IVVSA, construirà vivendes de protecció oficial o de preu taxat prèviament i un 15% del total del territori quedarà a disposició de l'institut que hi construirà vivendes de titularitat pública per als més desprotegits.

Els llocs per començar aquesta actuació han estat aquells on hi ha una major demanda d'habitatges, les quatre majors ciutats del País Valencià: Alacant, Elx, Castelló i València. A principis del 91 es va aprovar el conveni per a València, que preveia la construcció de les 8.000 vivendes esmentades abans, seguit pel de Castelló, amb una previsió de 3.000, el d'Elx, amb un nombre encara no concretat, i el d'Alacant, amb 6.000 habitatges programats.

La celebració de les eleccions municipals i autonòmiques del mes de maig de l'any passat va canviar el panorama polític d'al-

guns dels municipis on s'havien signat acords, mentre la Generalitat continuava en mans del PSOE. Castelló passava a tenir un alcalde del Partit Popular i també València després del pacte aconseguit entre aquesta formació i els regionalistes d'Unió Valenciana.

Però, mentre que en el cas de Castelló, amb un pla que afecta 810.000 metres quadrats, i que inclou també els terrenys on es construirà el campus de la Universitat Jaume I, el canvi no va tenir cap incidència en el desenvolupament del projecte, a València en va significar la total paralització. El nou consistori va decidir, en un primer moment, no acceptar el conveni que havia signat el seu predecessor. Les expectatives generades al voltant de les noves construccions, que s'havien de situar en els barris d'Orriols, Malilla, Patraix i Benicalap, s'esvaïen. La Generalitat va insistir en el fet de no renunciar al projecte, sobretot perquè en alguns casos ja estaven iniciats els contactes amb els propietaris dels terrenys i l'enfrontament amb el consistori va ser total. Fins que arriba l'acord i la creació de la nova societat. Ara, amb l'empresa municipal AUMSA, el consistori participarà de la direcció del projecte amb un 26% del total i un 23% quedarà a disposició de la iniciativa privada. L'IVVSA conservarà l'altre 51%. No obstant aquests percentatges, algunes decisions claus s'hauran de prendre per majoria de

tres quartes parts dels socis. L'únic pas que queda perquè els treballs s'inicien és que AUMSA modifique els seus estatuts, que, actualment, li impideixen associar-se.

Per Luis Casado, València és clau per al bon èxit d'aquesta iniciativa: "A més de per la seua importància com a principal capital, entre altres coses -aclareix- perquè la ciutat experimenta un procés de despoblament que hem d'evitar. La gent se'n va als pobles del cinturó perquè no pot trobar un habitatge a la capital".

Però els efectes d'altres programacions semblants fan desconfiar, en ocasions, als promotors i, fins i tot, als ajuntaments. El fet que es tracte de zones perifèriques i de vivendes per a ciutadans amb pocs recursos econòmics fa inevitable el record de barris com el de les 613 vivendes, a Burjassot (l'Horta), o la Coma, a Paterna (l'Horta). Autèntiques zones de marginació i pobresa, aïllades del centre urbà. Luis Casado és contundent: "Precisament aquest pla ens permet exigir molt al constructor, perquè li oferim un sòl en condicions immillorables. Podem exigir equipaments i qualitat en el producte. Cal evitar coste el que coste els macrobarris de *promoció social*, que no són més que taques

de marginació. Aquells projectes responen a una mentalitat centralista, que no es troba al costat del problema i de la realitat, que la mira des de lluny i que prefereix fer un gran pla per a tractar de solucionar el problema de colp. Nosaltres treballem en contacte amb els municipis i fem operacions petites molt ben controlades". A més, en les zones d'urbanització hi haurà parcs amb equipaments esportius o culturals, com és el cas de la Jaume I, i espais per a vivendes de renda lliure, que eviten l'aïllament de les vivendes més pobres.

Respecte a l'apartat econòmic, el director general de la vivenda és optimista però clar: "no és un projecte per a guanyar diners. Segons calculem, els polígons eixiran amb pèrdues, però moderades i perfectament assumibles. Hem de tenir en compte que les VPO no són un negoci i si els promotors han de guanyar diners, nosaltres no podem guanyar-ne també. Cal considerar també que són a molt llarg termini, entre 9 i 12 anys i que, a més dels diners que es recuperen en l'operació de venda als constructors, l'estat ens paga els primers sis punts de l'interès dels préstecs, i això ens alleuja molt".

Els projectes ja estan en fase avançada.

Alacant, Elx i Castelló han encarregat a la Conselleria la redacció dels plans de les zones d'actuació, i aquesta els ha encarregat als equips més destacats del País Valencià en l'àrea de la planificació urbanística amb resultats diferents. "Vivim una època de cert desconcert -indica Luis Casado- en el planejament urbanístic. Si els projectes s'hagueren encarregat fa uns anys, tots serien iguals però avui rebem respostes molt diferents i molt pensades per a solucionar els problemes concrets. Cal pensar que estem davant d'una iniciativa històrica perquè podem decidir per on volem que cresca la ciutat i de quina manera. En aquest sentit, les ciutats d'Elx i Alacant, per exemple, tendeixen a unir-se i així hem orientat la creació dels polígons".

Les línies, doncs, ja estan traçades. Les ciutats valencianes del 2000 van creixent per donar una oportunitat a aquells que volen accedir a un habitatge digne i es troben entre les capes modestes de la població. Després d'aquests plans vindran els de ciutats més petites com Sagunt, Alcoi o Torrent, que ja es preparen a dissenyar el seu futur.

Jordi Sebastià

BUTLLETA DE SUBSCRIPCIÓ

1er. cognom _____ 2on. _____ Nom _____ Tel. part. _____
 Domicili _____ C.P. _____ Població _____
 Any de naixement _____ Profesió _____ Tel. Treball _____ D.N.I. _____

Se subscriu al setmanari EL TEMPS per un període d'UN ANY, prorrogable si no hi ha ordre en contra, i un import de 18.762 pessetes.

Amb pagament:

- Anual (1 rebut per la quantitat abans citada)
 Semestral (2 rebuts de 9.381 pessetes. Sols en el cas de pagament per banc).
 32.500 (Europa) 41.500 (America)

•La subscripció representa un descompte de més de l'11% sobre el preu de venda als quioscos.

Forma de pagament:

- Dom. bancària Xec bancari adjunt
 Gir. postal num. _____

(Firma)

Distinguits senyors: Caixa/Banc _____ Agència _____
 Adreça _____ Població _____
 Nom i adreça del titular del compte _____

Els Pregel que fins a nova ordre els rebuts que presentarà Edicions del País Valencià, S.A. per l'import de la subscripció anual a pagar en:

- 1 rebut anual 2 rebuts semestral

siguen pagats amb càrrec: _____ de _____ 199 _____

C/c Llibreta Num. _____

(Firma)

EDICIONS DEL PAÍS VALENCIA, S. A.
 Avinguda del Baró de Carcer, 40, 13a.
 Tel. (96) 352 48 69 • C.I.F. A-46186821
 46001 VALÈNCIA

EL TEMPS
 Setmanari d'informació general

DOMICILIACIÓ BANCÀRIA