

En los últimos años y actualmente de manera acuciante, se plantea la urgente necesidad de vivienda habitacional en España, principalmente en zonas declaradas como tensionadas por las Comunidades Autónomas.

Desde la entrada en vigor de la Ley 12/ 2023 de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda junto con otro tipo de normas vigentes, como pueden ser, la limitación de las cláusulas de estabilización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que antes se regulaban por el I.P.C (Índice de Precios de Consumo) y ahora por el índice de referencia que se utilizará como límite para la actualización anual, la extensión hasta el 31 de diciembre de 2025 de la suspensión de los desahucios y la prohibición de interrumpir los suministros básicos a personas en situación de vulnerabilidad ,y por ultimo la escasez de vivienda terminada y en proceso de construcción debido a varios factores entre ellos la falta de coordinación entre administraciones, la rigidez burocrática y falta de suelo finalista hace que cada día que pasa tengamos menos viviendas en el mercado resultando perentoria la necesidad de vivienda para arrendar.

También influye la movilidad de personas entre unos lugares y otros, tanto por razones profesionales, como de ocio o de estudio, los cuales confluyen principalmente en determinados lugares o poblaciones tensionando más si cabe la situación.

Por otro lado, se manifiesta que existe una importante bolsa de viviendas vacías y con posibilidad de entrar al mercado de manera inmediata o casi inmediata pero que sus propietarios no están en disposición de poner en el mercado por la inseguridad jurídica actual, limitación de subida de rentas, bien porque necesitan reformas, o porque están situadas en localidades que han sufrido reconversión industrial ajenas a los actuales centros de empleo, ciudades de tamaño medio o grande.

Es notorio que en las ciudades, y sobre todo en las zonas turísticas y finalmente declaradas tensionadas existen gran numero de viviendas que están gestionadas como de uso turístico con lo cual se sacan de la bolsa de viviendas a disposición de los demandantes de vivienda. Ese es uno de los motivos por los cuales determinados Ayuntamientos están limitando provisionalmente la concesión de ese tipo de licencias.

Por todo lo anterior se ve que la necesidad de más viviendas para uso habitacional o residencial es urgente, pero ¿Qué posibilidades existen de que se construyan más viviendas a un ritmo superior al actual, y en que plazo se pueden entregar?

Entramos en un tema complejo que depende de varios factores, de diferentes actores y administraciones y de voluntad política de las mismas.

Parece que últimamente las diferentes administraciones van tomando razón de la situación y en determinadas localidades y Comunidades Autónomas están por la labor de coordinarse, porque esa es la palabra, **coordinación**, habida cuenta que la legislación en materia de ordenación del territorio y vivienda corresponde a dichas Comunidades, salvo lo referido a las competencias estatales como puede ser la Ley de Suelo, la vigente desde el año 2.015.

Centrándonos en los instrumentos de desarrollo urbanístico de cada municipio, el más importante es el Plan General de Ordenación (PGOU), el cual entre otras cosas y normativa, recoge las bolsas de suelo urbanizable y sus posibilidades de desarrollo. Pero esos suelos urbanizables necesitan tramitarse, es decir, realizar planes parciales, proyectos de urbanización, reparcelaciones y finalmente en los suelos finalistas, es decir, los solares para redactar los proyectos edificatorios y solicitar las correspondientes licencias de obras, aparte claro está

disponer de la suficiente financiación para ello .Todo lo anterior para llegar al terreno calificado como solar, puede llevar entre redacción de proyectos, aprobación inicial, información pública, aprobación final la friolera de tres o cuatro años . Posteriormente la construcción depende del numero de viviendas, pero para obtener la licencia de ocupación del edificio pueden transcurrir entre 18 meses y dos años. Es decir, mucho tiempo para la demanda y situación actual.

En los municipios por ser de tamaño pequeño no exista PGOU la normativa vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio son las Normas Subsidiarias aprobadas por la correspondiente Comunidad Autónoma.

Si el PGOU de un municipio no dispone de bolsas de suelo urbanizable y hay que buscar zonas de suelo no urbanizable para transformarlo el plazo puede ser mucho mayor, sobre todo si hay que modificar el ordenamiento urbanístico.

Lo que si pueden hacer a corto plazo las diversas administraciones, y soy conocedor de algún acuerdo entre ellas, es buscar bolsas de suelo existentes de propiedad municipal o autonómica entre construcciones ya realizadas, para ofrecer dicho terreno a promotores particulares o desarrollarlo y adjudicarlo ellas mismas con el consiguiente acortamiento de plazos.

Para finalizar, otro problema de envergadura y de difícil solución con el que nos encontramos diariamente es la burocracia existente ya que en un mundo cada vez más digitalizado surgen nuevos tramites que realizar en diferentes departamentos administrativos escasamente coordinados, con retrasos evidentes en la resolución de expedientes, incrementado por un exceso de regulación en todos los ámbitos cuya consecuencia es que en vez de solucionarse el problema de escasez de vivienda se vaya agudizando día a día .