

PREMISAS Y PROPUESTA METODOLOGICA PARA EL DISEÑO Y REDACCIÓN DEL BORRADOR-PROPUESTA DEL NUEVO PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CÓRDOBA.

1.- Antecedentes y Marco legal del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación.

El art 13 de La Ley 1/2010 Reguladora del Derecho de la Vivienda en Andalucía, establece la obligación de los ayuntamientos de elaborar y aprobar Planes Municipales de Vivienda y Suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, así como su revisión quinquenal.

Dichos planes deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2 del citado precepto.

El artículo 11 de la dicha Ley ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En cumplimiento de esta norma, el Ayuntamiento de Córdoba, previo dictamen favorable del Consejo Social de la Ciudad, en sesión plenaria celebrada el 15 de septiembre de 2010 procedió a la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.-

El pasado 8 de agosto, se publicaba en el BOJA el Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. En su art. 7 se regula en contenido mínimo que han de tener los Planes Municipales de Vivienda, estableciendo asimismo que las convocatorias de actuaciones o ayudas del plan autonómico podrán considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de beneficiarios que el municipio tenga el Plan de Vivienda aprobado o actualizado.

El Pleno del Ayuntamiento de Córdoba del mes de febrero acordó la elaboración de un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, mandando, además, que en la elaboración se realizara de forma participada.

2. PREMISAS EN LAS QUE SE SUSTENTARÁ EL NUEVO PLAN.

En base a la voluntad de que el nuevo Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, en adelante PMVR, sea un instrumento elaborado con los mayores niveles de participación, las siguientes premisas, así como la metodología que se expone en este documento, están sujetas a las distintas aportaciones y sugerencias.

Consideramos que el proceso de redacción del PMVR y sus rasgos esenciales han de responder a las siguientes premisas:

2.1. Nuevo plan en vez de revisión del anterior.

El impacto de la crisis económica y financiera en el ámbito de la vivienda ha sido de tal magnitud que provocan la obsolescencia del Plan anterior.

Dicha obsolescencia no se ha producido solo por cambios normativos, que los ha habido, sino por la variabilidad de los acontecimientos sociales y económicos.

El Plan anterior tenía una base teórica acertada, pero terminó derivando en un plan de construcción, cuya ejecución y cumplimiento devino en imposible ya que fue sobrepasada por una realidad absolutamente distinta.

2.2. Un plan dinámico.

El modelo de planeamiento en el que se hace un diagnóstico estático de la realidad existente en el tiempo en el que se elabora el plan y se programan actuaciones plurianuales sobre la premisa de que dicha realidad va a quedar inalterada han demostrado su ineficacia.

El PMVR ha de contar con un diagnóstico y un plan de actuación, pero ha de contener herramientas para que durante su vigencia se tenga monitorizados mecanismos de análisis de la realidad y fórmulas de revisión y adecuación de las actuaciones previstas.

2.3. Un Plan hecho desde la demanda y no la oferta.

El PMVR ha de tener como elemento de identidad el de dar respuesta a la **demanda habitacional** de los cordobeses y cordobesas.

La actual crisis económica, financiera y social hunde sus raíces en las planificaciones públicas que se diseñaban sobre la base de maximizar la oferta de vivienda de nueva planta. Eran planes de construcción, en los que se contenían cuantas miles de vivienda se iban a producir, basados en

la ficticia creencia de que la demanda siempre se adecuaría a la oferta y que toda vivienda construida tendría un consumidor que la adquiriría, independientemente de su número, calidad, precio o ubicación.

El PMVR partirá de la base contraria, la del sentido común. Se hará centrado en la demanda, en las necesidades de la gente.

2.4. Un Plan acorde a un modelo de ciudad sostenible.

El PMVR apostará por un modelo de ciudad social y medioambientalmente sostenible. Al respecto, en la programación de nuevos equipamientos y viviendas se priorizará la actuación sobre la ciudad ya existente frente a la expansión de la ciudad. Para ello, se rellenarán los huecos de la ciudad consolidada y se reutilizará aquellos espacios susceptibles de ser regenerados.

En relación con lo anterior, el Plan priorizará la política de rehabilitación. El modelo de una ciudad en progresiva expansión en la que a su vez el casco histórico se degrada y otras barriadas se acercan a la obsolescencia es irracional. Rehabilitar viviendas y regenerar barriadas es la opción sostenible y que más y mejor empleo genera.

2.5. Un Plan para el protagonismo de la economía social y solidaria.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación debe convertirse en un elemento generador de empleo de calidad. En este sentido se potenciarán medidas que estimulen el protagonismo de la economía social y solidaria y la pequeña y mediana empresa local.

2.6. Un Plan favorecedor de nuevas fórmulas de tenencia de la vivienda.

En el Plan se favorecerán nuevas fórmulas de tenencia de la vivienda y otras opciones habitacionales. Al respecto debe cobrar especial protagonismo las cooperativas habitacionales en cesión de uso y los alojamientos destinados a colectivos con características especiales a los que estos equipamientos son una solución habitacional idónea: personas mayores, sin hogar, víctimas de desahucios, jóvenes, personas con movilidad reducida, etc...

2.7. Un plan para el rescate ciudadano.

En consonancia con la primera prioridad política marcada la actual Corporación, el PMVR ha de ser un instrumento que priorice el rescate ciudadano. Al servicio de aquellas personas que se encuentran en situación de emergencia habitacional concebida desde una amplia visión que contemple aquellas familias que carecen de alternativas habitacionales dignas y adecuadas: las que han perdido o corren el riesgo de pérdida de su vivienda, las que viven hacinadas compartiendo con varias generaciones un mismo hogar, los colectivos más vulnerables, las que residen en infraviviendas o las que sus problemas de accesibilidad las hacen prisioneras en su propia casa, por ejemplo.

2.8. Un plan realizado a escala de barrio.

Realizar en materia de vivienda un planeamiento a escala de ciudad o incluso de distrito corre el riesgo de fracaso.

La ciudad cuenta con realidades físicas y socioeconómicas muy dispares, en las que fenómenos como el envejecimiento de la población, la concentración de viviendas vacías o infraviviendas son muy distintos.

Por tanto, tanto en la fase de diagnóstico como en la de programación de actuaciones el plan se realizará desde la escala de los 68 barrios de la ciudad. Ello aumenta el esfuerzo, pero refuerza las probabilidades de acierto.

2.9. Un Plan participado.

Como ya se ha indicado, el PMVR será un plan participado por la ciudadanía. Un Plan dirigido a satisfacer el derecho a la vivienda de cordobesas y cordobeses ha de contar con la directa implicación ciudadana. La participación de organizaciones, colectivos y personas se ha de producir en todas las fases de elaboración de la propuesta.

3. FASE DE DIAGNÓSTICO.

Tanto por imperativo legal como por sentido común, la fase de diagnóstico es el elemento crucial del PMVR. De su calidad depende que las propuestas de actuaciones sean las idóneas para dar respuesta a la demanda habitacional de la ciudadanía cordobesa.

A la hora de su abordaje se puede diferenciar dos grandes ámbitos: el estudio de la demanda y el análisis de la oferta.

3.1. Diagnóstico de la Demanda.

Indica al respecto el Decreto que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que los planes municipales han de realizar un:

“Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, reflejado en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios”

- A este respecto, el PMVR deberá acometer, que como se ha indicado se realizará a escala de cada barrio, al menos:

Análisis demográfico:

- Pirámide de edad actual.
- Proyección de la evolución demográfica en función a las tasas de mortalidad, natalidad y fecundidad.
- Personas mayores residiendo solas en viviendas.
- Salida/llegadas de otras zonas de la ciudad.
- Conversión de la segunda residencia en la principal (parcelaciones).
- Migración fuera de la ciudad.

Análisis socio-económico.

- Niveles de renta
- Desempleo.
- Personas residiendo en la vivienda. Metros cuadrados/persona.
- Régimen tenencia vivienda.

Análisis de las personas demandantes de vivienda.

- Antigüedad en el registro de demandantes,
- Edad.
- Régimen de tenencia que demandan.
- Renta unidad familiar.
- Renta económica que pueden/quieren destinar a satisfacer su derecho a la vivienda.
- Necesidades de espacio.
- Preferencias en la ubicación en la ciudad de su vivienda (especial atención a barriadas periféricas).

Estudio de necesidades habitacionales de Colectivos Vulnerables y específicos:

- Jóvenes.
- Mayores.
- Familias monoparentales.
- Víctimas violencia de género.
- Familias desahuciadas.
- Personas sin hogar.
- Familias en asentamientos.
- Movilidad Reducida.
- Minorías étnicas.
- Otros sectores en riesgo de exclusión.
- Residentes transitorios por estudios.

3.2. Estudio de la oferta de Vivienda.

Como se ha indicado, el análisis de este apartado se realizará a nivel de barrios, al menos de los siguientes aspectos:

- Evolución del precio de venta de vivienda.
- Evolución del precio de alquiler.
- Descripción de la estructura urbana residencial.
- Diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio:
 - Antigüedad de la edificación.
 - Grado de obsolescencia
 - Viviendas vacías o en desuso: Número, Ubicación, Titulares. Causas...
 - Infravivienda.
 - Casas-patio.

- Segundas Residencias.
- Pluripropiedad (propietarios de más de dos viviendas).
- Promociones en construcción paralizadas.
- Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, de las viviendas titularidad municipal y otras instancias públicas.
- Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda. En este apartado se analizará que nivel de programación contenida en el Planeamiento Urbano no ha sido desarrollada para satisfacer el derecho a la vivienda, y cual de ella se encuentra en suelos ya preparados la construcción de viviendas y cuales necesitan actuaciones de sectorialización y urbanización.

Asimismo, se estudiará la colmatación o no de la edificabilidad de barriadas en las que pudieran acometerse procesos de regeneración.

4. PROGRAMA DE ACTUACIONES.

En coherencia con lo manifestado, las actuaciones que contengan el PMVR deben diseñarse una vez realizada la fase de diagnóstico de la demanda de vivienda insatisfecha y estudiada la oferta existente y la potencial.

Por tanto, no procede en esta propuesta adelantar resultados más allá de incidir en lo manifestado en las premisas sobre la prioridad de actuación en la ciudad consolidada, la preferencia por la rehabilitación, el impulso a otros regímenes de tenencia que, junto a los clásicos de compraventa, alquiler o alquiler con opción a compra, se favorecerá el incremento de otras fórmulas como la cesión de uso, especialmente en régimen cooperativo, que tan buenos resultados está ofreciendo en aquellas latitudes en las que se ha optado por potenciar esta forma de tenencia, u otros programas que favorezcan la permuta de viviendas, el uso compartido, etc...

Por tanto, las soluciones habitacionales que se programen para satisfacer la demanda no sólo ha de contener número, tipologías y ubicación de las soluciones habitacionales físicas, con un cronograma de actuación y las previsiones económicas que ello supondrá tanto desde el ámbito de la acción pública como de la iniciativa privada, sino que deberá diseñar programas que faciliten el acceso a la vivienda a través de otras fórmulas.

5. PROPUESTA DE METODOLOGÍA PARTICIPATIVA.

Como se ha indicado, se pretende que la elaboración del PMVR cuente con el mayor nivel de participación ciudadana posible, desde su propio origen, es decir, desde el diseño de la propia metodología. Una vez, fijada la misma se iniciarán los trabajos de redacción, para lo que se propone el siguiente itinerario de hitos:

- 1) Divulgación/Presentación de la propuesta de metodología.
Duración: 1 mes.

En ese plazo se dará divulgación del presente documento a la ciudadanía, a través de la página web, abriendo cauce para aportaciones y sugerencias.

Junto a esta divulgación general se remitirá específicamente el documento a todas aquellas entidades sociales que han de tener un especial protagonismo en la elaboración del PMVR. Y se organizarán encuentros y presentaciones con aquellos ámbitos que tienen atribuidas las funciones de participación.

En este sentido, debido al carácter integral que tiene el PMVR se realizarán actuaciones específicas con el Consejo del Movimiento Ciudadano y Consejos Sectoriales (Juventud, Mujer, Mayores, etc...), el Consejo Económico y Social y los Consejos de Distrito que en esta primera fase consideren pertinente el debate del documento.

Asimismo, se remitirá a las Federaciones y Asociaciones Vecinales, Colectivos Sociales de Mujeres, Jóvenes, Mayores, Personas con Discapacidad, Consumidores, Colectivos por el Derecho a la Vivienda, que trabajan con sectores vulnerables, etc...

De igual forma se remitirá a los agentes económicos y sociales, Empresarios, Sindicatos, Economía Social, etc...

Asimismo, especial atención tendrán los Colegios y Asociaciones Profesionales directamente relacionados en el ámbito de la vivienda (Arquitectos, Aparejadores, Administradores de Fincas, APIs, etc...).

De igual forma, es importante la implicación del ámbito universitario en la elaboración del PMVR para lo que se realizará una especial invitación a su implicación.

- 2) Una vez culminada esta fase de divulgación y presentación de la metodología, y con las aportaciones que a la misma se hayan realizado por personas, colectivos y entidades, se realizará un documento metodológico definitivo.

El mismo será presentado a todas aquellas entidades que hayan manifestado su interés en participar, en el grado que consideren oportuno, en la elaboración o seguimiento de los trabajos de redacción.

- 3) Cuando se vaya concluyendo algunas de las partes del diagnóstico, se irá dando divulgación a través de la página web, así como se realizarán las acciones de divulgación y debate que la Comisión Técnica considere oportuno. Como mínimo, una vez concluido la fase de diagnóstico se organizará una presentación del mismo general y una específica por barrio.
- 4) A la luz de los resultados del diagnóstico se realizará una metodología participativa específica para la fase de definición del programa de actuación, que igualmente, una vez concluido, tendrá un proceso de información y debate general y otra por barrios.
- 5) Concluida la fase de elaboración, aportación y debate, se procederá a la redacción definitiva del borrador para su entrega al Ayuntamiento, quien a su vez procederá a realizar la tramitación final preceptiva que tiene cualquier Plan (informe preceptivo del Consejo Económico y Social, Consejo del Movimiento Ciudadano,

aprobación inicial en el Pleno, plazo de alegaciones y aprobación definitiva).

6.- DURACION TEMPORAL

Por la propia naturaleza de elaboración del Plan y por no condicionar la participación del proceso definitivo, no se ha periodificado en plazos cerrados las distintas fases de elaboración.

A pesar de ello, el objetivo temporal que habría que tomar en consideración para culminar la redacción del PMVR es de un año.

Córdoba, 11 de enero de 2017.