

DICTAMEN DEL CONSEJO SOCIAL DE LA CIUDAD

SOBRE

PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

Consejo Social de la Ciudad de Córdoba – Plaza de Judá Leví s/n. 1ª Planta 14003-Córdoba

Tlfno. Y Fax.: 957-26 87 86

csc.secretario@ayuncordoba.es y csc.presidente@ayuncordoba.es



CÓRDOBA 2016
Ciudad Europea de la Cultura

1º- Antecedentes.

El Plan Municipal de Vivienda y suelo que se somete a dictamen del CSC y a su aprobación por el Pleno, ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Córdoba en cumplimiento de la obligación que establece la ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Se trata de un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las administraciones públicas, y tienen como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal, para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada, además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas y unidades familiares que acrediten tres años de vecindad administrativa en el municipio de Córdoba, en este caso, y carezcan de ingresos para acceder a una vivienda en el mercado libre, siempre que además cumplan los requisitos y demás condiciones previstas en el Plan concertado de la Vivienda y suelo en Andalucía 2.008-2.012 actual, o el que en cada momento se encuentra vigente.

Para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y suelo es requisito preceptivo la previa creación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, ya que los datos contenidos en éste son determinantes para conocer y valorar las necesidades reales de vivienda protegida, y anticipar las previsiones de demanda.

2º- Bases Metodológicas.

La elaboración del PM se ha realizado conforme a las determinaciones de la Guía Metodológica aprobadas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

Para ello se ha tenido en cuenta los datos recogidos en el estudio realizado por el IESA, con referencia a los distintos tipos de necesidades de vivienda: *acceso primera vivienda; cambio de vivienda; rehabilitación o reforma de las viviendas y*

Consejo Social de la Ciudad de Córdoba – Plaza de Judá Leví s/n. 1ª Planta 14003-Córdoba
Tlfno. Y Fax.: 957-26 87 86

csc.secretario@ayuncordoba.es y csc.presidente@ayuncordoba.es



de los edificios; perspectiva o escenario temporal para satisfacer la demanda y parámetros que caracterizan cada tipo de demanda, entre otros.

Además, se han considerado, como no podía ser de otra forma, la información incorporada al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aportados por las personas inscritas, con referencia a determinados aspectos relacionados con sus necesidades: capacidad económica; preferencias en cuanto a régimen de tenencia y acceso; superficie de las viviendas; programas y tipología.

En este sentido, debemos llamar la atención sobre el hecho de que es la información que arrojan los datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas los determinantes para orientar las determinaciones del futuro Plan Municipal de Vivienda.

3º- Objetivos del Plan Municipal de Vivienda.

El objetivo central o prioritario consiste en detectar las necesidades de vivienda con la finalidad de adoptar medidas que permitan generar una oferta adecuada, suficiente y ajustada a las necesidades de las demandan cubriendo así dichas necesidades, el plan también se plantea otros objetivos no menos ambiciosos, como, por ejemplo, diseñar una serie de actuaciones de carácter integral que permitan seguir avanzando en la consecución de un modelo de ciudad más compacta y densamente poblada con menor recurso de suelo y menor consumo energético, integrada social y funcionalmente más sostenible y mejor equipada, aclarando que la consecución de estos objetivos ya fueron considerados en el proceso de elaboración y aprobación del vigente plan general de ordenación urbana.

4º- Análisis demográfico y socioeconómico de la vivienda existente: valoración de los tipos de demanda

Utilizando los informes, estudios y fuentes estadísticas, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo analiza la caracterización demográfica y socioeconómica del parque de viviendas existentes, con especial referencia a ciertos parámetros que pueden ser determinantes a la hora de valorar la existencia o no de necesidades



que merezcan una intervención especial y, por tanto, de actuaciones específicas de carácter integral.

En principio el documento establece que para la formación de nuevos hogares, o primer acceso a la vivienda, se precisa de nuevos suelos residenciales destinados a vivienda protegida. En cuanto al cambio de vivienda, si bien en principio pudiera ser necesarios nuevos suelos, sin embargo se afirma que el balance total se equilibra por las viviendas que se liberan y quedarían disponibles, una vez rehabilitadas si fuera el caso. Respecto de la demanda de rehabilitación, el documento considera que no se precisan nuevos suelos siendo suficiente la reutilización del parque existente.

En principio, el documento califica como de máxima prioridad la promoción de viviendas protegidas para satisfacer la demanda de nuevos hogares, ya que su no ejecución condiciona el proyecto vital autónomo de los jóvenes, que hoy por hoy representan el potencial más importante de la ciudad. Por el contrario en el caso de las demandas de rehabilitación y de cambio de vivienda, los objetivos del PM se centran en mejorar situaciones en las que la demanda está cubierta si bien de forma no satisfactoria

5º- Valoración.

Con carácter previo conviene destacar que el PM sometido a Dictamen y aprobación de este Consejo Social, cumple con los requisitos formales y materiales sobre su contenido mínimo, con arreglo a lo dispuesto sobre el particular en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

El PM se considera ambicioso e imaginativo en cuanto a los objetivos que se proponen, en su conjunto, se estima muy positivo, aunque con algunas objeciones que a continuación se detallan:

En cuanto a la problemática específica que afecta a la demanda de acceso a la vivienda protegida, la consecución de los objetivos que se plantean a corto plazo presentan dificultades, que en el momento actual parecen casi insalvables. En concreto la dificultad de acceso al crédito y, por tanto, la falta de recursos financieros suficientes tanto para la promoción y edificación de dichas viviendas protegidas,

Consejo Social de la Ciudad de Córdoba – Plaza de Judá Leví s/n. 1ª Planta 14003-Córdoba

Tlfno. Y Fax.: 957-26 87 86

csc.secretario@ayuncordoba.es y csc.presidente@ayuncordoba.es



como para la urbanización del suelo necesario. Por ello, y aunque lo contempla el Plan, creemos importante abundar aún más en la rehabilitación de viviendas y también en la conversión de vivienda libre a vivienda protegida, para lo cual debería de iniciarse cerca de la FEMP y de la FAMP las acciones que procedan en orden a revisar y, en su caso, modificar la normativa que impide en algunos casos la conversión de viviendas libres en protegidas. Para ello también sería deseable contar con un censo de viviendas no utilizadas y fuera de mercado.

En cuanto a otro gran problema que es la falta de suelo adecuado y apto para satisfacer las necesidades de la demanda, ya que el disponible y ordenado en su mayoría no sería el adecuado por sus costes de repercusión a la vista de los niveles de renta detectados en el Registro de Demandantes, es primordial incidir sobre el punto a que hace reseña el documento en cuanto a la identificación y aumento de reservas de suelo que se ha de hacer conjuntamente con la Junta de Andalucía.

Estudiados los datos aportados por el propio Plan, con respecto a los demandantes registrados, se observa que casi un 65% de ellos, no podrían acceder a una vivienda en régimen de propiedad, por sus niveles de renta. Por tanto es importante incidir, como establece el PM en la creación de una bolsa de viviendas alquiler con o sin opción a compra. Para ello, si bien el PM contempla la posibilidad de apoyarse en la financiación de ICO, creemos que no es suficiente debida a la limitación actual de estos fondos y el acceso a los mismos.

Por otra parte, el PM omite cualquier referencia a otras alternativas de promoción y acceso a la vivienda protegida en cualquiera de sus tipologías, como es el caso del régimen en autoconstrucción o cooperativo.

Por último debemos hacer una reflexión sobre la premura con la que se presenta para su aprobación este Plan, dada la importancia y trascendencia de sus objetivos, que justificarían un periodo de maduración y reflexión más amplio, sobre todo cuando en los momentos en el que se propone aprobar el presente PM se ha hecho público por el Ministerio de la Vivienda unas importantes medidas de ajuste que se van a escalonar durante 2.010 y a lo largo de los años 2.011 y 2.012., que van a suponer un reajuste financiero de carácter presupuestario que se enmarca dentro del Plan de Revisión del Gasto de la Administración General del Estado 2.012-2.013; reajuste cuyo alcance está previsto se concierte con cada Comunidad Autónoma, y que en la práctica se traducirá en la modificación y adaptación de las figuras protegibles previstas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2.008-2.012 al nuevo

Consejo Social de la Ciudad de Córdoba – Plaza de Judá Leví s/n. 1ª Planta 14003-Córdoba

Tlfno. Y Fax.: 957-26 87 86

csc.secretario@ayuncordoba.es y csc.presidente@ayuncordoba.es



escenario financiero, y que afectará a las determinaciones y propuestas del propio PM, por ello este Consejo considera que las modificaciones y adaptaciones que ha de sufrir este PMVS han de realizarse con la suficiente agilidad para poder ir adaptando el mismo a las nuevas situaciones, ya que sobre todo, en el corto-medio plazo, los objetivos que se proponen son de difícil consecución.

Córdoba a 28 de julio de 2010

Fdo: D. Antonio de la Cruz y Gil

Presidente del Consejo Social de la Ciudad de Córdoba

