

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE SOBRE EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En sesión plenaria de 30 de abril de 2018 fue aprobado inicialmente por unanimidad el denominado Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra. La elaboración de dicho plan daba cumplimiento a lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que reflejaba la obligación de los Ayuntamientos de redactar y aprobar este tipo de documentos, realizándose de forma coordinada con el planeamiento urbanístico municipal.

En palabras de la Sra. Delegada de Urbanismo: “Perseguimos con este instrumento técnico aumentar y mejorar los servicios que el Ayuntamiento ofrece a nuestros vecinos a fin de garantizar una vivienda digna y de calidad coordinando y canalizando la obligatoria asistencia y colaboración de las distintas administraciones implicadas y con competencias en materia de vivienda, no sólo municipal sino también y, sobre todo, autonómica y estatal”, continuando con la siguiente exposición: “El resumen de los objetivos que contiene el documento que hoy se presenta son en total seis objetivos: el primero de ellos, acceso y uso eficiente del parque residencial de vivienda existente, promoción de vivienda y alojamiento, gestión del suelo, eliminación de infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, y el sexto mejora de la ciudad existente”.

Sobre la programación y cuantificación económica del Plan nos informaba de lo siguiente: “Esa programación y cuantificación presupuestaria para la implementación correcta del Plan se plantea en un total de 5 anualidades, desde 2019 hasta 2023, es decir, este instrumento nos va a servir para saber qué acciones concretas debemos llevar a cabo y de ellas cuál tenemos que pedir a cada Administración, para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que recoge la Constitución”.

Desde nuestro punto de vista, y entendemos que obviamente también desde la óptica de todos los grupos políticos presentes en la aprobación unánime de este documento, el Plan es un excelente trabajo que analiza perfectamente la realidad egabrense en el ámbito que nos ocupa y que plantea de una manera ambiciosa y, a la vez, realista una serie de estrategias que podían ser enormemente eficaces para mejorar el acceso a la vivienda en nuestra ciudad, así como la renovación del parque residencial existente, habiendo seguido para su elaboración las indicaciones de la Guía-Modelo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo publicado por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. De este modo, podemos reproducir algunos de los objetivos marcados en la planificación establecida por este Plan Municipal:

- **Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:**
 1. **Centralizar los servicios a la ciudadanía relacionados con la vivienda y la rehabilitación.**
 2. **Fomentar Cabra como ciudad especialmente adecuada y adaptada para mayores.** En este apartado se hace mención a la posibilidad del uso de fórmulas autogestionadas y compartidas
 3. **Fomentar la creación de residencias y viviendas tuteladas para mayores** (estos dos puntos fueron tratados mediante una propuesta similar presentada en una moción de Unidad Vecinal Egabrense).
 4. **Fomentar la compra y el alquiler para jóvenes.** También fue planteada una propuesta de ayudas al alquiler para jóvenes por Unidad Vecinal Egabrense que, en este caso, sí fue atendida por el equipo de gobierno. Hay que incidir, como afirma el texto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo que la oferta de alquiler de vivienda en nuestra localidad es mínima y el precio de la vivienda es muy elevado. Como dato que ratifica esta última aseveración, podemos citar el artículo del diario “El Día de Córdoba”, de fecha 11 de enero de 2023, donde se afirma que Cabra es la localidad, dentro de los grandes municipios cordobeses, con el precio por metro cuadrado y para una vivienda usada de 80 metros cuadrados más elevado (919 euros/m2).
 5. **Llevar a cabo la gestión de las viviendas vacías.**
 6. **Gestionar la pronta respuesta a colectivos especialmente vulnerables en relación con su alojamiento.**

- **Promoción de vivienda y alojamiento.**
 1. **Fomento de la autopromoción en régimen libre y VPO.**
 2. **Fomento de la promoción privada de VPO.**
 3. **Fomento de la ejecución de vivienda pública para la compra y el alquiler.**
 4. **Fomento de la autoconstrucción de VPO para jóvenes** (moción también presentada por Unidad Vecinal Egabrense).
 5. **Obtención de un parque municipal de vivienda para emergencias en situaciones de vulnerabilidad.**
 6. **Fomento de la construcción de residencias públicas o privadas de mayores.**

Los anteriormente expuestos son sólo unos pocos de los objetivos que se marca como prioritarios nuestro Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aunque son muchos más los que se reflejan en este documento.

Como antes hemos reproducido, el ámbito temporal del Plan Municipal es de cinco años, estableciéndose la ejecución de medidas a corto plazo (3 años, 2019, 2020 y 2021) y medio plazo (5 años, 2022 y 2023). Igualmente, se estipulaba que cada plan de acción estaría dotado de las partidas anualizadas que se habían considerado necesarias para su desarrollo, procurándose su distribución temporal y su vinculación con partidas de ingresos que permitieran acometer gastos sin aumentar la presión financiera del plan. Del mismo modo, se acordó que, dentro de las posibilidades del municipio se limitara el

presupuesto de manera que en los cinco años de vigencia no se sobrepasaran los 1,5 millones de euros.

Según el cronograma aprobado, y para el conjunto de actuaciones de los seis objetivos a los que hacía mención la Sra. Delegada de Urbanismo en la sesión plenaria de abril de 2018, el número de viviendas beneficiadas serían las siguientes:

- **Viviendas existentes beneficiadas:**

- **2019: 160**
- **2020: 197**
- **2021: 558**
- **2022: 762**
- **2023: 1.140**

- **Viviendas nuevas beneficiadas:**

- **2019: 12**
- **2020: 15**
- **2021: 465**
- **2022: 91**
- **2023: 1.064**

Para la ejecución de estas actuaciones se planteaba el siguiente calendario de presupuestos anualizados:

- **2019: 182.396 €**
- **2020: 353.958 €**
- **2021: 415.046 €**
- **2022: 328.376 €**
- **2023: 165.698 €**

TOTAL PRESUPUESTADO: 1.445.474 €

Es cierto que nuestro Ayuntamiento no dispone de un Patrimonio Municipal de Suelo de grandes proporciones, más bien el contrario dicho Patrimonio es muy reducido. Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo sólo 7 solares de propiedad municipal tienen un destino residencial, con un soporte máximo de 109 viviendas, de las que 107 serían de protección oficial. Este fenómeno se ha agudizado por el escasísimo desarrollo del PGOU vigente en nuestra localidad, lo que ha impedido tener acceso a las cesiones obligatorias que estos desarrollos implican y cuando se han realizado estas cesiones son de escaso calado, optándose en la mayoría de los casos por la monetarización de dicha cesión.

La realidad es que según los datos de la Junta de Andalucía (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía- SIMA) durante el año 2021, último año publicado, en el apartado “Actuaciones protegidas de vivienda y suelo” nuestra localidad sólo presenta actuaciones en viviendas con destino a alquiler, pero ninguna relacionada con la vivienda destinada a venta, rehabilitación de viviendas o urbanización de suelo.

Los datos expuestos en el cuerpo de la presente moción nos sugieren varios aspectos sobre los que entendemos hay que reflexionar:

- Si queremos fijar la población a nuestro municipio y paliar, al menos parcialmente, la despoblación que venimos sufriendo desde hace años tenemos que apostar por uno de los dos condicionantes que, al menos a nuestro entender, son imprescindibles para conseguir este propósito y éste es la ejecución de medidas que permitan el acceso a la vivienda, sobre todo de nuestros conciudadanos más vulnerables (el otro apartado para poder fijar la población es, lógicamente, la generación de puestos de trabajo).
- En nuestra ciudad hay una alta demanda de vivienda, pero que no se corresponde con la oferta ofrecida, ya sea por la escasez de construcción residencial, sobre todo de vivienda protegida (prácticamente es nula) o por los altos precios de los inmuebles residenciales usados (como hemos podido comprobar en el artículo de prensa comentado con anterioridad).
- El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra actualmente en vigor ha carecido de un desarrollo tanto presupuestario como, lógicamente relacionado, de gestión. Este hecho ha conllevado que no exista una asunción de una planificación tan importante como es la del desarrollo de políticas de vivienda y suelo, lo que ha implicado un empeoramiento de la situación residencial en nuestra localidad.
- El actual Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenía una vigencia de cinco años que concluye el año en curso, por lo que se hace imprescindible actuar sobre el mismo. Debemos analizar los motivos para que no se haya desarrollado, establecer las modificaciones que fuesen necesarias y, sobre todo, comprometernos todas las personas que somos representantes de la ciudadanía egabrense en poner todos los medios para llevar a cabo todos los proyectos que puedan suponer una mejora en el desarrollo de políticas de vivienda y suelo.
- Es imprescindible que nuestro Ayuntamiento otorgue un fin a todos los solares de su propiedad y los gestione en dicho sentido, contribuyendo con ello al objetivo del bien común que tiene encomendado, así como a los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, siendo el objetivo prioritario la construcción de viviendas de protección oficial en sus diversos apartados, sobre todo las dirigidas a colectivos especialmente vulnerables (este párrafo está extraído del propio PMVS).

Por otro lado, debemos hacer mención a lo estipulado en el artículo 6.3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Dicho precepto dice lo siguiente:

- Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el presente Plan y **realizarán las adaptaciones puntuales que, en**

su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Dicho Decreto entró en vigor el 3 de julio de 2020, por lo que hemos sobrepasado el plazo establecido de manera notoria. Creemos que podría ser el momento adecuado para realizar un profundo análisis, como hemos comentado anteriormente, de cuáles son las circunstancias que han concurrido para que un magnífico Plan de Vivienda y Suelo como es el que está aprobado en Cabra no se haya llevado a la práctica. Igualmente, creemos que sería necesario, tal y como expone la norma antes citada, adaptar este Plan a la realidad normativa actual. Hay que recordar que desde que se aprobó el PMVS de nuestra ciudad, se han aprobado con posterioridad normas que le afectan directamente como las siguientes:

- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030
- Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dado lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- La Corporación Municipal del Ayuntamiento de Cabra, teniendo como objetivo prioritario la gestión de medidas encaminadas a mejorar el acceso de la ciudadanía egabrense al derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna (sobre todo entre los colectivos más vulnerables), se compromete a dotar presupuestariamente y llevar a cabo la posterior gestión de las propuestas incluidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, aprobado en sesión plenaria de 30 de abril de 2018.
- Teniendo en cuenta que la vigencia de dicho Plan concluye en el año en curso, el Ayuntamiento de Cabra acuerda llevar a cabo la actualización del mismo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 6.3 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, dicha actualización conllevará que este documento de planificación, una vez modificado, se prorrogará para el quinquenio 2024-2029, la citada actualización incluirá el análisis de nuevos proyectos o supresión de los que se considerasen inviables debido a las nuevas normativas en materia urbanística y de vivienda, la puesta al día del documento en razón de estos nuevos conceptos normativos y la modificación de las cuantificaciones presupuestarias de acuerdo a la realidad económica actual.
- La actualización se realizará de acuerdo con los procedimientos que legalmente estén establecidos y de la forma más participativa posible, tal y como se llevó a cabo en su redacción inicial.

Cabra, 19 de enero de 2023
PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.E.

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-