

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE RELACIONADA CON VIVIENDAS INTERGENERACIONALES DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Como es de todos sabido, el acceso a la vivienda es uno de los problemas más importantes para la ciudadanía, sobre todo para los grupos sociales más vulnerables, sobre todo las personas mayores de 65 años y los jóvenes hasta los 35 años (así lo refleja, por ejemplo, el actual Plan Municipal de Vivienda y Suelo y la recientemente aprobada Agenda 2030 de Cabra). Es cierto que esta importantísima preocupación no afecta sólo a las personas que habitan nuestra localidad sino que, muy al contrario, es generalizada en todo el territorio español. Pero ciñéndonos a los datos de nuestra ciudad, resulta altamente preocupante que no se hayan ejecutado promociones de viviendas de protección oficial, en sus distintas formas, desde hace más de diez años. Es cierto que el Patrimonio Municipal de Suelo de nuestro ayuntamiento es muy reducido, lo que no permite la proposición de alternativas residenciales de una magnitud apreciable. En concreto, el ayuntamiento de Cabra tan sólo dispone de 7 solares destinados a este uso residencial, con una perspectiva máxima de construcción de 109 viviendas, de las que 107 serían de protección oficial. Para ser más precisos, las únicas parcelas que podrían actualmente ser receptoras de una ejecución de viviendas de protección oficial son las ubicadas en las parcelas MC4 (45 viviendas), MC8-A (33 viviendas), ambas ubicadas en el PAU-R2, y la situada en la UE-14, parcela nº 4 (4 viviendas).

Actualmente, nuestro ayuntamiento no tiene viviendas de titularidad municipal, ya sea por la falta de promoción de viviendas por parte del consistorio egabrense, la cesión de suelos de titularidad municipal, principalmente a empresas públicas para la construcción de viviendas públicas, o la monetarización sistemática de las cesiones obligatorias.

Como hemos podido comprobar, el Plan de Actuación Urbanística R2 es prácticamente la única zona de Cabra con una bolsa de suelo suficientemente dotada para la posible construcción de viviendas protegidas, aunque no se nos puede olvidar que otra administración pública de carácter autonómico, AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, anteriormente denominada como EPSA), dispone de suelo para la ejecución de 108 viviendas de protección oficial en este mismo sector.

En la definición de los programas de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, podemos encontrar en su plan de acción denominado “Acuerdos con la administración competente para la construcción de vivienda protegida y vivienda pública” la siguiente justificación del referido plan de actuación:

“El sector residencial R2 desarrollado en su momento por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuenta con una importante bolsa de suelo que fue enajenado en su mayor parte para la construcción de VPO en un proceso realizado en el año 2008. El

pliego del concurso público establecía una obligación de edificación de 2 años. Transcurridos 10 (hoy serían ya 16) tan sólo se han finalizado dos manzanas y otra está prácticamente finalizada. Ni las parcelas propiedad de la sucesora de EPSA, AVRA, ni ninguna de las demás adjudicatarias, ni el propio ayuntamiento han cumplido con el deber de edificar. Dada la demanda existente de VPO es justificado que a falta de iniciativa privada y siendo la principal propietaria la institución encargada en Andalucía de promover vivienda pública, está más que justificado que utilice dichos suelos de su propiedad para promover vivienda para venta y alquiler. El ayuntamiento debe realizar las gestiones oportunas para comprometer dicha iniciativa.”

Más allá del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y de las recomendaciones que fueron aprobadas en su momento en materia de acceso a la vivienda, nos encontramos con otro plan de acción de carácter municipal aprobado hace muy poco tiempo, en concreto en la sesión plenaria de 27 de noviembre de 2023, estamos hablando de la Agenda 2030 de Cabra; este documento refleja en su objetivo estratégico 4.8.1 -Medidas que promuevan la vivienda de protección oficial- la siguiente descripción:

“Poner en marcha actuaciones en materia de creación de viviendas de protección oficial municipales, favoreciendo la existencia de un parque público y privado de vivienda adecuado a la demanda e impulsando en particular la vivienda en alquiler a precios asequibles a colectivos vulnerables en riesgo de exclusión social y nuevos habitantes. En un contexto de inflación económica en el cual el riesgo de vulnerabilidad social aumenta, resulta imprescindible llevar a cabo acciones en materia de vivienda. Se trata, por tanto, de cumplir con el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se indica que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Llegados a este punto, donde la constatación de lo expuesto en los documentos aprobados por la corporación municipal egabrense apuntala la evidente falta de vivienda de carácter social en nuestra localidad y la necesaria e ineludible necesidad de gestionar la construcción de este tipo de inmuebles residenciales, podemos pasar a reflexionar sobre qué tipo de viviendas podríamos estimar como las más convenientes para la sociedad egabrense y cómo sería posible, al menos, intentar conseguir la realización de las mismas.

Como decíamos al principio de esta moción, los colectivos más vulnerables los podemos identificar con los compuestos por las personas con más de 65 años y por las menores de 35, es decir, jóvenes y personas mayores. Esta afirmación la corrobora también el Plan Municipal de Vivienda y Suelo en su estrategia E1.2 y la Agenda 2030 de Cabra en su objetivo específico 4.8.3.

Desde Unidad Vecinal Egabrense hemos presentado varias mociones relacionadas con el acceso a la vivienda para estos dos colectivos, ya sea para la autopromoción/autoconstrucción de vivienda para jóvenes (aunque la restricción normativa impuesta por la Junta de Andalucía para este tipo de proyectos los hace prácticamente inviables, salvo regulación posterior que modifique las actuales condiciones de ejecución), o la construcción de viviendas para mayores en la parcela municipal ubicada en la UE14.

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, incluye dentro de sus

objetivos a corto y medio plazo para “incrementar la oferta de vivienda en alquiler propiciando el incremento del parque público de vivienda y el parque de vivienda en alquiler asequible o social” el siguiente:

“Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o cualquier régimen temporal similar admitido en derecho”.

A nuestro entender, este modelo intergeneracional resulta especialmente atractivo pues conjuga las necesidades de los dos sectores poblacionales más vulnerables y con más dificultades de acceso a la vivienda, con una característica solidaria y de interacción generacional que creemos de enorme interés.

El capítulo IX del Real Decreto antes citado describe pormenorizadamente el programa de fomento de este tipo de viviendas. De manera sucinta exponemos algunas de la característica de este programa:

- Objeto: Fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.
- Requisitos de las viviendas: Podrán obtener financiación con cargo a este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de 20 años.
- Personas beneficiarias: a) Personas físicas mayores de edad b) Las Administraciones Públicas c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones cooperativas.
- Gestión: Necesidad de firma de convenio con las Comunidades Autónomas y con los ayuntamientos correspondientes.
- Cuantía de la ayuda: Ayuda proporcional a la superficie útil, tanto privativa de alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda, siendo dicha subvención compatible con cualquiera otra concedida por otras administraciones para el mismo objeto.
- Gastos subvencionables: Los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluidos los tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados.

- Limitación del precio de la cesión en uso o alquiler: durante el primer año de vigencia de este Real Decreto no podrá superar el importe de 8 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda, incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. Este precio será actualizado anualmente en razón del IPC.
- Concesión de la ayuda: de forma directa, mediante pagos a cuenta o anticipados. El último 20% de la ayuda no se abonará hasta que no se cumplan tres requisitos: estar finalizada la obra, que estén ocupados un mínimo de un 20% de las viviendas y que se haya producido la anotación registral.
- Plazo de ejecución: Máximo de 36 meses desde la notificación de la concesión de la ayuda.
- Personas arrendatarias: Estas viviendas sólo podrán ser alquiladas a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de suscripción del contrato de alquiler. Estas condiciones pueden ser modificadas en los correspondientes convenios firmados con las Comunidades Autónomas.

La Resolución de 23 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, contempla entre las actuaciones objeto de dicho convenio la denominada “Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares”.

Igualmente, la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas, recoge en su artículo 1 dos líneas de actuación, coincidiendo la segunda con el programa referido en el párrafo anterior, señalando en su artículo 2 g): “En la Línea 2 de fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, las viviendas o alojamientos incluirán espacios comunitarios para la convivencia de las personas destinatarias. Dichos espacios estarán convenientemente amueblados en función de la actividad a la que se destine, serán de uso exclusivo de las personas destinatarias de las viviendas y su superficie se prorrateará sobre la parte privativa para el cálculo de la superficie protegible y rentas máximas de alquiler o de cesión de uso”.

Esta Orden contempla también, en su artículo 2.3, la posibilidad de aumentar las ayudas contempladas en el Plan Estatal de Viviendas con fondos correspondientes a la Junta de Andalucía.

Desde nuestro punto de vista, entendemos que sería de gran interés para la ciudadanía egabrense que nuestro ayuntamiento participase en las convocatorias de la Junta de Andalucía para la construcción de este tipo de viviendas, pudiendo, al mismo tiempo, instar a AVRA, como propietaria de parcelas públicas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial situadas en el PAU-R2, a desarrollar actuaciones de similares características en las parcelas de su propiedad.

Por otro lado, pero incidiendo en la convivencia intergeneracional, creemos que puede ser muy interesante la gestión municipal de un programa de este modelo de convivencia. Este tipo de programas (en la actualidad se están desarrollando 16 en el territorio español) suponen una especie de simbiosis entre personas mayores y jóvenes, pues ambas partes se pueden beneficiar de su convivencia en común. Por una parte, nos encontramos, como hemos referido anteriormente, con la dificultad del acceso a la vivienda y la precariedad laboral que azota a una gran parte de nuestros jóvenes, y por otra nos encontramos con el indeseado fenómeno de la soledad no deseada que afecta a un gran número de nuestros mayores (también abordado en su momento en una moción presentada al ayuntamiento pleno por el grupo municipal Unidad Vecinal Egabrense); de hecho, según el Instituto Nacional de Estadística, en 2022 más de cinco millones de personas vivían solas en casa. Esta cifra ha aumentado en casi un 20% en los últimos 10 años, y la previsión es que siga haciéndolo a un ritmo aún más elevado. No hay ningún modelo de familia o tipo de hogar que crezca con tanta fuerza. En una sociedad cada más individualista y envejecida, la soledad no deseada será uno de los grandes problemas del futuro.

Básicamente, se trataría de la redacción de un programa de convivencia intergeneracional, organizado y fiscalizado desde el Patronato Municipal de Bienestar Social, donde personas jóvenes habitarían en viviendas de personas mayores que se encuentren solas a cambio de un alquiler reducido (o gratis), pero encargándose del desempeño de algunas labores del hogar y, sobre todo, de mitigar la perenne soledad que sufren muchísimas personas de edad avanzada.

Hay que hacer mención a que este tipo de programas no es algo ajeno a la teórica voluntad del consistorio egabrense, pues ya vienen recogido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, concretamente en el Objetivo 1 (Acceso y uso eficiente del parque residencial existente), Estrategia E1.2 (Fomentar Cabra como ciudad especialmente adecuada y adaptada para mayores). La descripción que nos plantea el PMVS es la siguiente: “Diseño de un plan que favorezca la convivencia entre jóvenes y mayores en una relación de ayuda mutua y simbiosis, en la que se ofrezcan mutuamente alojamiento, compañía y ayuda, así como la comunicación necesaria para su éxito”.

La justificación que nos ofrece el plan sobre este programa es la que se transcribe a continuación: “Dos de los grupos sociales más vulnerables, los mayores de 65 años y los jóvenes de hasta 35 años, pueden colaborar entre sí para intercambiarse aquello que poseen por lo que necesitan. Así hay un importante número de mayores que tienen vivienda en la que quieren seguir viviendo, pero tienen dificultad para ello, bien sea por limitaciones físicas, bien por necesidad de compañía. Por contra, existen jóvenes sin posibilidades de acceso a vivienda por diversos motivos que podrían realizar pequeños trabajos domésticos y ofrecer compañía en la convivencia. La OVR (Oficina de Vivienda

y Rehabilitación, aún no puesta en funcionamiento en nuestro ayuntamiento) diseñará el plan y establecerá las reglas mínimas de convivencia, facilitando los acuerdos necesarios para las partes en colaboración con el Patronato Municipal de Bienestar Social”.

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

- De acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de nuestra ciudad, así como en la Agenda 2030 de Cabra, nuestro ayuntamiento acuerda presentar la correspondiente solicitud para participar en el procedimiento de adscripción al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en la línea 2 (fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares) , recogida en el artículo 1 de la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas y de acuerdo con lo estipulado en el capítulo IX del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para acceso a la vivienda 2022-2025.
- Dicha solicitud se producirá en razón de la publicación de la correspondiente resolución que habilite estos programas, ya sea en la convocatoria actual o en las nuevas anualidades en las que se prorrogase.
- Las parcelas que se ofrecerán serán las dos de propiedad municipal ubicadas en el PAU-R2: parcelas MC4 (45 viviendas) y MC8-A (33 viviendas), por entender que son las más adecuadas para este tipo de actuaciones, tal y como corrobora en Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- El ayuntamiento de Cabra instará a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) a poner en valor las parcelas de su propiedad situadas también en el PAU-R2 de nuestra localidad, solicitándole que las incluya en actuaciones de ejecución de viviendas de protección oficial amparadas por el Plan Estatal de Vivienda y el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (Decreto 91/2020, de 30 de junio).
- El ayuntamiento de Cabra acuerda la redacción y puesta en funcionamiento de un proyecto de convivencia intergeneracional entre personas mayores y jóvenes de nuestra localidad en consonancia con lo descrito con anterioridad y recogido, igualmente, en uno de los objetivos incluidos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, siendo el Patronato Municipal de Bienestar Social quien tutelaría la puesta en marcha y desarrollo de dicho programa.

- Facultar al Sr. Alcalde del ayuntamiento de Cabra para la realización de todas las gestiones que fuesen inherentes a los acuerdos tomados.

Cabra, 18 de abril de 2024

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.Ega

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

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