



Asociación Pro Derechos
Humanos de Andalucía
www.apdha.org

Alegaciones al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz Noviembre 2018



ALEGACIONES AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CÁDIZ. Noviembre 2018

INTRODUCCIÓN

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada el pasado 20 de Julio de 2018, se ha procedido a la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz. Tras la publicación del citado acuerdo en el BOP nº 177 de 13 de septiembre, se somete a continuación a su exposición pública, siendo el plazo de alegaciones de 45 días.

El documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz se encuentra en la página web de PROCASA. Se ha procedido a su consulta y análisis detallado, teniendo en cuenta el anterior documento del Plan Municipal de 2015, así como el escrito de alegaciones presentado por la Plataforma por una Vivienda Digna y contra la Exclusión Social de Cádiz, de la que APDHA formó parte.

En primer lugar hemos de destacar que el Plan se elabora en un contexto de falta de consignación presupuestaria por parte de la Junta de Andalucía para resolver los graves problemas habitacionales que padecemos. Aunque en el último año se han tomado iniciativas puntuales de evidente interés, los problemas estructurales y la imposibilidad de acceso cabal del derecho a una vivienda digna en Cádiz se eterniza sin que apenas se haya avanzado en la última década. Es evidente que esta falta de recursos y consiguientes políticas suficientes aleja la perspectiva de que el derecho a la vivienda digna pueda ser contemplado como un derecho subjetivo y exigible al nivel que lo es el de la educación o la salud.

Respecto al anterior Plan Municipal de 2015 y al escrito de alegaciones presentado por la Plataforma se puede resaltar que se ha mejorado sensiblemente la concepción del Plan en cuanto al Diagnóstico, los Objetivos y la Estrategia. De forma realista se abordan las actuaciones a partir de los cuatro ejes estratégicos: Social, Vivienda, Rehabilitación y Gestión. A destacar también las medidas más concretas incluidas en la Memoria descriptiva de las Propuestas, así como el apartado sobre el Seguimiento y Evaluación posterior del Plan. También cabe destacar el esfuerzo desde el Ayuntamiento y PROCASA en el proceso de participación pública en la concreción y elaboración del Plan.

No obstante, la valoración positiva que hacemos del Plan, con relación al anterior de 2015, entendemos que puede mejorarse en determinados temas concretos sobre los que versan nuestras Alegaciones y propuestas.

1. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida recoge las inscripciones de aquellas familias que necesitan acceder a una Vivienda Protegida porque no pueden solucionar su problema en el mercado libre de la vivienda. El Registro establece los mecanismos de selección para la adjudicación de las viviendas de protección pública y proporciona información actualizada sobre las necesidades de vivienda, permitiendo a los ayuntamientos adecuar las políticas de vivienda en el municipio. Por lo tanto, es un instrumento de importancia primordial a la hora de elaborar un Plan de Vivienda y así lo consideran los redactores que se han basado en él a la hora de valorar la demanda de vivienda en el municipio de Cádiz.

El Registro, desde que se puso en marcha en 2010 ha tenido 8.409 inscripciones, de las cuales 7.154 se consideran activas, una vez deducidas las canceladas por adjudicación y las caducadas.

Como datos muy significativos de las 7.154 inscripciones un 62,20% corresponde a familias que tienen unos ingresos menores de 1 vez el IPREM; el 12,93% entre 1 y 1,5 veces el IPREM; el 17,50% entre 1,5 y 2,5 el IPREM y el 7,32% con ingresos mayores de 2,5 veces el IPREM. Por lo tanto, el 75,13% tiene ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Si acudimos al Cuadro comparativo de los Registros de Andalucía se comprueba que Cádiz supera con mucho a todos los municipios en el índice de demanda de Vivienda Protegida. De hecho, la ciudad de Cádiz supone el 10,86% de toda la demanda andaluza. Si nos ceñimos a los municipios de nuestro entorno tenemos:

Municipio	Inscripciones	Habitantes	Índice demanda de VP
Cádiz	7.185	118.048	12,78%
Pto. Sta. María	498	88.430	1,18%
San Fernando	1.594	95.643	3,50%
Algeciras	948	121.133	1,64%
Chiclana	2.421	88.096	5,77%

Podemos observar la enorme desproporción entre Cádiz y los municipios de nuestro entorno. Esto nos induce a pensar que por muy distintas que sean las circunstancias de Cádiz es preciso una depuración del Registro mediante un trabajo de comprobación de todas las inscripciones para poder conocer la demanda real de vivienda. En cualquier caso, consideramos que es preciso que dicho trabajo figure en el Programa del Plan y tenga su reflejo en el Estudio económico-financiero.

2. PRIORIZAR A LOS COLECTIVOS SOCIALES MÁS VULNERABLES

No nos cabe duda de que el Plan que ahora se somete a consulta tiene en consideración la lucha contra la exclusión y el apoyo a los sectores más vulnerables.

El cuadro- resumen económico financiero recoge todas las necesidades que deben solucionarse en los años de vigencia del Plan y todas ellas deben ser satisfechas. No obstante, existe una diferencia entre los que pueden comprar una vivienda de VPO o los que pueden formar parte de una cooperativa y afrontar la construcción de la vivienda y aquellos que forman parte de las 4.450 familias del Registro de demandantes que tienen ingresos comprendidos entre 0 euros y una vez el IPREM y no digamos los que duermen en un albergue o en la calle.

De hecho, en el Eje 1 de los Objetivos y Estrategias dice “Prioridad de acceso a la vivienda de las personas más vulnerables” y el Objetivo 3 de ese Eje se titula “Procurar atención social y habitacional a las personas en exclusión, sin hogar o en situaciones de emergencia”.

La disponibilidad de los recursos económicos es reducida y no sería de extrañar que no todas las necesidades contenidas en el Programa de Actuación puedan ser satisfechas, por eso en los Objetivos de este Plan se plantea el tema de la priorización.

En las sugerencias que se presentaron en su día, por parte de la Plataforma por una Vivienda Digna, al borrador del Plan Municipal de Vivienda aprobado por la Junta Local de Gobierno el 15 de mayo de 2015, se abogaba por una profundización en la demanda real de vivienda y fundamentalmente la necesidad de priorizar a aquellos colectivos sociales que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, y deban ser objeto de una atención especial. Para ello debería seguirse la clasificación establecida por la Federación Europea de aquellos que trabajan con personas sin hogar diferenciando las 4 categorías siguientes:

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato

Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Personas con capacidad reducida en viviendas no adaptadas.

Para priorizar hay que reseñar con claridad cuáles y cuántos son los casos con mayor vulnerabilidad o exclusión residencial en un cuadro como el que se propuso o similar.

La conclusión de todo lo anterior es que debiera figurar en el Plan una relación cuantificada de los casos o familias en situaciones de emergencia habitacional para que exista una referencia clara donde deben encauzarse principalmente los trabajos y recursos existentes en cada momento o anualidad correspondiente.

3. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Análisis del parque de viviendas del municipio.

Según los datos del Censo de 2011, el número total de viviendas del municipio es de 59.185, de las cuales 45.559 son consideradas como principales, 5.345 secundarias y 6.875 vacías. El número de hogares sería por tanto de 45.559, sin detallar la composición o número de personas en cada caso.

Sin embargo, según el estudio de viviendas vacías, con datos de 2017, el total de viviendas sería de 57.745 con 45.985 como principales. La estimación de viviendas deshabitadas es de 4.928.

La información ofrecida sobre el estado actual del parque residencial recoge los problemas detectados y que suponen en cifras globales:

A.- La necesaria rehabilitación de 8.300 viviendas del Casco Antiguo que supone el 40% de las viviendas del Casco y 1.700 viviendas de Extramuros que supone el 5%. Otras 3.700 viviendas con posibles problemas de distinta naturaleza.

B.- Accesibilidad, es decir sin ascensor, 16.000 viviendas en el Casco y 7.625 en Extramuros.

C.- Aislamiento y Eficiencia energética: 18.000 viviendas en el Casco y 26.000 en Extramuros.

D.- Infravivienda: 50 edificios y 350 viviendas.

Respecto a la Ordenanza Municipal de Conservación y Rehabilitación aprobada en 1.999, todavía vigente y que supuso en su momento:

- Desarrollar el contenido de la legislación urbanística sobre el deber de conservación y rehabilitación, exigible a los propietarios
- Establecer la obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de más de 50 años
- Definir e incluir las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda en los deberes de rehabilitación

Tras 20 años de recorrido se encuentra necesitada de mejoras y de actualización a la legislación vigente, entre otras la incorporación de los informes de evaluación del edificio IEE, que sustituyen a las ITE actuales.

Una conclusión de los datos ofrecidos y como hipótesis de partida, sería que existen en la ciudad de Cádiz viviendas suficientes para la población total ahora censada. Los problemas también evidentes son el estado constructivo actual, las necesidades de rehabilitación y la disponibilidad de las viviendas vacías.

En este apartado del documento del Plan Municipal cabe formular una alegación concreta sobre algunos datos del parque de viviendas: la disparidad de cifras recogidas en el análisis y conclusiones y su reflejo en el Programa de actuación, (eje estratégico 3). Esto se hace más evidente cuando se habla de las necesidades de rehabilitación. Consideramos necesaria que se rectifiquen y expongan de manera clara dichos datos del diagnóstico.

Respecto a la Ordenanza Municipal creemos que es el instrumento fundamental para asegurar la disponibilidad del parque residencial existente. Con independencia de su actualización, los fines y el contenido de las ordenanzas es más que suficiente para asegurar dicha disponibilidad. Sin embargo, si es absolutamente necesario exigir su cumplimiento. Para ello se debería incrementar exponencialmente los trabajos de inspección y seguimiento de expedientes, con los incrementos adecuados de medios materiales y de personal específico.

4. ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Según consta en el texto del Plan el último recuento realizado en el año 2016 quedaban en Cádiz 50 edificios con 450 infraviviendas. Recientemente la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) ha hecho un nuevo estudio y lo reduce a 36 edificios.

La infravivienda en Cádiz responde al tipo de edificios que tienen un propietario y éste alquila las viviendas. Sin embargo, en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, a diferencia de planes anteriores, no recoge ningún programa que responda a este modelo. No obstante, existe un programa llamado de

“Actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda” basándose en el cual la empresa instrumental de la Consejería AVRA está intentando abordar la eliminación de la infravivienda en Cádiz. Está realizando una prueba piloto en una intervención público-privada mediante convenio con los propietarios en los que AVRA no actúa como administración sino como promotora. En el texto del Plan se explica con exactitud en que consiste tanto el convenio como la aplicación del programa en general.

El Plan Municipal confía la eliminación de la infravivienda en Cádiz a la Consejería de Fomento y Vivienda. En el cuadro económico-financiero se recoge orientativamente (a definir por AVRA) un objetivo de 56 viviendas y una inversión de 4,8 millones de euros durante los 5 años de vigencia del Plan.

A la vista de lo anterior y siendo la iniciativa válida para acometer la eliminación de esa lacra que supone lo que queda de infravivienda, se necesitaría bastante más de 20 años para acabar con ella.

Sin embargo, PROCASA es también una empresa promotora pública y por consiguiente puede actuar simultáneamente con el modelo de actuación de AVRA y así acortar el plazo para eliminar la infravivienda de la vida de los gaditanos, tanto más si las administraciones públicas mancomunan sus esfuerzos para conseguirlo. Además, el programa está pensado para que lo apliquen los ayuntamientos, tal como se comprueba con algunos artículos del Plan Andaluz:

Sección 3.ª Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Artículo 68. Objeto.

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Artículo 70. Ejecución de las actuaciones.

Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.

Artículo 71. Financiación.

- 1. La consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta el 90 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10 por ciento. todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.*

En resumen, concluimos que el Ayuntamiento de Cádiz, a través de PROCASA y actuando como empresa pública y como promotor se acoja al “Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda” acometiendo también la eliminación de esa lacra histórica ya que es un objetivo prioritario del presente Plan. También que se recoja en el Cuadro económico-financiero los recursos necesarios, aunque sea de forma orientativa.

5. VIVIENDAS DESHABITADAS

En el texto del Plan Municipal se recoge que en Cádiz hay 4.928 viviendas deshabitadas y afirma con razón que, aunque tiene un nivel similar porcentualmente a la media de su entorno, la escasez de suelo y viviendas de alquiler en Cádiz hace más trascendente el fenómeno; es por eso que es un factor muy importante para abordar el problema de la vivienda en Cádiz. Las 4.928 viviendas deshabitadas constituyen el 9% del total de viviendas, aunque en los barrios del Casco Antiguo llega a duplicarse; por ejemplo, en Los Callejones alcanza el 23,47%.

Hasta ahora se ha hecho un intento para recuperar viviendas vacías para el alquiler: el Programa de Alquiler Social aprobado definitivamente por el Pleno Municipal Extraordinario del 9 de septiembre de 2016, que no ha obtenido ningún resultado en estos dos años. Se anuncia que se va a aprobar introducirle una bonificación de hasta el 95% del IBI a los propietarios que cedan sus viviendas durante 3 años, que apliquen un alquiler concertado ente 400 y 500 euros y que PROCASA sea la que designe a las familias que se van a alojar.

También se va a aprobar un programa de Ayudas para Fomento del Alquiler Residencial que consiste en una bonificación del 30% del IBI para viviendas que se alquilen con contratos de arrendamiento durante 3 años.

Ahora bien, las medidas de bonificar el IBI no han dado resultado en ninguna de las ciudades donde se ha aplicado, por eso estimamos que son medidas que por sí solas no van a obtener resultados significativos.

Una de las razones de la escasez de medidas adoptadas y de los nulos resultados obtenidos es que mientras se ha mejorado sensiblemente el conocimiento cuantitativo y geográfico del fenómeno, no se ha indagado en cambio sobre las causas de porque están vacíos, lo que nos daría ideas de que teclas hay que tocar; por ejemplo cuales y cuantas son debidas al estado físico de la finca.

También se debería conocer y estudiar las experiencias y resultados de todas las ciudades que hayan afrontado el problema. Por ejemplo, Euskadi podrá expropiar viviendas si están vacías 2 años. Esta ley aprobada por el Parlamento Vasco fue en su día recurrida ante el Tribunal Constitucional por el gobierno del PP. Recientemente el Tribunal Constitucional avaló la capacidad del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos para proceder a la expropiación forzosa de viviendas deshabitadas durante más de 2 años sin causa justificada y que estén situadas en zonas en la que haya una demanda contrastada de personas que necesitan una vivienda pública o social. El consejero de vivienda de Euskadi Iñaki Arriola ha declarado que con dicha medida *"haya una compensación entre las políticas de incentivo de vivienda en alquiler y las medidas punitivas en el caso de que no se haga un buen uso de una propiedad como es la vivienda"*.

Por todo ello, es necesaria una profundización en el conocimiento del fenómeno y sus causas, así como de las experiencias y resultados que se hayan realizado en otras ciudades que han afrontado el problema, y que ayuden a descubrir un conjunto de medidas de distinta naturaleza, capaces de rescatar el mayor número de viviendas para el fin que le corresponde: satisfacer la necesidad de una vivienda digna para todos los ciudadanos.

Somos conscientes que la profundización que defendemos y la redacción y aprobación de una Ordenanza, necesita de un tiempo que retrasaría la aprobación de un Plan necesario para poder disponer de medios y recursos que exigen como condición disponer de un Plan municipal de vivienda aprobado. Por ello proponemos que se le dé a este tema el mismo tratamiento que se le da al de Viviendas Turísticas: determinar la necesidad del estudio y la de elaborar y aprobar una Ordenanza, comprometerse a realizarlo (a ser posible en un plazo determinado), reflejarlo en el Programa del Plan y recoger en el Cuadro económico- financiero los recursos que se van a destinar a ello.

6. ACCESIBILIDAD

La evolución de la pirámide de población en los últimos 60 años ha cambiado radicalmente la problemática de la accesibilidad en la edificación en altura. Entre 1960 y 2017 la esperanza de vida ha pasado de 70 a 83 años, de tal manera que la población mayor de 65 años ha variado del 7% de la población al 19% y por tanto una mayoría de familias tiene uno o más miembros de la tercera edad. Con este enorme cambio sociológico, el problema de los bloques o edificios sin ascensor ha

tomado una gran importancia, tanto por el número de familias afectadas como por las consecuencias: la imposibilidad de bajar a la calle de ciudadanos de la tercera edad con dificultades de movilidad y de todas las personas discapacitadas con esas mismas dificultades. La magnitud de este problema lo arrojan los datos que contiene el Plan.

Según los datos del Plan, del total de viviendas del municipio, principales y no principales, el 42% no tiene ascensor y de éstas el 70% está en el Casco Antiguo, donde se contabilizan 16.000 viviendas sin ascensor. En extramuros el censo registra 7.800 viviendas sin ascensor que principalmente se corresponde con los bloques de 4 y 5 plantas en las barriadas sociales construidas en los años 50 y 60 del pasado siglo.

Además de la importancia del problema hay que señalar que en el Eje 3 de los Objetivos y Estrategias se señala como objetivo prioritario “Impulsar la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque actual de viviendas en seguridad, adecuación funcional, **accesibilidad** y eficiencia energética”.

Pero en el estudio económico-financiero para la accesibilidad sólo recoge el Programa de Salgamos a la Calle realizado en colaboración con la Cruz Roja ya que la dotación de ascensores y las obras necesarias para instalarlos se le adjudica y corresponde a la Junta de Andalucía que anualmente hace una convocatoria sobre la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios que contienen la dotación e instalación de los mismos, que hay que denunciar por otra parte que resulta insuficiente para las necesidades reales.

Puede pensarse que el Ayuntamiento no tendría nada que hacer en un programa que no gestiona, pero no es así. Sería importante que el Ayuntamiento se comprometiera a hacer algunos trabajos que son muy necesarios.

La Junta anuncia la convocatoria anual en los medios que obliga la legalidad vigente, pero eso no llega a la inmensa mayoría de la población afectada. Los Ayuntamientos, con el apoyo de las Entidades Sociales y Asociaciones de Vecinos, deberían informar a las Comunidades de Vecinos de todos los bloques sin ascensor, cuando se produce la convocatoria, los requisitos que hay que cumplir, los documentos a presentar, las subvenciones a que tienen derecho etc. Además, deberían disponer de un dispositivo para asesorar a los ciudadanos en la relativamente complicada tramitación.

En consecuencia, de todo ello proponemos que el Ayuntamiento haga la función de difusión y asesoramiento necesario para que en cada convocatoria que se produzca para la provincia, Cádiz pueda optar a la parte que le corresponda.

7. VIVIENDAS TURÍSTICAS

Las Viviendas y Apartamentos Turísticos constituyen un fenómeno que empezó en las grandes ciudades pero que se está extendiendo a todas aquellas que tengan una cierta atracción turística. El fenómeno es de grandes dimensiones y sobre todo tiene una gran capacidad de expansión.

Lo que ha propiciado esta capacidad es el efecto combinado de:

- 1.- El coste de una cama de hotel es aproximadamente el doble del de una cama en vivienda turística.
- 2.- Los vuelos de low-cost han ensanchado enormemente las capas de la población que pueden desplazarse a cualquier lugar del mundo a unos precios muy asequibles.
- 3.- Las plataformas (Airbnb, HomeAway...) que a través de internet pueden hacer llegar hasta el último rincón del mundo las ofertas de esas viviendas.

Las razones principales de la diferencia de costes en hotel o vivienda turística son que éstas utilizan mucha menos cantidad de trabajo (puestos relativamente estables) ya que incorpora menos servicios que exigen personal; no están sujetas a los costes derivados de las normativas de seguridad y calidad de servicio en función de la categoría y que los hoteles están sometidos a inspecciones. También a que las viviendas turísticas no están sujetas a impuestos municipales pero el Ayuntamiento tiene que sostener servicios para miles de personas sin que contribuyan como hacen los ciudadanos residentes.,

El propio texto del Plan Municipal de Vivienda señala que hay 281 viviendas turísticas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía, inscripción que es obligatoria por ley. Sin embargo, en los canales públicos y en las redes de ofertas turísticas hay 1581 registros. De por si se desprende que los propietarios de viviendas turísticas tienden mayoritariamente a esquivar los controles y a permanecer en la clandestinidad ante la no actuación de las administraciones y a convertir sus actos en hechos consumados como está ocurriendo en Cádiz.

Los pros y contras de las viviendas turísticas se verán con detenimiento cuando se someta a discusión la Ordenanza de Vivienda de Uso Turístico prevista su elaboración en el Plan Municipal sujeto a consulta, pero ahora si debemos señalar los efectos que la eclosión de las viviendas turísticas ocasione a los residentes en general y especialmente a los estratos más vulnerables. Si la vivienda de uso turístico es más rentable que la vivienda en alquiler el primer efecto es el encarecimiento de los alquileres.

Según el Plan, Cádiz es la ciudad de Andalucía con más de 100.000 habitantes con las mayores rentas de alquiler, sólo superada por Málaga, Sevilla y Marbella. Un aumento de rentas sobre esa base excluye a miles de familias de la posibilidad de

pagarlas y fatalmente serán expulsadas del centro de la ciudad donde han vivido toda su vida.

A la vista de todo ello concluimos lo siguiente:

1.- Mostramos nuestro pleno apoyo al programa contenido en el Plan y que consta de 3 fases.

a.- Elaboración de un estudio técnico de análisis y diagnóstico del sector.

b.- Elaboración y aprobación de una Ordenanza de Viviendas de Uso Turístico.

c.- Aplicación seguimiento y control de lo establecido en la Ordenanza.

2.- En el cuadro económico-financiero del Programa de Actuación no figura cantidad alguna tanto para la redacción del estudio y la Ordenanza ni para el seguimiento y control imprescindible para evitar la impunidad asegurando el cumplimiento de las normas que se establezcan. Contabilizarlo, aún siendo aproximadamente, constituiría un compromiso explícito del municipio con esta regulación tan necesaria de establecer.

3.- Al ser un tema controvertido y delicado con grandes y poderosos intereses en juego, se necesita un tiempo suficiente para el estudio y análisis del sector y posteriormente la elaboración y aprobación de la Ordenanza. Al ser un fenómeno con una enorme capacidad de expansión, durante ese tiempo, pueden ponerse en marcha cientos de viviendas y de expulsiones de familias de donde han vivido durante toda o casi toda su vida. Por todo ello y como ya hicieron anteriormente ciudades como Barcelona, Madrid y otras es necesario aprobar una moratoria del otorgamiento de licencias: no conceder ninguna licencia durante todo el tiempo que transcurra hasta la aprobación de la Ordenanza.

8. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

El vigente Plan General de Cádiz de 2012 recoge una capacidad residencial de 3.522 viviendas, de ellas 1.927 como viviendas protegidas. Dichas cifras serían los totales obtenidos en los solares disponibles, como actuaciones de promoción pública (PROCASA y AVRA) y las de promoción privada, así como en el desarrollo de las unidades de ejecución.

En el análisis que incorpora el Plan Municipal se establece como hipótesis para 2023, es decir período de vigencia del Plan, una capacidad residencial 1.964 viviendas de las que 1.253 serían protegidas. También se recoge las acciones puntuales y de las unidades de ejecución cuyo desarrollo no prevén antes del año 2023.

Como conclusión evidencian la incapacidad de absorber la demanda de vivienda agotando la capacidad residencial del Plan General vigente y el déficit que seguiría existiendo, aunque se proponen algunas acciones puntuales como la modificación del régimen de viviendas, aumentando las protegidas en las distintas actuaciones, o la densidad de ocupación, entre otras.

Si existe esa incapacidad, habría que contar con las posibilidades de los municipios vecinos, el problema debería resolverse no solo con una revisión profunda del vigente Plan General. Dicha revisión se debe hacer en el marco de un planeamiento territorial, esto es, en el marco de un nuevo planeamiento de la Bahía de Cádiz.

Lo que ha ocurrido hasta ahora responde a las condiciones de un capitalismo bárbaro: la expulsión paulatina impuesta de miles de familias gaditanas a poblaciones vecinas sin ningún control democrático. Un planeamiento a nivel Bahía contemplaría el problema en el marco de un Plan aprobado por todos los municipios y sometido a las normas democráticas, es decir con la participación de todos los ciudadanos de los distintos municipios.

La propuesta que hacemos como alternativa, considerando como insuficientes las modificaciones puntuales sería la necesaria revisión profunda del vigente Plan General, en el marco de un planeamiento territorial, opción que se debe considerar más que deseable.

Por otra parte, el teórico déficit, entre la demanda de vivienda protegida y la capacidad residencial según el planeamiento urbanístico, se reduciría drásticamente si se actúa de forma decidida sobre las viviendas vacías y sobre la rehabilitación del parque existente. Esta es la base de la propuesta que hacemos como alegación al Plan Municipal sobre este tema.

CONCLUSIONES

Las alegaciones y propuestas que presentamos en el período de información pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz se han ido incluyendo en los diferentes apartados que se han expuesto con anterioridad. No obstante, y a modo de conclusiones, se resumen a continuación y en el mismo orden. Se quiere reiterar el interés de que se incorporen en lo posible al documento que se apruebe de forma definitiva.

- Sobre el Registro de demandantes, insistir en la necesidad de conocer la situación real y actualizada mediante una purga del mismo ya que debería constituir la base del Plan de forma previa para establecer las propuestas. Al menos recoger en el programa de actuación una dotación económica suficiente para dicho estudio y su realización en un plazo de seis meses.

- La Priorización de los colectivos más vulnerables, deberá ser un resultado de lo anterior. Con la aplicación de criterios claros y conocidos se obtendrían los casos de verdadera emergencia habitacional, a los que dirigir las propuestas más inmediatas.
- Del Estado de la Edificación se deberían aclarar los datos contradictorios del documento sobre las necesidades de rehabilitación. Además, y mientras se revise la Ordenanza de conservación y rehabilitación, en un plazo razonable, se deben incluir partidas económicas suficientes para garantizar la inspección y seguimiento de expedientes del parque actual, es decir, para exigir el cumplimiento de la normativa en vigor en cada momento.
- La eliminación de los actuales edificios con Infraviviendas, además de asignársela a la Junta, debería abordarse también por el Ayuntamiento a través de PROCASA, rentabilizando su actual patrimonio y/ o valiéndose de los programas del Plan Andaluz diseñados para ser aplicados por los ayuntamientos.
- Respecto a las Viviendas deshabitadas, con independencia del necesario estudio y análisis de alternativas, de forma simultánea a los que se realicen sobre las viviendas turísticas, se considera esencial revisar y completar las ayudas de la actual Ordenanza municipal del alquiler justo u otro más eficaz, así como otras medidas de incentivo y punitivas que sean capaces de rescatar el mayor número de viviendas para satisfacer la necesidad de una vivienda digna para todos los ciudadanos.
- La Accesibilidad, sobre todo en los edificios en altura de Extramuros, donde se concentra una gran parte de la población afectada, debe priorizarse entre las necesidades de rehabilitación. Además de las actuaciones concretas a subvencionar, el asesoramiento para acudir a los programas del Plan Andaluz también debería reflejarse en el Programa de Actuación y en las partidas económicas correspondientes del Plan Municipal.
- En cuanto a las Viviendas turísticas, la moratoria de nuevas licencias municipales se considera necesaria, dada la virulencia y la capacidad de expansión del tema, mientras se completen los estudios y la aprobación de la Ordenanza de Viviendas de Uso Turístico y de posibles propuestas de otras administraciones.
- La revisión del Planeamiento urbanístico de forma global se considera más justa y razonable que el inicio de modificaciones puntuales. No obstante, la necesidad de impulsar la gestión urbanística en las propuestas del vigente Plan General para las futuras viviendas de nueva planta es imprescindible, pero no debe distraer la atención municipal de que la rehabilitación del parque residencial existente y la política sobre las viviendas vacías pueden ser suficientes para resolver gran parte de los problemas de la demanda de

vivienda en nuestra ciudad. Si aún así, se evidenciara la incapacidad de absorber la demanda en el municipio de Cádiz la revisión del PGOU debería hacerse en el marco de un Plan territorial.

Por último, debemos saludar el cambio de rumbo que parece anunciarse desde la legislación estatal en la política de vivienda, acuerdos previos para los presupuestos de 2019, que esperemos tengan su correlación a nivel autonómico y local. De la misma forma habría que resaltar la reciente Sentencia favorable del Tribunal Constitucional, a los preceptos de la ley del Gobierno Vasco sobre las viviendas vacías.

Con todo ello esperamos que el Ayuntamiento de Cádiz pueda disponer de un instrumento más adecuado para la política municipal sobre la vivienda, orientada a los ciudadanos a los que debe estar dirigida con prioridad.

Cádiz, 14 de noviembre de 2018