



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CABRA



ÍNDICE GENERAL BLOQUE I

I.0.	INTRODUCCIÓN	6
I.1.	ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.....	9
I.2.	ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL	36
I.3.	ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	59
I.4.	OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA	102
I.5.	ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	115
I.6.	RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES	146



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO I.0

INTRODUCCIÓN



I.0. INTRODUCCIÓN

0.1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS) se redacta por el Ayuntamiento de Cabra en aplicación del acuerdo municipal en el que se resolvió elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo para el municipio.

De acuerdo con esto, la Delegada de Urbanismo, Desarrollo Económico y Promoción de Empleo, **Carmen Granados García** y la Delegada de Bienestar Social, Mayores, Familia e Infancia, Sanidad y Consumo, Inmigración, Cooperación Internacional y Vivienda, **Carmen Montes Montes** se hicieron cargo de su desarrollo, contando con la empresa Estudio **Profesional Desarrollo Integrado de Proyectos S.L.** para su redacción.

Durante varios meses se han desarrollado los trabajos con la colaboración y aportación de distintos servicios, tanto de la administración local, como autonómica, el intercambio de información de diversas entidades y colectivos así como el intercambio de opiniones y criterios con ciudadanos y profesionales de forma que se ha conformado un documento conteniendo una memoria informativa y de diagnóstico, unos objetivos y estrategias y un programa de actuación que se presentan a continuación. Se ha iniciado el plan con un estudio estadístico de la población, que junto con la atención a las alegaciones y las aportaciones de la participación ciudadana han dado lugar a un documento definitivo.

0.2. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es un documento estratégico de ámbito municipal.

Se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

0.3. OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe de estar acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

Se estructura en tres bloques: información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias y programa de actuación.

En el primero se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

En el segundo, se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el ayuntamiento.

En el tercero se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se ha abordado contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan se ha constituido desde el inicio colectivamente.



Esquema de desarrollo del PMVS



Esquema de participación ciudadana

0.4. CONTENIDO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra consta de 3 bloques, cada uno con un contenido y una finalidad bien definidas:

1. Información y Diagnóstico
Incluye toda la información recogida así como el análisis de la misma, todo ello dividido por capítulos en función de la materia concreta, y ofreciendo un diagnóstico final.
2. Ordenación
Recoge la formulación de objetivos y estrategias, que responden al diagnóstico previo, así como el programa de actuación con todas las medidas propuestas.
3. Anexos
Incluye la documentación de apoyo, así como el proceso transversal de Participación Pública.

0.5. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La Información y Diagnóstico se aborda en un único bloque. La idea es que al tiempo que se presenta la información recabada en la fase, se añada el diagnóstico de la misma. Ello abunda en la comprensión de los datos ofrecidos, evitando al lector acudir a la lectura de partes separadas para interpretar los datos.

La información se ha estructurado en 6 capítulos, correspondiendo con las distintas áreas que por normativa debe abordar este PMVS. Estas son:

1. Análisis de la Población
Tiene por objeto realizar una aproximación a la realidad actual, recogiendo especialmente las características, tendencias y problemas existentes en relación con la población y la vivienda, a los cuales debe hacer frente, así como las bondades que permitan apuntalar las medidas que se propondrán.
2. Análisis de la Demanda Residencial
Este apartado pretende obtener una cuantificación y cualificación de la demanda actual de vivienda en Cabra. Se realiza un estudio complejo de la demanda sumando a los datos obtenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el de la demanda real del mercado inmobiliario local y de la encuesta realizada para el PMVS, así como el cálculo de la demanda potencial total.
3. Análisis del Parque de Viviendas
Se recogerá la información disponible sobre el parque actual de viviendas y se realizará un análisis cualitativo y cuantitativo sobre su situación y evolución. Es fundamental conocer la realidad física de la edificación residencial en Cabra, ya que es soporte necesario para la vivienda. Así se determinará en qué grado satisface las necesidades de vivienda incluso de habitabilidad en el momento presente, pero también la proyección futura que se realiza en este PMVS.
4. Oferta y Mercado de Vivienda
Se realiza un análisis cuantitativo y cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio, así como de la problemática del acceso a la vivienda, tabulando la adecuación de la oferta existente con la demanda detectada.
5. Análisis Territorial y Urbanístico
Se procede al análisis de la capacidad que tienen los instrumentos de ordenación territorial y general para permitir albergar la demanda de vivienda nueva diagnosticada. Recursos e Instrumentos Municipales.

6. Recursos e Instrumentos Municipales

El Patrimonio Municipal de Suelo es el primer Instrumento que debe ponerse al servicio de la solución de los problemas de la vivienda en la ciudad, bajo cualquiera de las fórmulas que pueden habilitarse para ello. Otros instrumentos como el Registro Municipal de Solares pueden influir en el mercado inmobiliario siendo ésta una de las funciones que la ley otorga a los municipios. Por último se consideran en este apartado distintos programas, normativas y ayudas específicos para la vivienda.

0.6. ORDENACIÓN

El contenido de la Ordenación, es decir, la parte dispositiva de este PMVS se ordena en dos capítulos:

1. Objetivos y Estrategias
Se aborda en este bloque la parte dispositiva y de ordenación del PMVS. La fase de Información y Diagnóstico supone un *INPUT* para este plan, siendo este bloque el *OUTPUT* del mismo. Se determinarán en este capítulo los objetivos perseguidos y las estrategias para su implantación, de acuerdo a la normativa y las variables introducidas por la Participación Ciudadana.
2. Programa de Actuación
Se aborda en este bloque la parte dispositiva y de ordenación del PMVS, en el que concretan los planes de acción a llevar a cabo, con su planificación, presupuesto y medidas de control y seguimiento. Todos ellos responden a los objetivos marcados en el bloque anterior, así como a las estrategias que los desarrollan.

0.7. ANEXOS

Los Anexos incluyen todo aquel contenido transversal al PMVS. Parte de él se ha ido incluyendo en el resto de apartados. Se recogen en dos capítulos:

1. Participación Ciudadana
El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomenta 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.
2. Encuestas
Se recogen los resultados tratados de las encuestas realizadas.

0.8. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Este documento ha tenido en cuenta la necesaria perspectiva de género. Para ello se ha consignado la información disponible y se ha generado información propia identificando la incidencia en ambos géneros. Todo ello con el fin de identificar posibles situaciones de desigualdad y/o discriminación por razones de sexo.

Además se han incluido medidas concretas tendentes a corregir las situaciones detectadas que provocan desigualdad y/o discriminación en detrimento de la mujer.

0.9. EQUIPO REDACTOR Y COLABORACIONES

Redactan el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo:

- Francisco Javier Muñoz Aguilar, Arquitecto, Director y Coordinador.
- Raúl Aguilera Granados, Arquitecto
- Antonio Vicente Montes Poyato, Sociólogo
- Miguel Ángel Ramírez Luque, Arquitecto Técnico
- Jorge Antonio Villalba Serrano, Ingeniero Técnico Industrial

Han colaborado en su elaboración:

- Marta Muñoz Aguilar, Arquitecta Técnica
- Fernando María Izquierdo Reina, Arquitecto Técnico
- Antonio Casas Vivar, Delineante
- Pedro Olea Tenorio, Licenciado en Derecho, Oficina de Desarrollo Local
- Juan José Reyes Benítez, Arquitecto Técnico Municipal
- M^a Sierra Palomeque Fernández, Licenciada en Derecho, Patronato Municipal de Bienestar Social
- Sección SIGE de la Diputación de Córdoba

Han participado todas las personas recogidas en el Anexo de Participación Ciudadana y muchas otras de forma anónima.



I.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN



I.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL



I.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS



I.4. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA



I.5. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO



I.6. RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES



