



Equipo • Lobato
GENTE COMO TÚ



Madrid
PSOE

VIVIENDA Y URBANISMO

La Comunidad de Madrid lleva años sufriendo un importante retroceso en políticas de vivienda social y rehabilitación, así como en materia de urbanismo y desarrollo territorial.

Para afrontar la problemática existente y poder atender las necesidades ciudadanas en materia de vivienda y territorio, se hace necesario centrarse en tres ejes fundamentales como son el alquiler, la rehabilitación y el urbanismo.

ALQUILER

El impulso de la vivienda en arrendamiento ha de ser el eje prioritario de la política de vivienda protegida.

Es necesario cambiar el modelo de acceso a la vivienda en propiedad, y para contribuir a ello, es preciso crear un parque público de viviendas sociales en arrendamiento, al objeto de atender las necesidades de aquellas personas que tienen mayores dificultades para acceder a una vivienda en propiedad, poniendo especial interés en los colectivos más desfavorecidos, en general, así como en los casos procedentes de desahucios, en particular, todo ello en coordinación con los ayuntamientos, materializándose en aplicación del deber de cesión de edificabilidad proveniente del planeamiento urbanístico, y garantizando una correcta gestión de los patrimonios públicos de suelo.

Para que este objetivo se pueda hacer efectivo, es necesario volver a recuperar políticas activas en materia de vivienda protegida, recuperando las ayudas e incentivos a la promoción.

Por otra parte, hay que retomar las ayudas al acceso a la vivienda con medidas que contribuyan a facilitar a los inquilinos el pago de la renta, cuando tienen dificultades económicas.

Sería de gran ayuda la creación de un mapa sobre la demanda real de alquiler existente en la Comunidad de Madrid, en coordinación con los ayuntamientos.

Uno de los colectivos que encuentra mayores dificultades para acceder a la vivienda es el de la gente joven. España sigue estando muy por encima de la media europea en la edad de emancipación de nuestros jóvenes. Es necesario establecer medidas que fomenten el alquiler para jóvenes garantizando, mediante un programa de ayudas, que el pago de las rentas mensuales no supere el 30% de sus ingresos.

Otra medida para favorecer el acceso a la vivienda a la población joven sería, en colaboración con las entidades financieras, facilitar el crédito hipotecario a menores de 35 años para la adquisición de su primera vivienda, por ejemplo, mediante la reducción de los tipos de interés. Por otra parte, existen fórmulas de convivencia, como son los pisos compartidos, o los sistemas de cohousing o vivienda colaborativa, que se presentan como un alternativa real y efectiva a los modelos tradicionales.

En cuanto a la vivienda de protección pública se refiere, es necesario implantar programas de inspección para garantizar el uso adecuado de las viviendas protegidas, contribuyendo a la eliminación y control del fraude.

REHABILITACIÓN

Es necesario cambiar el modelo de desarrollo territorial basado en los

nuevos crecimientos y volver la vista hacia la ciudad ya consolidada.

Hemos de cambiar el urbanismo expansivo por la rehabilitación y regeneración urbanas, optimizando el parque residencial existente, apostando por la recuperación integrada de los barrios degradados, y garantizando que las intervenciones no se queden en un simple “lavado de cara o de fachadas”, sino que contribuyan al desarrollo y a la dinamización del tejido económico y social.

Tenemos que priorizar los modelos que apuestan por la revitalización y la reutilización de los territorios ya consolidados, y para ello, hay que destinar partidas presupuestarias que den a la rehabilitación el impulso político y económico que necesita, así como el establecimiento de incentivos fiscales a la rehabilitación y regeneración urbanas, fomentando también la creación de Sociedades Municipales de Rehabilitación.

Por otra parte, hay que tener en cuenta las ventajas que aporta la rehabilitación desde el punto de vista del empleo, pues es una actividad que requiere de mano de obra cualificada e intensiva, contribuyendo a la creación de nuevos puestos de trabajos en el sector. En este sentido, es interesante plantearse la promoción de escuelas taller a nivel regional donde se imparta una formación cualificada en la materia, de la que en la actualidad se carece. En este sentido, se fomentará la empleabilidad mediante la formación de personas desempleadas en temas de rehabilitación, accesibilidad, y eficiencia energética.

También hay que tener en cuenta los beneficios de la rehabilitación desde el punto de vista ambiental y social, contribuyendo a la mejora de los edificios en su rendimiento y consumo energético, por un lado, y fomentando la cohesión social, por otro.

URBANISMO

Hay que abandonar el modelo tradicional de ocupación del territorio basado en el consumo masivo de suelo, agua y energía, por otros modelos más sostenibles y “coherentes” con el territorio, asumiendo como criterios orientadores los principios básicos del desarrollo urbano sosten-

nible contemplados en la Carta de Aalborg:

- Sostenibilidad ambiental
- Ocupación del suelo sostenible
- Movilidad urbana sostenible

Uno de los principales problemas que viene sufriendo nuestra región desde hace años es la inexistencia de un verdadero Plan Regional de Estrategia Territorial con unos objetivos definidos. Esta circunstancia tiene como consecuencia directa los desequilibrios y las tensiones territoriales en nuestra comunidad. Es necesario un modelo de desarrollo capaz de potenciar y aprovechar las oportunidades de la región, ordenando la actividad urbanística a nivel supramunicipal, siendo para ello necesaria la concertación entre el planeamiento a nivel local y el equilibrio a nivel regional.

Hay que armonizar y compatibilizar los planes generales y los planes sectoriales que tengan una clara incidencia territorial que trascienda el ámbito municipal.

Por otra parte, se tiene que garantizar la transparencia y la participación ciudadana directa como principios básicos del urbanismo, entendiendo el planeamiento como un instrumento para la concertación entre la administración y los ciudadanos, como un compromiso recíproco desde la perspectiva del desarrollo sostenible.

Los planes urbanísticos han de ser instrumentos que garanticen los derechos ciudadanos, convirtiéndose, para ello, en herramientas flexibles y abiertas a la necesaria colaboración público-privada para hacer ciudades, y para hacer región.

LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Es imprescindible garantizar la perspectiva de género tanto en el ámbito de la vivienda, como en el desarrollo urbano de la región. En la política de vivienda, además de continuar considerando a las mujeres víctimas de la violencia machista como un colectivo preferente a la hora de ac-

ceder a la vivienda social, tal y como se impulsó e implantó desde el Ministerio de Vivienda con el gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero en el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012, y se implantó en las CC. AA., es necesario impulsar desde la administración regional medidas que garanticen de manera efectiva y real el acceso a la vivienda a estas mujeres.

De igual manera, habría que considerar a todas aquellas mujeres que se pueden encontrar en una situación de vulnerabilidad social y/o económica, como otro de los colectivos preferentes en el acceso a la vivienda. Por otra parte, y en lo relativo al urbanismo y al desarrollo territorial, hay que empezar a introducir la perspectiva de género para que nuestra región, y las ciudades que la integran, se puedan desarrollar conforme a criterios de Igualdad.

La comunidad tiene las competencias en materia de urbanismo y vivienda, y en este sentido, y como administración encargada de la aprobación definitiva de los planes generales de los municipios, debería garantizar que el todo el planeamiento que se apruebe en la región incluya la perspectiva de género entre sus principios rectores, exigiendo entre los preceptivos informes sectoriales necesarios para la aprobación definitiva de cada uno de los planes generales, la elaboración de un informe de impacto de género que será vinculante de cara a la aprobación del planeamiento.

COHOUSING O VIVIENDA COLABORATIVA

La crisis ha propiciado fórmulas para superar las adversidades generadas por la economía de libre mercado, favoreciendo estilos de vida alternativos. En este sentido, surge el auge de la Economía colaborativa, un modelo de intercambio económico en el que, además de la creación de relaciones sociales, se favorece el acceso a bienes y servicios compartidos, y en algunos casos gratuitos. El consumo colaborativo garantiza la optimización de los bienes y servicios permitiendo la recirculación y reutilización de los mismos.

En concreto, la crisis en nuestro país ha afectado gravemente a la vivienda. Por una parte, ha dificultado el acceso a la misma a las personas con menos recursos y, por otra, ha obstaculizado la promoción y construcción ante la falta de financiación de las entidades financieras, las cuales tuvieron un papel importante en la generación de la burbuja inmobiliaria debido a un exceso crediticio que favorecía la especulación. En este contexto, han ido apareciendo alternativas al modelo de vivienda convencional que, sin embargo, ya venían funcionando en algunos países, especialmente en los países escandinavos, desde hace muchos años. Así, en Dinamarca, alrededor de un 10% de las viviendas se promueven mediante el sistema de cohousing o vivienda colaborativa, llegando incluso al 35 % en Suecia.

El cohousing o vivienda colaborativa es una iniciativa que fomenta fórmulas de acceso a la vivienda que se alejan del modelo especulativo que tantas consecuencias negativas ha tenido a nivel económico y social, promoviendo la cooperación en su uso y gestión, y centrándose en la colaboración y ayuda mutua.

Esta fórmula de vivienda colaborativa se puede establecer en viviendas de nueva construcción, pero también en viviendas ya existentes, bien sean edificios multifamiliares, o en unifamiliares. Se combina la vivienda privada con espacios comunes, reduciendo considerablemente el tamaño de las viviendas. Aunque la economía de cada vivienda particular es privada, sin embargo, se establece un sistema de economía colaborativa en cuanto a los servicios comunes, que son resultado de un acuerdo previo de los residentes. El cohousing proporciona espacios y/o servicios domésticos que se comparten a conveniencia. Estos espacios comunes extienden la superficie de las viviendas particulares.

Es un modelo residencial donde se permanece acompañado, introduciendo un factor afectivo que fomenta la cohesión social frente al individualismo, propiciando el respaldo de la comunidad y la convivencia entre diferentes grupos de edades o grupos sociales. El cohousing es una magnífica alternativa para facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes, a la

vez que busca soluciones de alojamiento y servicios a personas mayores. También es muy práctico para familias con hijos que tienen necesidad de servicios de guardería, canguro, recogida de niños de la escuela, salas de juego, biblioteca, salas de estudio, taller de bricolaje, y todos aquellos servicios que se consideren necesarios.

Para que la economía colaborativa, y en este caso el cohousing, pueda crecer, es fundamental el apoyo de las administraciones públicas, así como un desarrollo normativo que procure su regulación.

Por ello, proponemos la adopción de medidas que fomenten la implantación de esta fórmula de acceso a la vivienda, mediante un programa de ayudas directas a la promoción, así como incentivos fiscales que favorezcan a su crecimiento.