



TRABAJO FIN DE MÁSTER

Máster Oficial Universitario en

Intervención social en las sociedades del conocimiento

La vivienda nuestra segunda piel:

**Intervención Pública en materia de vivienda en la
ciudad de Cádiz.**

Apellidos García Palomar

Nombre M^a de los Ángeles

Fecha Entrega 22/10/ 2013

RESUMEN

Cádiz es una de las ciudades más antigua de Europa que cuenta con una peculiar geografía y con gran escasez de suelo urbanizable, que junto al deterioro de su parque de viviendas, el desorbitado precio del suelo, el abusivo precio de los alquileres, la existencia de innumerables infraviviendas, el número de fincas vacías, solares pendientes por edificar y con escasez de Promociones de Viviendas Públicas, hace de Cádiz una ciudad donde prácticamente no es posible vivir.

Frente a esta realidad nos encontramos con que el número de desahucios aumenta diariamente, más de 4.800 gaditanos se encuentran inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, cada vez son más los sin techos en nuestras calles y las familias que pierden sus viviendas y tienden a reagruparse con sus familias de origen como única alternativa a su problema.

Paralelamente en nuestra actual Constitución, en su artículo 47, se reconoce el derecho que todos los españoles tienen de acceder y de disfrutar a una vivienda digna y adecuada, obligando a los poderes públicos a promover las condiciones y las normas necesarias para que este derecho sea real.

A través de esta investigación se pretende mostrar cuáles han sido las intervenciones públicas más relevantes en materia de vivienda en la ciudad de Cádiz, y analizar si estas intervenciones han hecho efectivo el derecho a la vivienda que nuestra constitución reconoce a la población gaditana.

Palabra claves

Cádiz, vivienda, derecho, intervención pública, respuesta ciudadana.

INDICE

1º. INTRODUCCIÓN.....	1
2º. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	2
3º. MARCO CONTEXTUAL; UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA.....	3
3.1 URBANISMO Y PROBLEMÁTICA SOCIAL EN CÁDIZ	3
3.1.1 Cádiz como ciudad hasta el año 1947	3
3.1.2 Plan Urbanístico año 1948	5
3.1.3 Plan Urbanístico año 1950	7
3.1.4 Planes Urbanístico entre 1961 y 1984	8
3.1.5 Plan Urbanístico 1995 hasta el actual plan vigente.....	9
3.2 INICIATIVA LOCAL	10
3.2.1 PROCASA; Sociedad Municipal para la promoción y Gestión de Viviendas en Cádiz, S.A. 1992.....	10
3.2.2 Competencia de los ayuntamientos en materia de vivienda; Ley 77/1985 de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local (LBR.); Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas.....	12

3.3 POLÍTICAS EUROPEAS: EL PLAN URBAN EN CÁDIZ	13
 3.4 DECRETO 78/1999 DE 30 DE MARZO PARA LA INTERVENCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CÁDIZ	 16
 3.4.1 Principales características y problemas de la ciudad en estos años	16
3.4.2 Introducción al Decreto 78/1999 de 30 de marzo.....	18
3.4.3 La Oficina de rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz	19
3.4.4 Trayectoria de la Oficina de Rehabilitación entre 1999-2012.....	20
 4º. MARCO JURÍDICO	 23
 4.1 EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO UNIVERSAL A LA VIVIENDA	 23
4.1.1. Ámbito Europeo.....	23
4.1.2 Ámbito Internacional.....	25
4.1.3 Ámbito Estatal	25
4.1.4 Ámbito Autonómico	28
4.1.5 Ámbito Local.....	28
 4.2. EL DERECHO A UN A VIVIENDA; UN DERECHO HUMANO Y UN DERECHO SOCIAL.....	 29

5º. MARCO TEÓRICO	31
5.1. LA VIVIENDA	31
5.1.1 Introducción	31
5.1.2 Aproximación conceptual al término vivienda, casa, hogar y residencia	32
5.1.3 Definición de vivienda por diversos autores y organización no gubernamentales	33
5.1.4 Definición de vivienda por organismos y entidades públicas	35
5.2 APROXIMACIÓN A LA VIVIENDA DESDE LA TEORÍA GENERAL DE SISTEMA Y LA SOCIOLOGÍA DE LA VIVIENDA	37
5.2.1 Sociología de la Vivienda	37
5.2.2 Teoría General de Sistemas	38
5.3 CONCEPTOS	41
6º. METODOLOGÍA	44
7º. RESULTADOS	48
8º. CONCLUSIONES	62
9º. BIBLIOGRAFÍA	66

1º INTRODUCCION

La vivienda constituye un marco o dimensión espacial de carácter primario e imprescindible para la vida personal y social del individuo, y en particular para el desarrollo de la vida familiar. El disfrute de esta permite satisfacer al individuo y a la familia necesidades biológicas, necesidades personales y en última instancia, necesidades sociales vinculadas a las formas de vida en sociedad.

En este sentido el derecho a la vivienda reconocido en la constitución de 1978 en su artículo nº 47 va más allá del espacio físico, y su negación comporta la obstaculización de otros derechos reconocidos en la legislación española. En definitiva una vivienda no es solo un derecho sino una necesidad imprescindible para los seres humanos podamos gozar de una vida digna.

El problema de la vivienda es uno de los problemas más serio que tiene la ciudad que hace de Cádiz un lugar donde prácticamente hoy por hoy no es posible vivir.

A través de este estudio se pretende dar a conocer cuáles han sido la intervenciones más singulares en materia de vivienda llevadas a cabo en la ciudad por las Administraciones Públicas, analizar si estas intervenciones han hecho efectivo, entre la población gaditana, el derecho a la vivienda que nuestra constitución reconoce y cuáles son las respuestas ciudadanas que se están generando al respecto.

Para ello el trabajo consta de una introducción, una breve presentación de los objetivos, seguidos por un aproximación contextual del fenómeno de la vivienda en Cádiz, una aproximación jurídica, donde se trata el derecho a la vivienda y su regulación, y por último el marco teórico donde se definen conceptos desde varias perspectivas y se realiza un aproximación desde dos teorías. .

Posteriormente se presenta la metodología, los resultados de las entrevistas y por último las conclusiones extraídas tanto del análisis documental, que se ha llevado a cabo en una primera parte del estudio, y de las entrevistas realizadas a los colectivos seleccionados.

2º.-OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL

- Realizar un recorrido histórico y analítico sobre la intervención pública realizada en la ciudad de Cádiz en materia de vivienda, que nos permita comprender cómo ha acontecido las acciones en materia de vivienda y cuál ha sido el grado de consecución y de respuesta a las verdaderas necesidades de l@s ciudadan@s de Cádiz.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Conocer cuáles son los principales proyectos, programas, intervenciones e iniciativas que se han llevado a cabo en la ciudad de Cádiz por parte de los organismos públicos en materia de vivienda.
- Realizar una aproximación y análisis del proyecto pionero andaluz consistente en la recuperación y rehabilitación de los centro históricos de las ciudad que comienza a desarrollarse en Cádiz entorno al año 1999.
- Conocer cuáles son las respuestas, las alternativas, las acciones y el posicionamiento del movimiento asociativo gaditano frente al grave problema de la vivienda en la ciudad de Cádiz.

3º. MARCO CONTEXTUAL; UNA APROXIMACION HISTORICA

3.1 URBANISMO Y PROBLEMÁTICA SOCIAL EN CADIZ

3.1.1 Cádiz como ciudad hasta el año 1947

Se suele señalar en los manuales de historia que Cádiz es la ciudad más antigua de Occidente, y puede demostrarse que es uno de los asentamientos de población permanentes de los que se tienen noticias más lejanas en el tiempo.

La fundación de Cádiz, según fuentes literarias, data hacia el año 1100 AC aunque no se han encontrado restos arqueológicos que así lo ratifiquen pues lo más antiguo se corresponde con el siglo octavo.

La fundación es obra de los fenicios que se encontraban en plena expansión marítima y comercial, dándole el nombre de Gadir (que significa recinto cerrado).

En el siglo V A.C Cádiz queda sometido a la influencia púnica y en el 238 ac se convierte en centro de operaciones de su ofensiva contra Roma, convirtiéndose sobre el año 206 a.C en ciudad aliada Romana.

Es sobre el siglo V cuando Gades empieza a difuminarse y no es más que un recuerdo ruinoso de su antigua prosperidad que coincide con la decadencia Visigoda y conquista Islámica de la Península, convirtiéndose en centro neurálgico para el dominio del estrecho.

En 1.230 la ciudad se encuentra en un estado de semiabandono y destruida en gran parte tras el ataque castellano.

Posteriormente entre 1.260 y 1.262 Alfonso X ordenó la repoblación de Cádiz con gente procedente de Santander y el 1.265 recibe el título de Ciudad así como de "Silla Episcopal".

En 1.470 se reconoce a la ciudad bajo el señorío de los Ponce de León, que recibirán el título de Marqueses de Cádiz y en 1.493 los Reyes Católicos consiguen recuperar, mediante permuta, a Cádiz para la corona.

Desde el siglo XV Cádiz va a estar volcada en el comercio por mar, en estos momentos dirigidos hacia el Norte de África para luego pasar a América

Es por ello que la ciudad crece, la Villa Medieval del Barrio del Pópulo (hacer referencia) se expande convirtiéndose en foco de atracción para los inmigrantes que llegan dispuesto a enriquecerse, pero este momento queda truncado por el asedio ingles en 1.596.

El desarrollo en el siglo XVII es muy rápido porque se convierte en sede del monopolio del comercio indiano y en 1717 pasa a la ciudad la Casa de la Contratación, organismo director del monopolio ultramarino que finalizó en 1778 .

Podríamos decir que durante el siglo XIX Cádiz sigue teniendo un gran papel ya que resiste ante el ataque de Napoleón, convirtiéndose en bastión de la soberanía española y ciudad donde las Cortes Españolas elaboran la Constitución de 1812.

En el siglo XIX Fernando VII devolverá a la ciudad su esplendor volviendo a ser reducto y motor del liberalismo. Después Cádiz comenzará a conocer la decadencia económica con la pérdida del antiguo mercado colonial, y junto a otros hechos provocarán la quiebra de la ciudad.

El Cádiz actual es la capital más meridional de las provincias andaluzas, situada a menos de dieciséis kilómetros del continente africano y tiene una posición periférica tanto en España como en la Unión Europea

La ciudad histórica se emplaza sobre dos islotes rocosos. Con el tiempo, por relleno de zonas antes ocupadas por el mar, tanto por la acción del hombre como por la sedimentación de origen marino, se ha ido conformando la actual isla sobre la que se ubica el centro histórico de la ciudad.

El núcleo urbano de la ciudad de Cádiz ocupa un área de 7,7 km² y una extensión de 12,10 km², formada por terrenos pertenecientes originariamente a dos islas, que estuvieron separadas de tierra firme por el caño de Sancti Petri.

La ciudad está rodeada por el Océano Atlántico, con dos frentes litorales bien distintos, el que se abre al océano, conocido históricamente como el mar del Vendaval, acoge desde comienzos del siglo XX las actividades relacionadas con el turismo de sol y playa, al otro lado, bañada por las aguas más calmas de la Bahía, se concentran las actividades comerciales e industriales; Astilleros, Puerto Comercial de la ciudad de Cádiz, etc.....

La zona llamada Puerta Tierra ó zona nueva de la ciudad es un tómbolo, una formación de arenas originada por la sedimentación, fundamentalmente de origen de marino y eólico, que une la isla de Cádiz con el continente. Una parte importante de la actual Puerta Tierra ha sido ganada al mar a través del rellenado de la Bahía operado por el hombre ya en el siglo XX. En esta zona, el frente marino de la bahía ha supuesto la zona ideal para la expansión del puerto y las actividades industriales asociadas, mientras el frente marino exterior ha sido reservado como zona de esparcimiento y para el aprovechamiento de sus playas.

Podemos decir que la situación geográfica de Cádiz, volcada hacia el mar, ha sido determinante a lo largo de su historia.

Su carácter marítimo ha marcado su influencia a lo largo de los siglos. Ha sido factor de gloria para la ciudad con el claro ejemplo del siglo XVIII “Siglo de Oro Gaditano” y también causa de su decaimiento cuando se pierde importancia del comercio marítimo.

Es a principios del siglo XX cuando realmente se intenta la recuperación de la ciudad derribándose las murallas, se fomenta la expansión en Extramuros, se buscaran alternativas al desarrollo económico pero la dependencia gaditana al mar y la crisis tanto en el tráfico de buques como en la construcción va a ser un elemento que desde la fecha viene condicionando la economía y la prosperidad de la ciudad y por lo tanto su presente y su futuro.

A mediados del siglo XX allá por el año 1947, La explosión de va a dar lugar a que surja el primer plan de ordenación urbana de la ciudad y que a continuación mostraremos.

3.1.2 Plan Urbanísticos año 1948

El legado histórico de la ciudad, las particularidades del Casco Antiguo, los niveles de deterioro del paisaje urbano, la precariedad que sus habitantes padecen, las dificultades y obstáculos económicos de la ciudad y la realidad social de las clases sociales cada más baja o pauperizadas, han sido el principal objeto de la mayor parte de las acciones y proyectos que se han llevado a cabo en la ciudad de Cádiz durante estos años.

El distinto orden o prioridad otorgada a ciertos elementos junto con las soluciones propuestas, son fiel reflejo de las mentalidades con las que trabajamos, en definitiva de las ideologías políticas que guían las acciones.

Es importante enmarcar este Plan General de Ordenación de la Ciudad dentro de las líneas políticas de la época, como la relevancia del nacionalcatolicismo y algunas preocupaciones concretas del régimen que podemos enlazar con la etapa y Plan de Estabilización del 59.

Podemos decir que el Plan General de Ordenación de la Ciudad de Cádiz de 1.948 se corresponde al periodo de Autarquía y se enmarca dentro del contexto de la explosión que sufre la ciudad en el año 1947. Ya en el titular del presente proyecto podemos encontrar referencia a tal suceso; “Comisario para la reconstrucción de Cádiz”.

Antes de adentrarnos en el primer plan urbanístico habría que hacer mención a un hecho muy dramático que padeció la ciudad y condicionó intervenciones posteriores como fue la explosión del día 18 de agosto de 1947 de un polvorín de la Armada en Cádiz.

Este hecho y el desarrollo demográfico de la ciudad fueron realmente las causas reales que exigieron un imperioso y nuevo trazado urbano que diera respuesta a las necesidades que surgieron por el aumento poblacional y este fatídico hecho.

Podemos decir que el Plan Urbanístico de Cádiz de 1948 surge para dar respuesta al caos ocasionado por el aumento de la población gaditana y la explosión de 1947.

La prioridad de este plan pasaba por la reconstrucción y construcción de viviendas sociales para sus los ciudadanos de Cádiz en la nueva parte de la ciudad y por lo tanto extender la ciudad más allá de la zona amurallada. Se creó dos zonas diferenciadas; la residencial y la industrial sirviendo la línea de ferrocarril como línea divisoria entre estas dos partes de la ciudad

Así, en los cincuenta, se destruye casi por completo el semi baluarte de Puerta Tierra para facilitar el acceso del tráfico rodado, dejando los actuales arcos que comunican la isla con su tómbolo incluyendo los fosos como espacios verdes, lugar poco antes utilizado como escenario de ejecuciones masiva

La construcción del ferrocarril en el año 1.861, será un elemento determinante para la ciudad porque en esta etapa impondrá una determinada zonificación a la colonización de esta nueva zona de la ciudad.

En base a línea del ferrocarril se generan dos zonas prioritariamente. En la parte izquierda de la ciudad es donde se van a ir construyendo las barriadas populares y viviendas sociales proyectadas en el Plan, como es el caso del Barrio del Cerro del Moro, que mas tarde sería objeto de actuación en los planes urbanísticos futuros de la ciudad y la parte derecha en la zona centro y cerca de la playa para residencia de clase media y alta.

Los paquetes de viviendas sociales que se inician en los años cincuenta son muy numerosos, aunque en su mayoría no se completarían hasta una década después.

La concentración de estas promociones es notable, podemos fijar la cifra en 3000 viviendas sociales construidas para tal fin, ubicándose en los terrenos baratos de antiguas industrias y a ambos lados del ferrocarril, como anteriormente se ha referido

Conjuntos de edificios que quedaban mal comunicados, aislados, faltos de equipamiento e infraestructuras. En general intervenciones que carecen en el momento de su ocupación de los mínimos exigibles a la urbanización.

Durante estos años la tendencia es ir preparando el territorio para desarrollo realmente en las zonas reservadas a las clases medias.

3.1.3 Plan Urbanístico año 1950

Y es en el PGOU de 1950 donde se observa la gran inversión municipal sobre los barrios residenciales de la parte nueva de la ciudad, esfuerzo que absorbe la mayor parte del presupuesto del Ayuntamiento, y que se dirige a la revalorización del eje de la avenida central y las zonas próximas a la playa, donde la propia administración acumulaba grandes cantidades de suelo.

Un dato que puede anexarse a la anterior exposición y donde se puede observar el escaso interés en aquellos años por el mantenimiento y conservación del casco urbano de la ciudad se encuentra en las notas extraídas del periodo en el que José León de Carranza, alcalde de Cádiz, realizó sobre los años cincuenta.

Este puso sobre la mesa el proyecto de derribo de los barrios de Santa María y la Merced. Con unos diez mil habitantes y un grave problema de hacinamiento y salubridad que provocaba numerosas enfermedades entre sus vecinos, se consideraba que era esta la única posibilidad de solventar una situación casi tercermundista..... A la vez que se mejoraba la imagen del acceso al casco histórico, en un momento en el que José León de Carranza lo que realmente pretendía era construir en la entrada de la ciudad una zona residencial de alto nivel que era incompatible con las degradadas viviendas que existían en estos barrios obreros y populares.

Esta idea no salió hacia delante no por falta de ganas sino de presupuestos, ya que la necesidad en ese momento se encontraba centrada en la construcción de Viviendas Sociales.

3.1.4 Planes Urbanísticos entre 1961 y 1984

El Plan Urbanístico de 1984 es el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Cádiz

Por sus características especiales el Plan de 1961 fue vulnerado pero tras la consulta e bibliográfica se comprueba como los efectos del Plan de 1961 se hayan inserto en el Plan de 1984, así como en la bibliografía crítica respecto a la misma.

El plan de 1961 lo podemos enlazar con la etapa posterior al Plan de Estabilización del 59, centrado principalmente en la preocupación por el desarrollo industrial y la orientación de Cádiz hacia el sector servicio.

En el marco del PGOU de 1961 se realizan intervenciones de reforma interior típicas de la época, enfocadas a incrementar la provisión de Vivienda Pública Social en el Campo del Sur y la Caleta (zona interior de la ciudad)), reproduciendo la segregación previa de la ciudad.

Este Plan trae consigo la legalización de actuaciones ya iniciadas previamente por el Ministerio de la Vivienda destinada a una población más pudiente.

Podemos decir que las determinaciones y particularidades de este PGOU vuelven a ser tomadas a la ligera, siendo generalizada la construcción con volúmenes superiores a los autorizados, fruto de la escasa vigilancia urbanística y de la estrategia de promover la acumulación de capital en el sector inmobiliario,

Desde finales de la década de los sesenta el enorme peso de la vivienda pública empieza a disminuir paulatinamente, dejando espacio a la acumulación de capital en la empresa privada de la construcción a costa de una clase obrera que ha incrementado

Además se construyen dos pequeños desastres de arquitectura funcionalista de la ciudad; el pequeño barrio que ocupa el lugar entre la plaza de España y la bahía, fruto de la desafección de terrenos militares en 1961 que incluía en el proyecto colegio privado y estación de autobuses, y las viviendas militares que interrumpen la continuidad entre la Caleta y el paseo de poniente (Parque Genovés). Estos dos grandes desastres e insultos a la arquitectura y armonía de la ciudad venimos sufriendolo todavía en la actualidad.

El arreglo, la puesta en valor de Cádiz y de su Centro Histórico ha hibernado durante décadas. **Durante la década de los años 70** eran evidentes como parte de los barrios de intramuros de la ciudad requerían una inversión importante y compleja que en esos momentos no se estaba dando.

La instauración en nuestro país de un régimen democrático supuso cambios importantes en lo que se refiere a las distintas políticas desarrolladas por las administraciones públicas y por ende las corporaciones locales.

En este sentido, el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna recogido en la Constitución de 1978 favoreció en esos momentos la inclusión de objetivos sociales a la hora de configurar la política en este ámbito, en la que se observa además un mayor grado de descentralización como consecuencia de traspaso de competencias a las Comunidades Autónomas.

La llegada de la democracia en el año 1974 abrió una ventana a la esperanza pero los planes que se proyectan durante estos años se quedan cortos en ambición y en dinero, para las necesidades existentes de la población gaditana.

En el **Plan del año 1984**, encontraremos una mayor preocupación por la situación socioeconómica de la población gaditana y un cierto afán orientado teóricamente a mejorar las estructuras urbanas.

Como telón de fondo de estas iniciativas destacar la celebración del Quinto Centenario, en el que Cádiz, por su relación histórico-cultural con América, estaba llamado a jugar un papel destacado en esos momentos.

Este Plan Urbanístico hay que situarlo en un momento histórico caracterizado por el incipiente andar de la Democracia y por el papel que juega en estos momentos el PSOE, inmerso en sus “años rojos”.

Además es en estos años cuando se comienza a realizarse las primeras referencias a Europa y dos años posteriores a este nuevos plan se firma el Madrid concretamente el 12 de junio de 1985 el Acta de Adhesión de España a la Comunidad Europea.

3.1.5 Plan Urbanístico del año 1995 hasta el actual

El siguiente plan el del año 1995 sustituyo al aprobado en el año 1984, el primero redactado por un gobierno municipal democrático que marcó la pauta los sucesivos.

El Plan Urbanístico de 1995 justificaba la oportunidad de revisar el plan de 1984 en el agotamiento del marco propuesto, cuestión distinta que se da cuando se comienza a revisar el Plan de 1995 pues en estos momentos no se habla de un agotamiento del modelo sino del recurso; el suelo.

3.2 INICIATIVA LOCAL

3.2.1. PROCASA; Sociedad Municipal para la Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. 1992.

El ayuntamiento de Cádiz creó en el año 1992 la Sociedad Municipal “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz SA (PROCASA)”.

El Ayuntamiento a través de esta empresa gestiona la política municipal de viviendas cuyos fines pasan por facilitar al ciudadano el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades ya sea en arrendamiento o en propiedad mediante la promoción de viviendas protegidas, además de contribuir a la rehabilitación del Casco Antiguo de la ciudad con intervenciones integrales en los inmuebles ante el gran deterioro que sufre además de atraer a población joven a esta zona con el fin de revitalizar el comercio y la vida de los barrios.

Es novedoso el servicio de asesoramiento que se ofrece al ciudadano como medida de prevención del acoso inmobiliario al que se encuentra sometido tanto propietarios, especuladores y principalmente inquilinas.

El objeto de esta sociedad municipal se centra principalmente:

- 1º.- En la promoción sobre la construcción o rehabilitación de los edificios y locales junto con el acondicionamiento de espacios y equipamientos públicos.
- 2º.- La adquisición de suelo junto a las obras de derribo construcción y rehabilitación de edificios y locales.
- 3º.- Desarrollo de actividades de investigación, información, asesoramiento y colaboración en actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- 4º.- Recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo de Cádiz.
- 5º.- Colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas.

Ya desde el primer plan urbanístico en la ciudad se ha ido construyendo un gran número de viviendas públicas, configurando a lo largo de estos años un amplio parque de vivienda en arrendamiento al que la administración tiene la obligación de dar respuesta en cuanto a su mantenimiento y conservación. He aquí la sexta encomienda de esta sociedad municipal.

Con la entrada en vigor de la Ordenanza del 4 de marzo de 1999 sobre conservación y rehabilitación de Cádiz, se establece con carácter obligatorio, la inspección técnica de edificios de más de cincuenta años como mecanismo para evitar la degradación del patrimonio arquitectónico de Cádiz y como garantía para asegurar la habitabilidad a los ciudadanos. Con esta medida se constata la dejadez y el gran deterioro al que se encontraba sometida las edificaciones del Casco Histórico de Cádiz y se obliga a los propietarios a que cumplan con su deber de mantenimiento en condiciones de seguridad.

Esta herramienta se encuentra relacionada con la obligatoriedad que todos los ayuntamientos tienen de velar por la seguridad de los vecinos ante la falta de compromiso de algunos propietarios de su deber de conservación y mantenimiento de los edificios.

El ayuntamiento realiza un seguimiento a aquellos edificios que supera los 50 años de antigüedad con una periodicidad de 10 años. Dicha inspección técnica de edificios consiste en un diagnóstico exhaustivo del inmueble.

Por lo que podemos decir que la ITE es una medida sancionadora, coercitiva y de obligado cumplimiento para los propietarios, a través de la cual se pretende mejorar y mantener el parque de vivienda urbano y asegurarle al ciudadano una vivienda en un edificio seguro.

3.2.1.a Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas .

Otra competencia que se le ha adjudicado a Procasa S.A en los últimos años ha sido la gestión del Registro Público de Demandante de Viviendas Protegidas el cual se pone en marcha tras la aprobación de la Ordenanza Municipal de Demandante de Viviendas protegidas, respondiendo al Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se aprueba los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

A través de esta normativa se le otorga la competencia de regular el acceso de I@s ciudadan@s a una vivienda de naturaleza pública a través de la gestión Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas, como requisito previo e imprescindible, para poder tener acceso a dichas viviendas.

3.2.2 Competencia de los Ayuntamientos en materia de vivienda; Ley 77/1985 de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local (LBRL); El Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas.

El papel de las **Administraciones Locales**, en la política de vivienda y urbanística ha sido definido entre otras por la Ley 7/1985 de 2 de abril, (Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local LBRL), en su CAPÍTULO III; Competencias, y por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

Concretamente el Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas, competencia atribuida a Procasa a través de la ordenanza Municipal 1/2012 de 10 de enero, tiene su fundamento en el artículo 4.1 de la ley 7/1985 de 2 de Abril (LBRL). A través de esta normativa se le otorga la competencia de regular el acceso de l@s ciudadan@s a una vivienda de naturaleza pública a través de la gestión Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas, como requisito previo e imprescindible, para poder tener acceso.

La Ley 7/1985 de 2 Abril atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes... Concretamente en el art 25.2d de la LBRL. Se enuncia que los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades.

De igual manera en el artículo 27 establece que la Administración estatal, autonómica y otras entidades podrán delegar en los municipios el ejercicio de competencia en materias que afecten a sus intereses propios, siempre que con ello se mejore la eficacia de la gestión pública y se alcance una mayor participación ciudadana, además de poder realizar actividades complementarias con otras administraciones en materia de educación, cultura, promoción de la mujer, sanidad, protección medio ambiente y vivienda (Art 28 LBRL).

3.3 POLITICAS EUROPEAS: EL PLAN URBAN EN CADIZ

La Iniciativa Comunitaria URBAN tiene como objetivo la mejora de la calidad de vida en las zonas urbanas o barrios en crisis.

Este ha sido el principal programa europeo en materia de regeneración de barrios, centrada principalmente en las medidas de desarrollo económico, la integración social y la mejora del medioambiente urbano.

Esta iniciativa parte de la financiación de los Fondos Estructurales y los Fondos de Cohesión que cofinancia actuaciones relacionadas con el medio ambiente.

Con respecto a los Fondos Estructurales existen cuatro; el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), destinado a las regiones menos desarrolladas y a las que se encuentran en fase de reconversión económica o que sufren dificultades estructurales, el Fondo Social Europeo (FSE), la Sección de Orientación del Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA) y el Instrumento Financiero de Orientación Pesquera (IFOP).

Durante el periodo 2000 – 2006 se han financiado los siguiente programas INTERREG, LEADER+, EQUAL y URBAN, destinado fomentar la revitalización económica y social de las ciudades y zonas urbanas en crisis.

La Iniciativa Comunitaria URBAN comienza en el año 1990 y está financiada por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). Esta iniciativa se ha puesto en marcha a través de cuatro planes o periodos de programación.

El Plan Urban de Cádiz entra dentro de la fase URBAN I (1994-1999) que se dividió a su vez en dos convocatorias.

La iniciativa Urban en Cádiz se centra en los barrios del Pópulo y Santa María, que ocupan una posición central dentro del Casco Histórico de la ciudad de Cádiz, ya que en esos momentos se encontraban en una situación de absoluta marginalidad desde el punto de vista de la actividad económica. En estos barios, se estimaba que la población desempleada era superior a la media de la ciudad, siendo, por lo tanto, una de las zonas más castigadas en este sentido dentro de la Unión Europea.

Estos barrios se caracterizar por contar con una gran densidad de población, con alto niveles de hacinamiento, con un nivel alto de desempleo, bajos niveles de cualificación y escasa incorporación de la población femenina al mundo laboral.

En definitiva, se trata de una zona donde la calidad de vida se encuentra muy por debajo de los estándares europeos.

A través del Plan Urban se persigue reactivar económicamente y socialmente los ambos barrios que forman del área más deprimida de la ciudad, a través de la consecución de los siguientes objetivos: 1º Mejorar la escena urbana y las condiciones ambientales, mediante la reducción del déficit en equipamientos, la reurbanización de calles y la modernización de las infraestructuras básicas de las viviendas, 2º Mejorar el soporte económico, reestructurando la actividad comercial y ofertando nuevas actividades terciarias con capacidad de innovación y 3º Impulsar medidas de política social, facilitando formación que contribuya a la inserción profesional.

Este programa genera una estructura organizativa para la participación de los agentes sociales y económicos de la ciudad.

Son tres las principales líneas de acción de este Plan; actuaciones para la mejora del soporte físico y del espacio urbano, actuaciones para la mejora del soporte económico y del tejido social y actuaciones dirigidas a mejorar la cualificación profesional y facilitar el acceso al empleo.

Según memoria de actividades y dossier informativo el nivel de ejecución de los planes de actuaciones para la mejora del soporte físico y del espacio urbano tuvo un nivel de ejecución del bajo del 54 %.

En cuanto a financiación, la inversión prevista inicialmente era de 2.316 millones de ptas, con una aportación de la Unión Europea del 70% y del Ayto de Cádiz del 30 %.

Hablar del Plan Urban en Cádiz es entrar en el debate entre aquellos que evalúan dicha iniciativa e intervención de manera positiva y satisfactoria, frente a aquellos que opinan el escaso impacto que tuvo en estos barrios y escasa inversión que se realizó en definitiva en la ciudad.

Se publica el 8 de febrero de 1999 una noticia en el diario el PAIS en el que Bruselas alertó de la baja ejecución del Plan Urban en los Barrios de Cádiz.

El Ayuntamiento de Cádiz ejecutó hasta el 31 de diciembre de 1998 solo el 63,75% del presupuesto destinado a las distintas medidas contempladas en el Plan Urban para los barrios de Santa María y El Pópulo. Según la información aportada por Bruselas, "el gobierno local del PP ha invertido solo 10,02 millones de euros, unos 1.670 millones de pesetas, del presupuesto concedido de unos 2.550 millones - 14,49 millones de euros - para

desarrollar este programa operativo bajo el objetivo de reactivar económica, laboral, urbanística y culturalmente estos dos barrios deprimidos de la ciudad de Cádiz”.

A 31 de diciembre de 1999 aún al Plan le quedaba por ejecutar el 36% del presupuesto destinado para tal fin. A raíz de estas cifras desalentadoras se cuestiona al equipo del gobierno del Ayto de Cádiz ya que la comisaria europea Wulf-Mathies informa solo del 66% de cumplimiento en el capítulo dedicado a la mejora de las infraestructuras y el medio ambiente; el 90% en dotación de equipamiento social y de formación; el 75% en programas de formación y el 85 % en asistencia técnica.

3.4 DECRETO 78/1999 de 30 DE MARZO PARA LA INTERVENCION Y REHABILACION DEL CENTRO HISTORICO DE CADIZ.

3.4.1 Principales características y problemas de la ciudad en estos años

En el año 1999 el Centro Histórico de Cádiz mantenía la trama urbana de la ciudad pero con un especial deterioro urbano, agravado por la peculiar situación socioeconómica de la población residente y el proceso alarmante de empeoramiento de la calidad de vida de las familias gaditanas.

En esos momentos la ciudad se encontraba con más de 368 fincas en situación de infravivienda y con un alto grado de hacinamiento, es decir inmuebles en grave situación estructural o que no tenía los servicios básicos para garantizar su habitabilidad.

Un problema asociado al centro histórico de Cádiz es la tasa de paro que llega hasta el 36,03 %, lo que supone once puntos más que la media nacional, un alto nivel de ocupación y el alto índice de población envejecida con escasos recursos que ocupan estos inmuebles deteriorado y que es necesario mantener para seguir conservando la identidad de los barrios.

La estructura de la propiedad en general era de alquiler. La mayoría de los propietarios vivían fuera del Centro Histórico y era habitual que tuvieran varios edificios en propiedad, los cuales eran alquilados a fin de obtener rentas.

A lo largo del tiempo estos inquilinos se mantenían, llegando a la acera pasada los años lógicamente personas mayores de renta antigua. Las viviendas originales eran fragmentadas por los propietarios originando una sobre explotación del inmueble, alquilando en muchos casos cuartos o habitaciones con aseos compartidos con otros inquilinos sin condiciones de soleamiento, ventilaciones.

También hay que a la nueva tipología de vivienda que surge en Cádiz en estos años, denominado "Partidito"(*)

Por estos años el problema de la vivienda era uno de los problemas más importante de abordar pues el Casco Histórico de la ciudad contaba con un elevado número de viviendas en ruinas, ocupadas por persona mayores con nivel económico bajo, sin servicios básicos y abandonadas .Todo ello sin contar con la particularidad de que el suelo de la ciudad estaba en esos momentos prácticamente agotado, cuestión que ha condiciona el presente y futuro de Cádiz.

Esta realidad dio lugar en el año 1999 a una intervención pública importante porque a pesar del importante esfuerzo realizado durante los años previos, se valora la necesidad de adoptar medidas de emergencias, la planificación de líneas por parte de la Administración Andaluza así como la aprobación de normas excepcionales y especifica que le permitieran conseguir en el más breve plazo la revitalización del tejido urbano y social del Recinto Histórico de Cádiz, que pese al esfuerzo previo no se había conseguido.

El Casco Histórico de la Ciudad es los más abandonado y descuidado de la ciudad en esos momentos y coincide con el Recinto Histórico de la Ciudad el cual fue declarado Conjunto Histórico Artístico por el Real Decreto 2754/1978 de 14 de octubre.

Son estas las circunstancias que dotan a la intervención de la Administración Andaluza de mayor relevancia, ya que la recuperación del centro histórico y arquitectónico de la ciudad de Cádiz estimulara indudablemente y paralelamente el desarrollo del potencial turístico de la misma y la creación de la riqueza.

Las situaciones de injusticia social, de pobreza, de marginalidad que se estaban dando en la ciudad el origen de dicha intervención y el origen del Decreto 78/199 de 30 de marzo para la intervención y rehabilitación del centro histórico de Cádiz

3.4.2 Introducción al Decreto 78/1999 de 30 de marzo

El Decreto 78/1999 de 30 de marzo se caracteriza por su espíritu flexible y más aun por el carácter de excepcionalidad que caracteriza a esta operación, ya que va a desarrollar un amplio abanico de medidas para actuar en la erradicación del problema de infravivienda en Cádiz.

Decreto cuya finalidad pasa por la revitalización del tejido urbano y social del Recinto Histórico de Cádiz, conservar el casco el Casco Histórico de la ciudad y mantener a la población residente, todo ello a través del desarrollo de actuaciones de rehabilitación y de edificación, así como el desarrollo de programas de integración social.

Se ha concretado en varios programas y contempla importantes ayudas a propietarios e inquilinos para poder acometer obras necesarias en las viviendas que se acojan a este plan de rehabilitación.

Además adquiere particularidad relativa en los procedimientos, requisitos de los beneficiarios, cuantía de las ayudas y condiciones, las cuales tienen como finalidad agilizar y dotar de mayor eficacia su ejecución. La Oficina de Andalucía de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz.

Los programas que desarrolla este Decreto son cinco, siendo el Programa de Transformación de Infravivienda el Programa estrella: 1º Adquisición y Preparación de Suelo e Inmuebles para promoción de viviendas públicas en alquiler o en compraventa, 2 Promoción Pública de Vivienda en Alquiler (*), 3º Promoción Pública de Viviendas en Compraventas.(*), 4 Rehabilitación Autonómica (*)y 5º Transformación de Infravivienda (*)

3.4.3 La Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, Oficina pionera a nivel Autonómico.

Para velar por el principio de unidad de gestión de los programas autonómicos de actuación en materia de Vivienda y Suelo, se aconsejó que esta intervención estuviera controlada por un órgano dependiente de la Junta de Andalucía, actuando la Empresa Pública de Andalucía (EPSA) como ente instrumental idóneo para ello.

Para detener el proceso degenerativo del Centro Histórico de Cádiz de 1999 la Junta de Andalucía aprobó el Decreto para la Rehabilitación e Intervención en el Centro Histórico de Cádiz y crea la Oficina de Rehabilitación con autonomía de gestión con un equipo multidisciplinar.

Esta oficina se caracteriza por ofrecer una atención personalizada al ciudadano, con el objetivo de resolver los problemas cotidianos e inculcar aquellos valores y medidas que faciliten en el tiempo acciones rehabilitadoras como medida de prevención. Además se incide en el trabajo de sensibilización y de identidad con los vecinos.

La intervención de la Oficina pasa por ser una medida de sostenibilidad para la ciudad de Cádiz en busca de la mejora de las condiciones de vida de la población residente, propiciando su integración social, evitando la emigración de sus lugares de origen, que permita atraer a la población joven y a nuevas familias que devuelven a los barrios dinamismo fomentando su recuperación, recuperar el comercio, crear empleo y generar riquezas.

Es evidente que la búsqueda del desarrollo sostenible requiere la integración de los diferentes aspectos de las política urbanas en un marco globalizador

La novedoso de esta Oficina, entre otras muchas cuestiones, en primer lugar es el dinamismo y agilidad que ha aportado a la gestión administrativa frente a la lentitud que siempre ha caracterizado a las Administraciones Públicas, en segundo lugar el planteamiento de rehabilitación que realiza teniendo en cuenta a las personas que viven en las viviendas y sus circunstancias sociales por encima de otros intereses, y en tercer lugar la puesta en marcha de la metodología IAP

Para ello se ha llevado a cabo una metodología de intervención participativa (IAP) entre los ciudadanos, técnico y políticos a la hora de establecer el diagnóstico y estrategias de intervención.

Además habría que añadir que esta intervención no solo se centra en la transformación física, sino además cultural, social, de crear nuevos valores entre los ciudadanos hacia su ciudad; identidad, convivencia, cultura por la conservación, etc....

3.4.4 Trayectoria de la Oficina de Rehabilitación entre 1999-2012

La actuación más relevante y larga en el tiempo en la ciudad de Cádiz ha sido la ejecutada por el Gobierno Autonómico de la Junta de Andalucía a través de la puesta en marcha de la Oficina de Rehabilitación en 1999, previa aprobación del Decreto 78/199 de 30 DE MARZO, lo que ha supuesto hasta diciembre del 2012 una inversión de 148,3 millones de euros y una intervención en más de 5.752 viviendas. Si a ello le sumamos la intervención realizada en las Barriadas de la zona de extramuros de la ciudad, el número de viviendas ascendería a un total de 7.679 y a 174,14 millones de Euros.

La rehabilitación del Casco Histórico ha sido un **Plan Pionero en Cádiz y para toda Andalucía**, que se ha ido importando como modelo a otras ciudades y municipios andaluces.

Es importante resaltar que en el año 2007 la Oficina da un giro en su gestión. Se inicia un proceso de participación ciudadana por el cual se convoca a todos los agentes sociales, económicos y asociaciones vecinales de la ciudad para construir entre todos el programa de necesidades que desde la fecha hasta el año 2012, año en que la ciudad de Cádiz se prepara para celebrar la conmemoración del Bicentenario de la Constitución de 1812 (*), demanda la ciudad con el fin de conseguir la rehabilitación integral de Casco Histórico de la ciudad junto con la eliminación de la infravivienda. Curiosamente no hemos encontrado ningún documento oficial que nos ofrezca información acerca del resultado de esta iniciativa.

Podemos constatar que Oficina ha centrado principalmente en la eliminación de la Infravivienda. Para ello se ha servido de las ayudas a los propietarios de los inmuebles solicitantes, actuaciones propias en alquiler y en venta. Para tal fin ha destinado más de 74 millones de euros

Con respecto a las actuaciones llevadas a cabo en fincas en las que se ha llegado a un acuerdo previo con sus propietarios, los vecinos son realojados en viviendas de carácter temporal hasta que finalizan las obras de sus fincas de origen para así volver a sus viviendas una vez finalizada las obras. Todo este proceso queda plasmado en un convenio que se formaliza previamente entre la Oficina y la propiedad con el objetivo de proteger y garantizar la permanencia de los vecinos al menos 10 años de manera continuada en la

finca intervenida. Sin este tipo de programa, much@s propietari@s por si sol@s, no hubieran podido responder a la rehabilitación y mantenimiento de sus viviendas.

Con respecto a las actuaciones en alquiler propias de la Oficina se inicia a través de la compra de fincas en mal estado, realojo de los vecinos durante el proceso de rehabilitación y una vez finalizada las obras se procede a la vuelta de sus inquilinos a viviendas de titularidad pública. La inversión ha sido muy cuantiosa, ha superado los 36 millones de euros afectando a 424 viviendas.

Para la eliminación de la infravivienda la oficina también ha realizado actuaciones propias en ventas, se compran fincas en mal estado y se realoja a l@s vecin@s en otras fincas de su propiedad. Una vez finalizado las de esas fincas se sacan a oferta pública para la compra de las viviendas resultantes o se ceden al registro municipal de viviendas. Menor calado ha tenido la venta de viviendas las cuales ascienden a 3 que hacen un total de 26 viviendas.

Junto a estas grandes intervenciones la oficina también ha ejecutado actuaciones muy concretas en un elevado número de fincas a través de los programas de Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación de Edificio ó Rehabilitación Singular para el arreglo principalmente de la estructura y espacios comunes de las fincas.

También se han intervenido en numerosos edificios de Puerta de Tierra, concretamente en el plan de instalación de ascensores, una medida muy complicada de llevar a cabo en las viviendas el Casco Histórico por la protección que tiene buena parte de sus edificios.

En cuanto a la Rehabilitación Autonómica, se han realizados 1029 actuaciones correspondiente a 2619 viviendas y un total de 1.035 Cédulas (*) concedidas y 1101 solicitudes completas que se corresponde con 5.319 viviendas

El Programa de Rehabilitación Singular (*) ha permitido trabajar en menor número dentro del Área de Rehabilitación del Casco Histórico y fundamentalmente fuera de este. He estado investigando pero no existen datos fiables de las obras realizadas.

En cuanto a la Rehabilitación de Edificio, este programa va dirigido a acometer las obras de rehabilitación en zonas comunes de edificios con problemas estructurales. No puedo aportar cifras por carecer de datos fiables para ello.

La crisis económica en la que se encuentra envuelto el país ha provocado el recorte de los presupuestos públicos, dejando en estambay muchos de los proyectos ya iniciados en años anteriores, y aunque se haya expresado en alguna ocasión que la "infravivienda queda

muy poca y muy localizada en determinados barrios del casco antiguo”, la cuestión es que aunque poca, “sigue existiendo y es visible en la ciudad dándose un simple paseo por ella.

Podemos decir que los recortes y esta situación sobrevenida de crisis ha provocado que la Consejería de Vivienda y Fomento de la Junta de Andalucía, junto con la Oficina de Rehabilitación de Vivienda, redefina su objetivo, dándole prioridad a otros aspectos distinto a la rehabilitación.

4º. MARCO JURIDICO

4.1 EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO UNIVERSAL A LA VIVIENDA.

4.1.1 Ámbito Europeo

En el Ámbito Europeo, el reconocimiento al derecho de la vivienda encuentra su origen en el llamado constitucionalismo social entendido este como “ el movimiento universal consistente en la incorporación a las constituciones de los derechos sociales y se inicio con la Constitución de México de 1917, resultado directo de la Revolución mexicana, en Argentina, con la Constitución de la Provincia de Mendoza en 1916 y en Europa en Alemania con la Constitución de la Republica de Weimar en 1919 y en España con la Constitución de 1931” (<http://es.wikipedia.org>)

En la constitución de Weimar de 1919 en su artículo 153 se hace referencia a este concepto y desde entonces, casi todos los ordenamientos europeos han hecho referencia a los derechos habitacionales bien de manera implícita o explícita.

A nivel Europeo el **Consejo de Europa** tiene como objetivo principal la defensa y protección de la democracia, el Estado de Derecho y los Derechos humanos, en particular los civiles y políticos.

Su órgano más activo es el **Tribunal Europeo de Derechos Humanos** y se destaca la redacción del **Convenio Europeo de Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (1950)** y la **Carta Social Europea** (1961) que es revisada posteriormente en el año 1996. Concretamente en su artículo 30 y 31 se hace especial mención a la pobreza, exclusión social y derecho a la vivienda.

Artículo 30 - Derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social

Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social, las partes se comprometen: a) adoptar medidas en el marco de un planteamiento global y coordinado para promover el acceso efectivo, en particular al empleo, a la vivienda, a la formación, a la enseñanza, a la cultura, y a la asistencia social y médica, de las personas que se encuentren o que corran el riesgo de encontrarse en una situación de exclusión social o de pobreza, así como de sus familias; b) a revisar estas medidas con vistas a su adaptación, si resulta necesario.

Artículo 31 - Derecho a la vivienda

Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.

El 7 de Diciembre del 2000 en Niza fue proclamada la *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*, documento que contiene provisiones de derechos humanos y que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea. Posteriormente esta carta fue adaptada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo, haciéndose vinculante para todos los países con excepciones para Polonia y el Reino Unido.

El Comité de Expertos encargado de supervisar el cumplimiento de la ***Carta Social Europea*** ha ido generando una interesante jurisprudencia en torno al derecho a la vivienda. También el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (***TEDH***) ha protegido los derechos habitacionales, a pesar de que el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (***CEDH***) no contempla de manera explícita el derecho a la vivienda, viene referido expresamente de esta manera “nadie podrá ser sometido a tortura ni a penas o tratos inhumano o degradantes”.

4.1.2. Ámbito Internacional

En el Ámbito Internacional los instrumentos jurídicos más importantes en materia de vivienda para la **Organización de las Naciones Unidas** ha sido el artículo 25 de la ***Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH)*** de 1948 y en el artículo 11 del ***Pacto Internacional de derechos civiles y políticos (PIDESC)***

Artículo 25 DUDH: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios....

Artículo 11 PIDESC; El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de

*El comité encargado de supervisar el cumplimiento del PIDESC (***Pacto Internacional de derechos civiles y políticos***) recuerda a los poderes públicos que el hacer cumplir este derecho no solo implica obligaciones positivas de prestación sino también negativas de abstención o de protección frente a terceros (Gerardo Pisarello, 2009).*

Este **Comité en su Observación General nº 4** de diciembre de 1991 establece el considerable problema de la **falta de vivienda y de viviendas inadecuadas** en algunas sociedades desarrolladas económicamente, por lo que establece las bases y criterios de lo que debe ser una vivienda adecuada; régimen seguro de tenencia; la disposición de servicios materiales; facilidades e infraestructuras suficientes; gastos soportables; condiciones adecuadas de habitabilidad y accesibilidad física; una ubicación razonable; o la adecuación a las necesidades culturales de sus destinatarios (Informe del relator especial de las naciones unidas por el derecho de una vivienda adecuada, Enero 2008)

4.1.3 Ámbito Estatal

A nivel Estatal, la Constitución Española de 1978 proclama como principio rector de la política social y económica, el derecho a una vivienda digna y adecuada en el **artículo 47:** *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*

Este artículo encuentra su origen en el **artículo 1** donde se establece que *“España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores*

*superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político.” , y a su vez es en el **artículo 9** donde queda reflejado la responsabilidad que el Estado tiene en impulsar las acciones, estrategias e invertir recursos para que estos valores se materialicen y se hagan realidad; “Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”*

El derecho a una vivienda “digna y adecuada” que establece nuestra constitución, debe favorecer y permitir el normal desarrollo de la vida familiar.

Y debe ser **digna porque** la vivienda debe garantizar un estándar mínimo de habitabilidad tanto espacial como externa, y deber ser **adecuada**, en cuanto que la vivienda debe adaptarse a los niveles de desarrollo social, económico y cultural del conjunto de la sociedad.

Por lo tanto el reconocimiento del derecho a la vivienda como derecho constitucional no solo nos va a permitir vivir con dignidad y seguridad, sino que incluso va a determinar la personalidad y la participación de los ciudadanos en los asuntos públicos.

La vulneración de este derecho pone en entredicho la integridad física y mental del ciudadano, su vida privada y familiar, su libertad de residencia, la salud, al medio ambiente y menoscaba el derecho al trabajo, a la educación y en definitiva a la participación (Gerardo Pisarello,2009)

Habitualmente el acceso a una vivienda digna y adecuada es considerado un derecho que los ciudadanos tienden a exigir a las autoridades ya sea en régimen de alquiler o propiedad, pero debe también observarse desde otro prisma como el servicio a la libertad a la que se encuentran obligados los poderes públicos, para garantizar la autonomía, la libertad íntima personal, familiar, junto con la inviolabilidad del domicilio.

Hoy más que nunca los ciudadanos exigimos el cumplimiento de este derecho por las autoridades pero en muchas ocasiones nos encontramos con las limitaciones que nos marca la jurisprudencia española, como así se refiere en el **artículo 53.3 CE** “*El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.*

Pero a su vez el **Art. 96.1, de la Constitución** española establece el mecanismo de vinculación del Estado español con todas las demás estructuras estatales o superestatales, al establecer que: “Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno”

Artículo 96 CE: 1º Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho internacional, 2º Para la denuncia de los tratados y convenios internacionales se utilizará el mismo procedimiento previsto para su aprobación en el artículo 94.

La situación de crisis económica actual que venimos padeciendo está siendo utilizada para justificar el retroceso que se está produciendo en la conquistáis de los derechos alcanzados por el pueblo a lo largo de estos años.

El actual contexto de crisis dificultad aún más la situación del gobierno, que por un lado tiene la obligación de *“promover las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica...”*(**Art 40.1 CE**), de favorecer el acceso a grupos sociales que se encuentren con menores oportunidades en cuanto al acceso a una vivienda digna, como así establece el artículo **47 CE** y hacer efectivo el principio de libertad e igualdad para que estas sean reales y efectivas , y no quede fuera del alcance de unas minorías (**Art 9.2 CE**).

4.1.4 Ámbito Autonómico

La dimensión material del derecho constitucional a la vivienda en el Estado español autoriza a las comunidades autónomas, en su **artículo 148.1.3 CE**, asumir competencias plenas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, dejando un margen estrecho a las intervenciones del Estado Central.

Naturalmente, este marco normativo ha generado conflictos entre el Estado central y las comunidades autónomas, así como una amplia jurisprudencia dirigida a delimitar el área de intervención pública y el alcance principalmente, de los **artículos 149.1.1., 11 y 13 CE**.

***El Estatuto de Autonomía** para Andalucía dispone en su artículo 25 que “Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”.*

Así de la misma manera en el artículo 37 identifica como principio rector “el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”

Las comunidades autónomas, por su parte **han desarrollado su propia legislación** en materia de vivienda y urbanismo, dentro de los límites establecidos en sus estatutos. Además han participado en el Plan Estatal de Vivienda y han gestionado su aplicación en el ámbito territorial a través de Planes Propios. Ello no ha impedido contar con un régimen propio de ayudas complementarias de las Estatales y, en otros casos actuaciones innovadoras no previstas a escala estatal.

4.1.5 Ámbito Local

Estas competencias estatales y autonómicas no han excluido, desde luego, la intervención de las Administraciones Locales, cuyo relevante papel en la política de vivienda y urbanística ha sido definido, entre otras, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), en su CAPÍTULO III; Competencias, y por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

4.2 EL DERECHO A UNA VIVIENDA; UN DERECHO HUMANO Y UN DERECHO SOCIAL.

Desde el marco de los derechos humanos la vivienda es un derecho inherente a los seres humanos, a vivir dignamente y de forma adecuada en un marco que permita la compatibilidad con diferentes posiciones éticas, religiosas o culturales, además de favorecer la transición de las necesidades humanas a los derechos humanos.

En este sentido el derecho a la vivienda, se encuentra vinculado a otros derechos humanos y debe ser garantizado a tod@s sea cual sea sus ingresos o cualquier otro características o rasgo.

El derecho a la vivienda y por lo tanto el alojamiento va más allá de un espacio físico, y su negación comporta la obstaculización a otros derechos establecidos en la legislación española (como la teoría sistémica)

No se puede hablar de **Derecho a la Seguridad** cuando no se puede contar con un lugar seguro para vivir; ¿Es la calle segura para vivir y dormir?.

Esta cuestión es ampliamente contestada si nos paramos en las noticias que nos ofrece lo medios de comunicación en relación al fallecimiento de transeúntes.

Según noticias digital www.20minutos.es del 13/11/2012 recoge como titular, que un total de 473 personas sin hogar han muerto en España desde el año 2006, una cada cinco días.

¿Se puede garantizar la **Intimidad Personal y Familiar** si no se dispone de un espacio propio para poder desarrollarla?. La importancia de un espacio propio es de vital importancia porque es aquí donde desarrollamos y damos rienda suelta a nuestras mas intimas manifestaciones.

La carencia de este bien influye también en el **derecho a la imagen propia, al aseo y a la higiene personal**. El tener un espacio propio, seguro y acogedor supone una fuente de tranquilidad una **fuentes de salud física –psíquica**. Si a una persona se le expone de manera prolongada a una situación inestable puede contribuir al desarrollo de determinadas enfermedades.

Además no solo es **importante la vivienda en sí misma, sino su ubicación, proximidad, su accesibilidad a los servicios hospitalarios y médicos**.

La campaña realizada por Caritas de Zaragoza el 25 de noviembre del 2007 en relación al Día de los Sin techos titulada “Por una salud digna para todos”, contaba como eslogan “El

alta médica es una mala noticia... si vives en la calle” y buena noticia si eres una personas que cuenta con un bienestar mínimos y con vivienda.

Además la vivienda nos posibilita **estar localizado socialmente**, cuestión que adquiere mayor importancia por encontrarnos en plena era digital, constituyéndose en fuente de exclusión social.

También influye en la **configuración y desarrollo de la familia** .La paradoja es que las viviendas no se construyen en función de las tipologías de las familias sino que es al revés, estas tienen que adaptarse a las dimensiones y características de la vivienda.

La vivienda tiene por objeto el pleno **desarrollo de la personalidad** del ser humano y es en la vivienda donde se gesta y desarrolla muchos aspectos de la vida familiar, configurándose modelos de convivencia y formas de relación. Se constituye como un espacio donde **poder educar** a los hijos e hijas, donde poder jugar con ellos, apoyarles en los estudios o disfrutar del un tiempo común. El hogar y la familia deben jugar un papel determinante en la educación.

Y qué decir del **derecho al trabajo** el cual se convierte en el principal paradigma de la integración y medio para lograr la consecución de otros derechos. La pérdida de vivienda puede desencadenar la perdida de vivienda y viceversa.

La negación del derecho a la vivienda supone también la vulneración del **derecho a participar en la sociedad**. El derecho a la participación guarda relación con el hecho de ser un ciudadano “visible”, que participa activamente dentro de una ciudad: que opina, vota, se reúne, se asocia; en definitiva, ejerce sus derechos civiles fundamentales y aporta activamente.

¿Dónde queda el derecho a la **protección social** en aquellas personas que no son cuantificadas por carecer de viviendas?, considero la invisibilización de determinados ciudadanos es sinónimo de no existir.

En definitiva una vivienda adecuada no sólo es un derecho, sino una necesidad imprescindible para poder gozar de una vida digna. En este sentido, es una obligación de los poderes públicos, la protección social que garantice el acceso a todos los ciudadanos a una vivienda digna

5º MARCO TEORICO

5.1 LA VIVIENDA

5.1.1 Introducción

Desde los orígenes hombres y mujeres han tenido la necesidad de cobijarse, y parece una paradoja como han intentando protegerse de la naturaleza, elemento que le ha proporcionado todo lo necesario para su propia subsistencia y evolución.

Es en la vivienda donde el ser humano se continúa, plasma su ser físico, su ser espiritual y es el espacio donde quienes se alojan muestran lo más íntimo de la sociedad a la que pertenecen.

Pero la vivienda a lo largo de los años ha sufrido una evolución a nivel espacial y constructivo por la aparición de nuevas actividades, cambios en la forma como se relaciona la familia y de los avances tecnológicos.

Evolución que se ha dado de modo diferente en el mundo, debido a factores como el clima, los estilos de vida, los valores sociales, religiosos, entre muchos otros, los cuales han determinado la forma, el color y el tamaño de las viviendas, como se usan algunos elementos, uso de determinados materiales y en resumidas cuentas la configuración general de las edificaciones.

En este apartado pretendo realizar una aproximación al término casa, hogar y residencia, y ofrecer una selección sobre algunas de las definiciones publicadas por determinados autores, organizaciones no-gubernamentales y organismos públicos.

La intención de abordar la definición de vivienda desde distintos enfoques y aspectos es ofrecer las diferentes acepciones del término vivienda, además de contribuir a enriquecer el tema de investigación pues las primeras definiciones atienden más a cuestiones cualitativas y las segundas se centran en aspectos cuantitativos, es decir atiende a diferentes objetivos y puntos de vistas.

5.1.2 Aproximación conceptual al termino vivienda, casa, hogar y residencia

En el día a día, en el lenguaje coloquial, observamos cómo hacemos uso indiscriminadamente del término vivienda, casa, residencia y hogar como si de la misma cosa se tratara.

Por ello he valorado la necesidad, antes de adentrarnos en la concreción del término vivienda, realizar un recorrido por tales denominaciones con el objetivo de mostrar que aun existiendo un hilo conductor entre ellas cada una cuenta con singularidad y particularidad.

Según el *Diccionario de la Real Academia Española* la palabra **vivienda** “procede de la palabra en latín vivienda cuya raíz es la palabra *vivêre* y que quiere decir vivir. Al mismo tiempo define la vivienda como morada o habitación, como género de vida o modos de vivir”.

Si este mismo termino lo observamos en el pequeño *Diccionario del Larousse Ilustrado* el termino vivienda es definido como “*el refugio natural o construido por la mano del hombre en el que se habita de modo temporal o permanente*”. ***Ambas definiciones coinciden con en que es un género de vida o forma de vivir***

Si realizamos una comparativa en cuanto a las definiciones que ambos diccionarios ofrecen del término **casa** (Diccionario de la Real Academia española y Diccionario Pequeño del Larousse Ilustrado) observamos similitudes en cuanto que dicha palabra procede del latín *Casam* o choza, es un ***edificio para habitar, vivienda, piso o parte de casa en la que vive un individuo o familia,***

En el *Diccionarios Básico de Arquitectura* de José Ramón Paniagua (1993) se define el término casa “como la construcción o edificio destinado a ser habitado, habitación o residencia.”

El termino **hogar** según *Diccionario de la Real Academia Española* procede del término latín *focus* (fuego) y es definido en primer lugar” como ***espacio donde se coloca*** la lumbre, en las cocinas, en las chimeneas, hornos de fundición etc., en segundo lugar hoguera, en tercer lugar casa o domicilio y en cuarto lugar vida de familia”.

Y el término **residencia**, según el diccionario Larousse, viene definido como “lugar en el que se reside, casa, domicilio...” Termino que es utilizado para definir la localización de una persona.

5.1.3 Definición de vivienda por diversos autores y organizaciones no gubernamentales.

El arquitecto mexicano Senosian (1998) la casa por su parte “es la barrera protectora entre el hombre y el peligro: es el espacio mágico donde el temor se deja afuera de la guarida. La casa debe ser nuestra segunda piel, el refugio acogedor que nos acoja día tras día”. Este arquitecto es exponente de la arquitectura orgánica y desarrolla la arquitectura que se denomina “Bioarquitectura” (*).

“Entre la realidad y el deseo, entre el cuerpo y el sueño. La casa es una construcción implantada sobre el intervalo entre lo posible y lo anhelado. La casa es el fin y el viaje. Un edificio incierto entre la teoría del reducto y de la nave “de **Vicente Verdú**.

A su vez **Jacques Pezeu –Massabuau** define a la vivienda como el “... refugio y el área de apropiación necesaria para el desarrollo de las actividades que aseguran la continuidad de la vida. [...] la vivienda constituye un medio considerado indispensable para el simple hecho de existir y que, en consecuencia, es necesario proporcionarse

En la publicación “**Vivienda con rostro de Mujer. Mujeres y derecho a una vivienda adecuada**” (María Luisa Emanuelli. México, 2004”). La definición de vivienda va mas allá de las cuatro paredes de una casa ya que las participantes se refirieron a la importancia de tener viviendas amplias dotadas de agua, luz, drenaje y áreas verdes, de recreación y reunión, en las que hombres, mujeres, niños y ancianos puedan vivir en condición de igualdad en paz y privacidad, de forma libre, segura y confortable, con garantías legales de tenencia (no sólo título de propiedad), construidas con materiales física y culturalmente adecuados, ubicadas en zonas urbanas que permitan iguales oportunidades a hombres y mujeres y en las que se respete la diversidad cultural, el derecho a organizarse y participar, cercanas al trabajo, los centros de salud y las escuelas, en un ambiente sano y no violento, económicamente accesibles gracias a subsidios, créditos y rentas controladas

Si analizamos lo hasta aquí expuesto, se puede observar la existencia de una idea común que vertebra a todas estas definiciones. Se reconoce el carácter vital y básico que tiene el poseer un lugar para habitar, para asegurar que continúe la vida, para el desarrollo de las funciones vitales y en definitiva para el crecimiento personal de los individuos.

A su vez la publicación de **María Luisa Emanuelli** da un paso más allá pues establece que la vivienda no puede ser cualquier cosa, sino que esta debe reunir una serie de características y condiciones que facilite el pleno desarrollo de los individuos además de favorecer su integración en el entorno.

A colación con esta última idea **Raúl Diego de Aguilar** en su libro ***La vivienda para todos*** añade y afirma que “La vivienda, como necesidad no puede concebirse aislada del proceso de desarrollo socio-económico, se convierte así en la piel de la familia y refleja al exterior, el interior del hombre, siendo además el núcleo básico de la familia, el órgano que une entre sí a sus miembros e integra al hombre con su comunidad y su entorno.

La **ONG Cáritas España**, en un exhaustivo estudio sobre vivienda, editado bajo el título: *La vivienda en España en el siglo XXI Diagnóstico del modelo residencial y propuesta para otra política de vivienda*, llevado a cabo por la **Fundación FOESSA** (Fomento de Estudios Sociales y Sociología Aplicada), define que la vivienda es *“el espacio imprescindible para la sociabilización, para ser parte de una sociedad, lo que la convierte en un factor de inclusión social de primer orden”*.

En relación a la socialización existen numerosos agentes que ejercen sus influencias a lo largo de todo el proceso: familia, escuela, grupo de iguales, etc.contribuyendo cada uno de ellos a la construcción de nuestra personalidad.

Es por ello que la vivienda, se constituye en ese espacio imprescindible para la familia y por ello para la sociabilización de sus miembros, siendo la plataforma a través de la cual se transmiten comportamientos, actitudes y valores a sus miembros.

Y es un elemento de inclusión porque además de favorecer el desarrollo de sus miembros favorece la integración social de estos en su entorno, la convivencia social, la organización de sus habitantes, el acceso a la sanidad, educación, transporte y coordinación con otros organismos.

La vivienda “une entre sí a sus miembros e integra al hombre con su comunidad y su entorno”.

5.1.4 Definición de vivienda por organismos y entidades públicas.

El I.N.E (Instituto Nacional de Estadística www.ine.es) define la vivienda como “el recinto estructuralmente separado e independiente que está concebido para ser habitado por personas, o aunque no fuese así, constituye la residencia. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales).

Un recinto *se considera separado* “si está rodeado por paredes, muros, tapias, vallas..., se encuentra cubierto por techo, y permite que una persona o un grupo de personas, se aíslen de otras, con el fin de preparar y consumir sus alimentos, dormir y protegerse contra las inclemencias del tiempo y del medio ambiente”.

Se considera independiente “si tiene acceso directo desde la calle o terreno público o privado, común o particular, o bien desde cualquier escalera, pasillo, corredor.”...es decir, siempre que los ocupantes de la vivienda puedan entrar o salir de ella sin pasar por ningún recinto ocupado por otras personas....

Esta definición se centra en considerar a la vivienda como un elemento cuantitativo y abandona el prisma cualitativo pues se hace referencia a cuál debe ser la calidad y los requisitos mínimos que deben darse para las personas adquieran un determinado grado de bienestar.

La ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en el artículo 2, apartado nº 3 establece que una vivienda digna y adecuada es aquella edificación fija y habitable, constituyendo a efectos registrales una finca independiente, que sea accesible y destinadas a titulares con necesidades especiales y que sea una vivienda de calidad. [...]

El programa Nacional de Vivienda 2007-2012, “Hacia un desarrollo habitacional sustentable”, de la Comisión Nacional de Vivienda de la ciudad México, aporta una definición de vivienda en la que establece que la vivienda es espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesarios para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja y de los hijos. Es por ello uno de los indicadores cuantitativos básicos del desarrollo humano de las naciones humanas.

Esta definición coincide con la anterior en cuanto que se constituye como indicador cuantitativo, y añade la importancia que este espacio adquiere en la familia para su desarrollo personal y social.

Para el Relator Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda, el Sr. Miloon Kothari, “el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.

En esta definición se expone que el derecho a la vivienda es un derecho humano inherente a la persona y por lo tanto de todos sin distinción de raza, cultura, sexo, etc.....Además debe ser “adecuada”, por lo que no nos vale cualquier cosa, esta tiene que cumplir una serie de requisitos mínimos.

Otro de los aspectos novedoso es la consideración del entorno, descuidar el entorno sería un error ya que ambos aspectos se encuentran relacionados y ambos se retroalimentan.

En la casilla nº 4 de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos de 1994 (Agenda Hábitat) en su párrafo 60 dejan por asentado que una **vivienda** adecuada significa más que un techo sobre la cabeza, significa privacidad adecuada; espacio adecuado; accesibilidad física; seguridad adecuada; seguridad de propiedad; estabilidad estructural y durabilidad; iluminación, calefacción y ventilación adecuadas; infraestructura básica adecuada, con suministro de agua, saneamiento e instalaciones para el manejo de la basura; calidad ambiental adecuada y factores relacionados con salud; y una ubicación adecuada y accesible con respecto al trabajo y facilidades básicas

Por lo tanto para poder hablar de vivienda digna y adecuada, estas deben estar ubicadas en espacios plenamente equipados, en barrios dotados de servicios urbanos, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal.

Es decir deben encontrarse *en un lugar* que permita el acceso a las opciones de empleo, equipamientos, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. No nos vale construir y adjudicar viviendas sino que además deben estar ubicadas en un entorno positivo, en ciudades vivas, donde es posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles. La vivienda es algo más que un espacio físico: es una de las estructuras elementales de esta sociedad. Su importancia es tal, que un alojamiento digno y estable se constituye como un bien necesario sin el cual resulta imposible mantener una vida adecuada, pues sobre él se cimientan muchos de los procesos de socialización.

5.2 APROXIMACION A LA VIVIENDA DESDE LA TEORIA GENERAL DE SISTEMA Y LA SOCIOLOGIA DE LA VIVIENDA.

5.2.1 Sociología de la Vivienda

La vivienda está unida a la sociedad en tanto que reproduce las estructuras sociales y da continuidad a la acción de sus moradores, aunque en algunas ocasiones también puedan generar estructuras por sí mismas.

Desde la Sociología de la Vivienda se constituye como un **espacio social, permanente, limitado** por ser un espacio vivido larga e intensamente por los individuos, siendo la familia la unidad social y la vivienda como la unidad socioespacial, fundamental para el individuo y para el sistema en general.

La vivienda además de ser una **necesidad sentida**, es también una **manifestación de identidad** de quienes la habitan, y por ello, la base concreta de distintas dimensiones de la vida humana: arraigo, protección, seguridad, intimidad, realización y, fundamentalmente, convivencia.

El tener acceso a una vivienda propia genera importantes cambios de índole personal y familiar, ya que integra a los hombres a una tradición común y modifica su visión de futuro. Es una condición básica para asentar la seguridad y libertad de los individuos.

La carencia de una vivienda digna expresa la máxima indigencia material, después de la falta de atención de la salud

El enfoque tradicional de la sociología de la vivienda consiste en la utilización del aparato conceptual de la sociología aplicada al estudio de la vivienda, a través de estudios concretos y de cierta aplicabilidad.

La sociología de la vivienda aparece llena de potencialidades analíticas y explicativas al considerar que la esencia de la vivienda residen en el mismo hecho de ser habitada, es decir la vivienda no puede desvincularse de quienes la habitan ni de las funciones individuales y sociales que cumple al ser ocupada.

Este aspecto “social” debe ser analizado en el marco de una sociedad donde la vivienda es un elemento vertebrador de su estructura económica, territorial, residencial y una dimensión importante del bienestar de la población.

Visto así el contenido social de la vivienda tiene su origen en el hecho de ser habitada en el marco de una sociedad con unas estructuras sociales determinadas, que llenaran de significado al “hecho social de habitar”.

La propuesta de esta disciplina consiste en comprender que la vivienda está concebida para ser habitada y que el habitar implica no solo ocuparla sino localizar en ella de forma cotidiana y a lo largo de la vida, funciones y necesidades básicas.

La renovadora propuesta de J. Kemeny, interpretada por Cortés en España, asienta las bases de una sociología de la vivienda o sociología del habitar.

Cortés, añade un esquema de acercamiento al fenómeno y establece que las diferencias entre residir y habitar son mínimas “en el habitar se concentra los procesos sociales que tienen como centro la vivienda, tanto como foco emisor de procesos sociales, como foco receptor” .

Desde esta perspectiva se muestra como la vivienda es producto de la sociedad, y a su vez reproductora de las estructuras sociales, por lo que aquellos ciudadanos que no tienen acceso a este bien, no se encontrarán localizados espacialmente, no serán ciudadanos visibles, por lo que no existirán a muchos efectos ya que la sociedad los sitúa fuera de la sociedad. La imposibilidad y negación de acceso a este derecho comporta la obstaculización a otros derechos establecidos en la legislación española.

5.2.2 Teoría General de Sistemas

La aparición del pensamiento sistémico constituyó una profunda revolución en la historia del pensamiento científico occidental.

Con este nuevo paradigma supone la constatación de que los sistemas no pueden ser comprendidos por medio del análisis, ya que las propiedades no son intrínsecas y pueden ser comprendidas en el contexto de un conjunto mayor. El pensamiento sistémico se concentra en los principios de la organización y no en los componentes básicos.

Según Miller el sistema es el “conjunto de elementos en interacción dinámica, en el cual el estado de cada uno de los elementos está determinado por el estado de cada uno de los otros”.

La familia es considerada como un sistema abierto a otras interacciones externas por las cuales condicionada y condiciona al resto.

Es una realidad social compleja, que combina dos elementos humanamente necesarios pero a la vez antinómicos, una función social por la cual se cumple con cometidos sociales tales como las funciones sexuales, la creación de la prole, la educación básica de esta, y a su vez una función individual por la cual se posibilita a sus miembros la satisfacción de necesidades básicas de los individuos, como la intimidad, seguridad y el amor.

Según el informe sobre la situación de la familia en España (I. Alberdi 1995) afirma que “La sociedad se articula familiarmente”

Una función peculiar de la familia es constituir el lugar de la privacidad humana, es decir, aquel lugar donde la persona pueda gozar de intimidad “lejos del mundanal ruido”, y es aquí donde la vivienda adquiere un papel prioritario en cuanto espacio para las relaciones humana entre sus miembros.

Desde la Teoría General de Sistema, la familia es considerada como un Sistema Cibernético (*), y como no es posible considerar una parte del fenómeno de otra, aparece el estudio de los mecanismos de regulación como lo es la retroalimentación (planteado por Wiener), en donde las relaciones entre los miembros dependen de las reglas o leyes a partir de las cuales funcionan los miembros del sistema adquiriendo la vivienda un papel relevante y prioritario.

Por ello que desde esta perspectiva la vivienda constituye un elemento vital para la familia pues es el lugar, el espacio físico donde se va a generar gran parte de las reglas, leyes, y donde se van a ir construyendo vínculos más allá de los puros biológicos

Según el paradigma sistémico la familia no debe considerarse en sí misma, es decir, debe tenerse en cuenta en el contexto, pues la familia es al mismo tiempo un sistema abierto y se encuentra en continua transformación.

Desde la Teoría General de Sistemas la vivienda se configura como aquel espacio privativo, cómplice de todas las relaciones y transformaciones de los miembros que forman la unidad familiar.

La vivienda, al igual que la familia, se transforma y se va adaptando a las nuevas circunstancias y ciclos vitales, por lo que podemos afirmar que “el espacio no constituye un receptáculo pasivo de lo social sino una dimensión activa y constituyente de la realidad de los ambientes.

La sociedad tiene una dimensión espacial y el espacio una dimensión social donde se efectúan comunicaciones significativas, por lo que “algo ocurre cuando tienen lugar en un tiempo y espacio”. La comunicación de significados compartidos requiere de la distinción del espacio como lugar propio de esa comunicación.

Por otra parte cuando los significados se extienden hacia otro grupo mayor, normalmente se modifican las fronteras físicas y simbólicas tanto a nivel micro como macro

Así la familia, definen su lugar a partir de la vivienda como el sitio u ámbito propio donde lo familiar ocurre y debe ocurrir según las normas sociales compartidas.

La vivienda u casa se constituye como el espacio significativo para la interacción familiar, y aunque la familia es previa a la vivienda, la vivienda modifica los atributos de la familia y del entorno.

Para la población la vivienda representa una importante prioridad, por cuanto el bienestar que alcance en sus condiciones de habitabilidad influye de manera fundamental en la estabilidad familiar, su equilibrio emocional, su salud física, su nivel de capacidad de trabajo, y otros aspectos de importancia tales como la utilización del tiempo libre y la elevación del nivel cultural.

Podemos afirmar que la tenencia o no de este bien, al igual que sus características, van a determinar las relaciones personales, el desarrollo y la integración de los individuos en la sociedad.

La vivienda no debe ser considerada un elemento aislado por lo que desde el enfoque sistémico, multidimensional y multidisciplinar, se apuesta por integrar y combinar de manera equilibrada la dimensión económica, ambiental, social y personal.

5.3 CONCEPTOS

- ❑ **Infravivienda:** Finca que presenta en su totalidad o en parte carencias tales como no poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación, ventilación suficientes, manifestar condiciones de edificación por debajo de los requerimientos mínimos en relación con los aspectos constructivos del inmueble o presentar un alto grado de hacinamiento.
- ❑ **Vivienda Partidito:** Modelo de vivienda característica de Cádiz, concretamente de la zona del Casco Histórico, y que surge de la subdivisión de una vivienda matriz ante la necesidad de vivienda. Podemos decir que son partes de casa, incompletas que en la mayoría de los casos no cuentan con todos los elementos y servicios necesarios en un mismo espacio. Es una vivienda de escasos metros.
- ❑ **Planeamiento urbanístico/Plan Urbanístico:** Es un instrumento técnico y normativo que se redacta con el fin de determinar cómo ordenar el uso del suelo y establecer las medidas para la conservación y transformación del municipio. Son los ayuntamientos los responsables de dicha gestión.
- ❑ **Rehabilitación Autonómica:** Programa a través del cual los edificios pueden rehabilitar las zonas comunes en mal estado y la rehabilitación individual de viviendas siempre que se garantice el buen estado estructural del edificio.
- ❑ **Rehabilitación de Edificio:** Programa que trata de fomentar la rehabilitación de los elementos comunes de edificios, mediante ayudas a comunidades de propietarios o a propietarios de edificios destinados al alquiler, en los que, al menos el 50% de ellos, deben tener ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM.
- ❑ **Rehabilitación Singular:** Programa dirigido a la rehabilitación y la mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios para asegurar la estanqueidad frente a las lluvias, supresión de humedades, instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamientos, supresión de barreras arquitectónicas y renovación, mejora o instalación de ascensores
- ❑ **Pauperizada:** Empobrecimiento de una población o país.
- ❑ **Metodología IAP:** La investigación acción participativa es una metodología cualitativa que apunta a la producción de conocimiento transformador, mediante un proceso de debate, reflexión y construcción colectiva entre los diferentes actores de un territorio o ámbito con el fin de lograr la transformación social. Podemos decir que consiste en un proceso de investigación, de acción y participativa.
- ❑ **Adecuación funcional del Hogar:** Obras menores o arreglos en aquellos espacios vitales que permite adaptar y adecuarlo a las necesidades de quienes lo ocupan, tales como; adaptación del aseo, colocación de placa de ducha, agarraderas, colocación

de suelo antideslizante, ampliación de huecos de puerta para sillas de rueda u otros elementos, etc..

- ❑ **Vivienda Social:** **Se** refiere a la vivienda en alquiler de titularidad pública, de organizaciones sin ánimo de lucro o una combinación de ambas, con el objetivo de proveer viviendas económicas a familias con menor capacidad para ello.
- ❑ **Vivienda de Titularidad Pública:** Es aquella cuya propiedad está en manos de una autoridad gubernamental, ya sea central, autonómico o local.
- ❑ **Vivienda Protegida con Opción de compra:** Son viviendas para el alquiler pero que pasado un determinado periodo de tiempo pueden ser compradas por sus inquilinos a precios máximos fijados por el Plan de Vivienda correspondiente y computándosele como pago a la compra lo que se haya pagado en concepto de renta de alquiler durante el tiempo que haya estado arrendado esa vivienda. Existen varias modalidades aquellas denominadas de régimen general, régimen especial y especial para jóvenes.
- ❑ **Promoción Pública de vivienda en Alquiler:** Viviendas destinadas al alquiler y pensadas para familias con recursos limitados, que no deben superar 2,5 veces el IPREM y como aspecto importante resaltar que se contempla la financiación al promotor para este tipo de viviendas.
- ❑ **Vivienda VPO:** Vivienda de precio limitado y parcialmente subvencionada por la administración pública del Estado Español. El objetivo es favorecer que los ciudadanos con rentas más bajas puedan adquirir o arrendar viviendas dignas y adecuadas a unos precios asequibles a sus posibilidades.
- ❑ **Revitalización del Tejido Social y Urbano:** Proceso que conjuga la rehabilitación arquitectónica y urbana de los centros históricos y la revalorización de las actividades urbanas que en ellos tienen lugar. La revitalización urbana engloba operaciones destinadas a dinamizar la vida económica y social de un sector decadente de la ciudad. Esta noción, próxima a la de rehabilitación urbana, se aplica a todas las zonas de la ciudad, posean éstas o no identidad y características marcadas. “Carta de Lisboa”, octubre de 1995.
- ❑ **Cédula:** Se llama cédula al documento escrito o preparado para escribir en él alguna cosa. En el caso de las ayudas a la rehabilitación se reconoce la subvención concebida por la realización de determinadas obras.
- ❑ **Licitación:** Sistema por el que se adjudica la realización de obra o un servicio, generalmente de carácter público, a la persona o empresa que ofrece las mejores o se ajusta a las solicitudes.

- ❑ **Condiciones de Habitabilidad:** Aquellas condiciones mínimas de salud, confort en los edificios. La habitabilidad se ocupa Del aislamiento térmico, acústico, salubridad, dimensiones mínimas, seguridad y otros.
- ❑ **Salubridad:** Conjunto de condiciones sanitarias idóneas. Nos estamos refiriendo concretamente a aquello que resulta ser bueno para nuestra salud.
- ❑ **Arquitectura Orgánica:** es una filosofía de la arquitectura que promueve la armonía entre el hábitat humano y el mundo natural. Mediante el diseño busca comprender e integrarse al sitio, los edificios, los mobiliarios, y los alrededores para que se conviertan en parte de una composición unificada y correlacionada.
- ❑ **Bioarquitectura:** Es el resultado de la búsqueda de crear espacios adaptados al hombre, semejantes al seno materno o a las mismas guaridas de los animales, proporcionando así una armonía entre hombre, naturaleza y necesidades -físicas y psicológicas.
- ❑ **Cibernética:** La cibernética se preocupa por los procesos de control y la comunicación. Con la concepción de que no es posible considerar una parte del fenómeno separada de las otras por su interdependencia, aparece el estudio de los mecanismos de regulación como lo es la retroalimentación. (planteado por Wiener).
- ❑ **ITE:** La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una certificación que se obtiene sobre el estado de seguridad de un edificio, sea cual sea el uso que se le dé al mismo. Son inspecciones periódicas y obligatorias para los propietarios de las viviendas.
- ❑ **Registro Publico Municipal de Viviendas Protegidas:** El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un registro público, de ámbito municipal, que pretende regular el proceso de selección de adjudicatarios de todas las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, que vayan a ser objeto de promoción y adjudicación, tanto en venta como en alquiler.
- ❑ **Desarrollo Sostenible:** El desarrollo sostenible es aquél que ofrece servicios ambientales, sociales y económicos básicos a todos los miembros de una comunidad sin poner en peligro la viabilidad de los sistemas naturales, sistemas sociales y contruidos de los que depende la oferta de esos servicios

6º. METODOLOGIA

Para este trabajo se ha utilizado una metodología cualitativa basada en el estudio de fuentes primarias y secundarias, junto con la realización de entrevista semiestructurada. a determinados representantes de colectivos u asociaciones de la ciudad.

A pesar de la escasez de tiempo consideré oportuno, para dar respuesta a los dos primeros objetivos;

1º Conocer cuáles son los principales proyectos, programas e intervenciones que se han llevado a cabo en la ciudad de Cádiz por parte de los organismos públicos en materia de vivienda.

2º Realizar una aproximación y análisis del proyecto pionero andaluz consistente en la recuperación y rehabilitación del centro históricos de la ciudad que comienza a desarrollarse en Cádiz entorno al año 1999)

realizar un trabajo de búsqueda, investigación y análisis sobre el material existente relacionado con el objeto y materia de este trabajo.

Para ello me he servido de las siguientes **fuentes secundarias escritas**; Publicaciones Institucionales de la Junta de Andalucía (Consejería de Vivienda y Fomento) del Área de Urbanismo del Ayto de Cádiz y de la Empresa Municipal Procasa S.A, Memorias de Actividades de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas, Planes Urbanísticos de la ciudad, artículos sobre estudios previos y trabajos de investigación realizados por otr@s alumn@s u profesionales relacionado con la línea argumental de mi trabajo. etc...

He elegido estas fuentes escritas porque he valorado que me aportarían datos fiables sobre el tema de la vivienda y urbanismo en Cádiz, pues estos trabajos han sido efectuados precisamente por las Oficinas Gubernamentales encargadas para tal fin.

También he accedido a Revistas profesionales en el Área del Trabajo Social y de la Sociología, y a noticias de actualidad en Periódicos de tirada local y nacional.

A su vez este trabajo previo de búsqueda y recopilación de material lo dividí en tres fases:

1º.- Una primera fase, de dos a tres semanas de duración aproximadamente, destinada a la búsqueda a través de internet de datos tales como; direcciones de Organismos e Instituciones Públicas, información acerca de las Asociaciones de

Cádiz (dirección, tlf y persona de contacto), datos generales de la ciudad, noticias locales en materia de vivienda, trabajos previos de investigación, etc...

2º.- En una segunda fase visité las bibliotecas de la ciudad, concretamente la Biblioteca de José Celestino Mutis y la biblioteca Pública de la Junta de Andalucía, cuya planta tercera se encuentra reservada solo y exclusivamente a temas gaditanos, y la sede del Colegio Profesional de Asistentes Sociales y Trabajadores Social de Cádiz.

3º.- En la tercera fase me desplazé a las fuentes de información primarias tales como la Delegación de Vivienda y Fomento, la oficina de Procasa S.A., la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz y a la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz, con el objetivo de acceder al material institucional publicado por dichos organismos. Con respecto a este tercer punto dejar constancia de la dificultad que he tenido para contactar con personas que me facilitaran información.

En relación al tercer objetivo específico de dicho trabajo, *“Conocer cuáles son las respuestas, las alternativas, las acciones y el posicionamiento del movimiento asociativo gaditano frente al grave problema de la vivienda en la ciudad de Cádiz”*, se ha planteado la realización de entrevistas semiestructurada.

Con el fin de evitar la dispersión de los entrevistados, las dispersión y la duplicidad de las ideas, se organizó la entrevista por bloques temáticos y en cada uno de ellos se estableció preguntas concretas que me permitiera llevar un guión, una secuencia lógica de la conversación, y que posteriormente nos facilitara la sistematización de la información resultante tras la realización de la entrevista.

Los contenidos y las preguntas-guión orientativas que se marcaron fueron las siguientes;

1º.- Definición del problema de vivienda

- o ¿Cómo definirías la situación actual de la vivienda en Cádiz?
- o ¿Cuáles son los principales problemas que tiene la ciudad? Origen.
- o ¿Qué población se encuentra afectada? ¿Es posible generalizar o determinar un perfil concreto de la población con necesidades de vivienda?
- o ¿Podemos afirmar que todo ciudadano tiene derecho a una vivienda? ¿Existe la posibilidad de que algún colectivo esté excluido de este derecho?

2º.- Valoración de la intervención pública

- o ¿Conoces en que consistió el Plan Urban que se llevo a cabo en los Barrios de Santa María y del Pópulo y cuáles fueron sus líneas de actuación?.Valoración.
- o ¿Consideras que la Inversión Pública en vivienda por parte de la Junta de Andalucía en materia de Rehabilitación y Obra Nueva, ha dado respuestas a las verdaderas necesidades de dicha población? ¿Qué aspectos positivos y negativos destacarías? ¿Debería de darse continuidad o no al proyecto? ¿Quedan actuaciones pendientes? Valoración.
- o ¿Qué opinas de la gestión del Ayuntamiento en materia de vivienda? Como conclusión ¿Consideras suficiente la inversión realizada hasta ahora por las Administraciones Públicas en Cádiz?

3º.- Estrategias, respuestas y soluciones

- o ¿Cual es la actitud de la población gaditana ante esta realidad? ¿Se está generando algún tipo de respuesta entre la población?
- o ¿Cómo valorarías el movimiento asociativo en Cádiz? Preguntar sobre el papel de las Asociaciones Vecinales y sobre su politización.
- o Desde vuestra Asociación u Organización ¿qué aportáis?

4º.- Valoración de futuro de la ciudad de Cádiz

- o No se establece preguntas guión, se deja abierto.

Para la elegir la muestra me hice uso de la información obtenida a través de la página web de la Conserjería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía, pero ante el elevado número de asociaciones, de tan diversa naturaleza, establecí dos criterios previos para seleccionar la muestra:

1º.- Aquellas Asociaciones con fines sociales que se encuentran en estos momentos llevando a cabo trabajos en el ámbito de la vivienda en la ciudad de Cádiz.

2º.- Y las Asociaciones Vecinales, por ser una fuente directa de información respecto a las potencialidades, problemas y necesidades de los barrios.

El número de Asociaciones Vecinales en Cádiz capital ascendía a un total de 31. Se seleccionó al azar dos de ellas, y en cuanto a las asociaciones u organismos con fines sociales se contactó con Cáritas Cádiz –San Lorenzo, Asociación Pro-Derechos Humanos (Cádiz) y con el Equipo de vivienda de la Plataforma 15 M.

En definitiva se realizaron un total de 5 entrevistas, de una duración aproximada de 40 minutos.

Entrevista nº 1: Representante de Asociación de Vecinos Viña. (Intramuros).

Entrevista nº 2: Representante de Asociación de Vecinos Astilleros (Extramuros).

Entrevista nº 3: Responsable Caritas Cádiz-San Lorenzo.

Entrevista nº 4: Representante Asociación Derechos Humanos Cádiz

Entrevista nº 5: Participante de la Plataforma de Vivienda que surge del movimiento 15M (Cádiz).

En cuanto al modo de realizar las entrevistas decir que expuse y solicité permiso a cada uno de l@s entrevistad@s para poder utilizar la grabadora y solo dos aceptaron mi propuesta, el resto se opuso argumentando se iban a sentir más nervios@s y presionad@s. Por ello el registro del resto de las entrevistas se realizaron manualmente en el tiempo real en el que se estaban realizando las entrevistas.

Por falta de disponibilidad de tiempo en alguno de l@s entrevistad@s necesite concertar una segunda cita para así poder finalizar las entrevistas.

Una vez realizada las entrevistas partiendo del esquema de contenidos y preguntas-guión que establecí inicialmente he realizado la síntesis de las conclusiones que a continuación expongo.

7º. RESULTADOS

EN CUANTO A LA DEFINICION DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN CADIZ

- **Situación Actual de la vivienda en Cádiz y principales problemas de la ciudad**

Todos los entrevistados mostraron una gran preocupación cuando les pregunté sobre la actual situación de la vivienda en Cádiz, y coincidieron en afirmar que la situación de la ciudad es mala, insostenible y bochornosa.

Entre los muchos problemas existentes en la ciudad en materia de vivienda señalaron la **escasez de Viviendas Públicas**, el número de **viviendas vacías de segunda residencia** junto a las viviendas de **titularidad pública** que también están vacías o se le están dando un uso distinto para la que fueron construidas.

La especulación del suelo provocada por los promotores privados y apoyado por los bancos, **ha elevado el precio de venta de las viviendas en la ciudad.**

“En nuestro barrio existen dos promociones nuevas, que pueden ascender a un total de 22 viviendas, que al menos durante dos años han estado desocupadas y como el propietario no ha podido venderlas, ha optado por la opción de alquilarlas para no perderles dinero”. “El problema es que las rentas de estas viviendas también suelen ser elevadas y la inmensa mayoría de las familias no pueden mantener ese nivel gastos en el tiempo, por lo que la población de estas finca normalmente no es estable” (Entrevistado 1).

El entrevistado de Caritas (nº 3) aporta el dato de que Cádiz es la ciudad de España donde **el precio del metro cuadrado es el más elevado** de todo el estado.

*“Esta situación es insostenible, pues no debemos olvidar que Cádiz es la ciudad con el **índice de desempleo más alto de toda Europa**, con una tasa de paro juvenil del 62% y del 42 % en el resto de la población, donde sus habitantes viven mayoritariamente del **sector servicio (turismo)**, de los*

*subsidios y de actividades en la economía sumergidas como consecuencia de que la **Industria tradicional**, la que ha sido el sustento de esta tierra durante tantos años, está siendo **desmantelada** para ocupar otros destinos más rentables”.*

Todos los entrevistados coinciden que en Cádiz ha existido poca cultura en cuanto al **alquiler de viviendas**, pero aún así llama la atención las **rentas abusivas** de estas viviendas, su **mal estado de conservación y mantenimiento**, junto a la **insuficiente dotación de mobiliario y enseres**.

“Es una situación difícilmente sostenible para las familias que ven como sus ingresos van mermando” (Entrevistado 3).

Pero paradójicamente también podemos encontrar en la ciudad el caso opuesto, es decir, familias que aún conservan **contratos indefinidos de renta baja, anteriores a la “Reforma Boyer”**. Esta modificación se encuentra recogida en el Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de Abril.

*“Está **población** está formada mayoritariamente por **personas mayores**, que en muchas ocasiones han sido objeto de **presiones y amenazas** por parte de los propietarios, con el fin de que voluntariamente renuncien a sus contratos, y así poder disponer de esas viviendas para formalizar un nuevo contrato pero con una renta mucho más elevada” (nº 5) . Este hecho se le conoce en Cádiz como el fenómeno de “**los asustaviejas**” .*

Esta suma de circunstancia, junto a la situación marco de crisis, está provocando el **éxodo de la población joven de Cádiz hacia otras regiones del país, otros países o hacia otras localidades de la bahía** donde el precio de la vivienda es menor. La capital de Cádiz se encuentra entre las ciudades que más población ha perdido en la última década y este hecho está provocando su envejecimiento.

El representante de Cáritas alertó sobre el estudio que recientemente habían realizado, el cual plantea unos datos alarmantes sobre **cómo viven las personas mayores en nuestra ciudad**.

“El número de ancianos que viven solos por carecer de familia o de red de apoyo es sorprendente elevado, las condiciones en las que viven son límites ya que las viviendas no se ajustan a sus necesidades y por sí mismo no tienen capacidad para realizar las obras de mejora que necesitan sus viviendas pues la media de los ingresos escasamente superan los cuatrocientos euros” (nº 3).

Seguidamente este señor sigue hablando y por iniciativa propia, nos aporta los siguientes datos referidos a una parte de la realidad que él bien conoce debido al trabajo que desempeña desde Caritas.

*“Además cada vez más son las personas y las **familias que viven en el umbral de pobreza** y algunos en **pobreza severa** que pierden sus viviendas, que no tienen ni lo básico para llevar una vida digna, niños que van a la escuela sin desayunar y que no tienen ni para el material escolar..... no nos podemos olvidar que España es el país industrializado con el índice más alto de pobreza infantil”*

Derechos Humanos alerta de que esta precaria situación económica está generando un aumento de los desahucios y de los sin techos en la ciudad.

Los representantes de las Asociaciones de Vecinos coincidieron en sus quejas en cuanto a la existencia de un gran número de fincas **que aún no han podido ser rehabilitadas**.

“Aun existen muchos edificios antiguos con problemas de todo tipo, mala construcción, humedades, insalubridad, apuntalados, con aseos situados fuera de la vivienda, etc..” (nº 1).

Concretamente en Cádiz Centro existe un mínimo de **100 fincas vacías** en distinto grado de **ruina y abandono**. Curiosamente, entre los **solares y fincas vacías** en los que no se ha iniciado ni está prevista actuación de ningún tipo, un número elevado muy elevado es propiedad de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento de Cádiz.

“Es bochornoso que existan casas sin gente y gente sin casas” (nº4).

En la actualidad existen aproximadamente **4.800 gaditan@s** inscrit@s en el Registro Municipal de Viviendas de Procasa S.A como demandante de vivienda pública, “pero ni el Ayuntamiento de Cádiz ni la Junta de Andalucía tiene previsto a corto plazo la construcción de ninguna promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler” (nº5).

- **Factores identificados como origen del problema.**

En esta cuestión se pone de manifiesto diferentes posturas. Los representantes de las Asociaciones de Vecinos, aunque coincidieron en la afirmación de que el origen del problema se encontraba en las **propias características de la ciudad y en la falta de suelo urbanizable** para crear viviendas para todos los ciudadanos de Cádiz, no se extendieron más en esta idea.

*“El origen de los santísimos problemas que surge la ciudad puede ser de naturaleza muy diversa. Muchos han sido heredados de anteriores etapas de gestión política y otras consecuencias de las **Políticas Neoliberales**. Esta maldita **crisis** inventada por los ricos simplemente para hacerse más ricos” (nº 2)*

La Plataforma 15 M y la Asociación de Derechos Humanos comparten la idea de que es cierto que **Cádiz** cuenta con la particularidad de carecer **de suelo urbanizable para construir** y dar respuesta a sus ciudadanos ante la demanda de vivienda, pero esta realidad **no puede ser una excusa** para justificar la **inactividad de las administraciones**.

Derechos humanos añade que **“El enfrentamiento entre las administraciones** es una losa endémica para la solución de los problemas de Cádiz.

“Estoy seguro que una mejora del clima y el acuerdo sería positivo”

y sigue hablando,

“que estas mejoras y acuerdos, siempre y cuando sirvan para poner en marcha las iniciativas necesarias, no para avalar la parálisis y la inacción mutua”.

*“Tras muchos años de experiencia, de encuentros con el Ayuntamiento podría afirmar el alto **grado de desconocimiento que en muchas ocasiones han mostrado sobre la envergadura del problema**” (nº4).*

- **Características de la población afectada por el grave problema de la vivienda.**

(Nº 1 y 2) Ambos coinciden en que la población que se encuentra afectada es **aquellas personas** que se encuentran en el **umbral de la pobreza** o las que ya se encontraba en una circunstancia de **pobreza severa**. Vienen detectando como **familias normalizadas** que se han quedado **en desempleo**, que viven de **subsidios**, se dirigen a las sedes vecinales en busca de información, ayuda o asesoramiento, bien porque residen en viviendas en muy mal estado y otra muchas porque a duras penas pueden afrontar el pago de la hipoteca o del alquiler de sus vivienda.

Aunque es difícil señalar que proporción de la población es susceptible de verse afectado por este problema, **no es complicado encontrar en la ciudad a una sola familia que no viva de cerca el problema de la vivienda**; jóvenes que deben emigrar al igual que hicieran padres y/o abuelos, adultos parados de larga duración que se ven abocados a vivir con sus mayores, familias completas que retorna al domicilio familiar por no tener capacidad para tener una vivienda y trabajadores en situación de precariedad, con contratos basura que no les permiten acceder a una vivienda y mucho menos a una vivienda digna.

“En el contexto social y económico en el que nos encontramos, cualquier persona es susceptible de encontrarse en cualquier momento de sus vidas en una situación de vulnerabilidad como esta” (nº4).

- **Regulación del Derecho a la Vivienda**

Nadie de los entrevistado cuestionó el reconocimiento y la buena fe de aquellos que participaron en la elaboración de la Constitución Española de 1978 y redactaron el artículo 47 por el cual se le atribuye a todos los españoles el derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, pero

“El sentir del pueblo es que todo ha quedado en papel mojado, porque la realidad es bien otra” (nº3)

Hoy más que nunca los ciudadanos exigen el cumplimiento de este derecho por las autoridades pertinentes, porque la vulneración de este derecho conlleva la privación y riesgos en otros aspectos de la vida humana.

Derechos humanos manifestó que el derecho a la vivienda no solo es un derecho, sino una necesidad y una obligación promoverlo por parte de las Administraciones Públicas.

“Muchas iniciativas políticas responde más a interés económicos y partidistas que en nada ayudan a resolver los graves problemas que estamos sufriendo, poco hacen los políticos por nosotros”. (nº3)

VALORACION DE LAS INTERVENCIONES PUBLICAS EN LA CIUDAD DE CADIZ

- **Programas e iniciativas Europeas**

El Plan Urban ha sido el principal programa europeo que se ha llevado a cabo en la ciudad en materia de regeneración de barrios, centrada principalmente en las medidas de desarrollo económico, la integración social y la mejora del medioambiente urbano.

Esta iniciativa parte de la financiación de los Fondos Estructurales y los Fondos de Cohesión que cofinancia actuaciones relacionadas con el medio ambiente.

El plan Urban dio la posibilidad de diseñar un programa adecuado a las necesidades de los barrios, siempre y cuando cumpliera con los objetivos establecidos en el Plan. Se trabajo

en la línea de formación de los parados de larga duración en especialidades con altas posibilidades de empleo y también se intervino en la rehabilitación del entorno urbano. Este entorno se encontraba muy deteriorado y se realizó una intervención haciendo uso de los alumnos que en esos momentos se estaban formando en las Escuelas Taller de dicho barrio.

Por lo general la gente no tiene información, ni conoce, en que consistió el Plan Urban. No hubo mucha información y publicidad al respecto por parte del gobierno local, y en la actualidad no existe mucho material publicado al respecto.

“Considero que hubo una mala difusión al respecto, no tengo claro si el resto de los barrios se llegó a enterar en algún momento en que consistía ese programa y porque se iba a llevar a cabo en Santa María y el Pópulo” (nº1).

“Se marcaron varios objetivos o líneas de actuación y desde Caritas se valoró muy positivamente la rehabilitación de los bienes de la iglesia y la mejora del espacio urbano “ (nº3).

El Plan Urban no generó empleo estable como así perseguía una de sus líneas de actuación, más bien se utilizó a los destinatarios de los planes de formación como mano de obra barata para realizar los trabajos de construcción y rehabilitación.

“Además no se realizó lo que en un principio acordó la Comisión de Seguimiento, quedaron muchas cosas por hacer” (nº 1)

- **Valoración de la intervención llevada a cabo por el Gobierno Andaluz en materia de rehabilitación y construcción en la ciudad de Cádiz**

Caritas y las Asociaciones de Vecinos coincidieron en sus valoraciones de que la Junta había **desarrollado un amplio programa** en torno a la vivienda pública pero a todas luces era **insuficiente y no respondía al conjunto de la población**, porque conocían de casos y población que había quedado excluida.

La Plataforma 15 m **valora positivamente la adquisición de Infraviviendas** para transformarlas y generar viviendas públicas, asegurando el retorno de los vecinos que inicialmente ocupaban el inmueble.

Realiza un crítica muy fuerte en cuanto a la gestión de los recursos públicos y específica que con el Programa de Rehabilitación de Viviendas se fomento el trasvase de recursos públicos a entidades privadas.

Todos los entrevistados valoran **el esfuerzo** realizado desde la Administración Autonómica en años precedentes, pero resaltan que **no ha sido suficiente**. Aún existe en el Casco Histórico de Cádiz muchas personas que habitan en Infraviviendas, sin que se conozca cual va ser la intervención de las administraciones para resolver esta situación.

El representante de la plataforma 15M lo deja muy claro con esta frase

“La Junta paraliza el Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz y el Ayuntamiento de Cádiz no aplica la Ordenanza Municipal de eliminación de infraviviendas, por lo que así nos luce el pelo”.

“Considero que la Junta ha desarrollado un amplio programa en torno a la Vivienda Pública pero a todas luces es insuficiente y no responde al conjunto de la población.” (nº 5)

Tras la entrevista extraemos una idea muy importante, y es que la **Junta de Andalucía** durante muchos años **ha realizado un gran fuerza expropiando** en solitario fincas para posteriormente rehabilitarlas

Además ha promovido durante todos estos años Políticas de acceso a la vivienda a través del Programa de Alquiler con Opción de Compra, pero en la actualidad, bien poco queda de todo esto.

*“Nuestra ciudad **necesita con urgencia darle continuidad a la rehabilitación** de viviendas y la promoción de Viviendas Públicas cuando así se disponga de suelo para ello, recursos económicos y de una pizca de voluntad política” (15M)*

- **Valoración de la Gestión Municipal por parte del movimiento asociativo**

No existe suficiente **transparencia** por parte del Ayuntamiento en relación al Registro de Demandantes de Vivienda en alquiler.

“Prácticamente el Ayuntamiento no proporcionar ningún tipo de información, aclaraciones o explicación sobre este tema y prácticamente sobre ningún otro al que se le pregunta en la Comisión de Inclusión” (nº4)

En este contexto, la APDHA, considera que es particularmente odiosa la **manipulación** que desde el Ayuntamiento se viene realizando en los procesos de adjudicación de las pocas viviendas públicas que se están entregando, para favorecer intereses partidistas o clientelares.

Este tema está más latente que nunca con la reciente renuncia de la Coordinadora de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Cádiz por haberse visto sometida a **presiones políticas** en relación a la selección de las familias adjudicatarias en la Actuación del Matadero.

Una de las críticas que en estos momentos realiza el (15 M) al Ayuntamiento es el porqué **no está aplicando la Ordenanza Municipal sobre la eliminación de infravivienda** que aprobó en el pleno el 4 de abril del 2006.

Las Asociaciones de Vecinos se encuentran indignadas porque el ayuntamiento no atiende sus demandas, **no escucha sus propuestas, ni facilita la participación** de los vecinos a través de sus entidades o plataformas vecinales. Existe un trato desigual entre las asociaciones y se favorece a algunas por encima de otras con mayores necesidades.

Existe unanimidad en la idea de que el Ayuntamiento **ha construido pocas viviendas de carácter social**, sino que además ha dificultado y ha puesto trabas a la Administración Autonómica.

ESTRATEGIAS Y RESPUESTAS CIUDADANAS

- **Posicionamiento y actitud de la población gaditana ante la realidad de la vivienda en la ciudad.**

La actitud de la ciudadanía en general es muy **pasiva**, parece que la historia no va con ella y que Cádiz no pasa por ninguna dificultad, aunque a través del Movimiento 15 M han surgido grupos de trabajo comprometidos con la ciudad y su realidad.

“En los dos último años la generalidad es que muy pocas personas vienen a comprometerse con el barrio y a trabajar gratuitamente, la realidad es bien distinta, la mayoría entran en contacto con nosotr@s por alguna demanda o necesidad (n1 y 2) “.

“Últimamente han surgidos personas derivados del movimiento 15M que se han puesto mano con mano y hombro con hombro en la lucha por unas condiciones más dignas y más humanas para nuestra ciudad. Hay que decir en honor a la verdad, que desde siempre algunos colectivos de Cádiz han luchado por los derechos humanos” (nº3)

*“**Poco a poco** vemos como la **población despierta de su letargo**, cada vez son más las personas y los colectivos que se suman a la denuncia de la situación, aunque muchas de ellas se encuentran politizadas” (nº 3).*

Estamos asistiendo en Cádiz a un **proceso de movilización importante**, la sociedad está despertando y tiene mucho que decir, pero Cádiz paradójicamente cuna de la libertad y ciudad donde recientemente se ha celebrado la Conmemoración del Bicentenario de la Constitución de 1812, está viviendo una sus etapas más gris de la historia en cuanto a la regresión de uno de los derechos fundamentales de nuestra constitución; “la libertad de expresión” en todas sus manifestaciones.

Estrategias y líneas de actuación del Movimiento Asociativo.

- **15 M:**

Abogan por la promoción del uso social de la vivienda por los poderes públicos.

*"Nos han querido hacer ver que el problema de la vivienda derivaba de la falta de suelo, pero se trata de un **problema de uso de las propiedades existentes**".*

Entre muchas de sus acciones se encuentra **publicitar** todos los lunes del año, mediante cartelería en Plaza del Palillero de Cádiz, un listado de fincas vacías muchas de ellas en manos privadas. A través de esta acción se está realizando una acción continua de **denuncia**, se pretende mantener a la población **información** y que conozcan cual es la **verdadera situación de la vivienda en Cádiz**.

Otra de las acciones que desde el movimiento le plantea al Ayuntamiento de Cádiz es que aplique la **penalización del uso no social de las viviendas existentes**, a través del incremento del 50% IBI en las viviendas desocupadas tal como lo marca la Ley de Haciendas Locales, pero el Ayuntamiento no acepta la propuesta para su estudio alegando la imposibilidad de actuar ante la falta de desarrollo en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de lo que es una vivienda vacía.

Una tercera acción que vienen defendiendo es la **expropiación directa** de inmuebles de carácter social inutilizado, de cara a la creación de un verdadero parque de viviendas.

Una cuarta línea de acción, es la **denuncia a las Entidades Bancarias** por el incumplimiento de los deberes de conservación de las viviendas y solares deshabitadas, ante lo que entienden que:

"No cabe la más mínima consideración, de modo que el Ayuntamiento debe actuar"

- **Asociaciones Vecinales**

Ambas asociaciones se encargan de **Informar, orientar, asesorar al ciudadano, acompañarlo y servir de agente mediador**. Con respecto al resto de las asociaciones y desde la federación 5 de Abril, se propone seguir trabajando coordinadamente.

“Nuestra postura con las administraciones publicas inicialmente es colaboradora, abierta al dialogo siempre y cuando cumpla con sus compromisos”

“Tenemos un equipo que realiza un **seguimiento a “aquellas viviendas vacías cerradas a conciencia”**, es decir, perteneciente a los verdaderos especuladoras, contra los que se tienen que actuar, y en segundo lugar a los requerimiento que el Ayuntamiento realiza contra esas fincas”

Las asociaciones de vecinos se encuentran en uno de sus peores momentos. En la actualidad no cuentan con el reconocimiento ni con la confianza de sus vecinos, que han visto que durante años se ha utilizado para satisfacer intereses particulares y partidistas.

- **Asociación Derechos Humanos :**

Derechos Humanos seguirá en la **denuncia**, en la **realización de sus campañas informativas y formativas, y participando** activamente de cuantas **acciones** promuevan otras asociaciones de la ciudad siempre que se trabaje en la defensa de los derechos humanos.

Este colectivo viene instando tanto a la Junta de Andalucía, a través de la Delegación Territorial de Fomento como al Ayuntamiento de Cádiz **que apuesten por el entendimiento y dialogo** para dar soluciones a los afectados, **y que reactiven los programas de rehabilitación y eliminación de la infravivienda respectivamente.**

En la actualidad se encuentra en la **denuncia realizada al Defensor del Pueblo Andaluz** por la preocupación sobre la situación social del derecho a la vivienda en la ciudad de Cádiz y acerca del **proceso de adjudicación de las viviendas del Matadero.**

“Se le ha pedido al Defensor que analice este tema ante la indefensión que siente la población gaditana y las organizaciones sociales, ante la negativa de proporcionar ningún tipo de información, aclaraciones o explicaciones sobre el sistema de adjudicación,...”,

- Caritas

Realiza un **trabajo coordinado** con los Servicios Sociales, Centros de Salud y con otras Entidades Sociales sin ánimo de lucro, para poder ofrecer alternativas efectivas a aquellas personas que solicitan ayuda en el área de vivienda.

“En estos momentos **nuestras energías** la tenemos puesta en esas personas y familias que están en las calles, que recurren a los comedores sociales y que buscan un espacio para poder dormir cada noche. Para este fin **hemos solicitado** al Obispado **que cedan parte de los inmuebles que posee que actualmente están cerrado** y sin uso desde hace muchos años, **para que lo pongan a manos de la población que hoy por hoy más lo necesita**” (nº 3).

Dicha organización ha realizado la misma petición a las autoridades locales, provinciales y estatales

EL FUTURO DE CADIZ

La tónica general es el desaliento que la población tiene en cuanto al futuro, principalmente porque valoran que la **gestión y las Políticas** que se vienen desarrollando desde las Administraciones, no se ajusta a la particularidades de Cádiz y no producen bienestar para la ciudad .

En el extremo opuesto se encuentra una parte de población que afronta el futuro con **esperanza , porque va viendo como la gente comienza a organizarse y a exigir** a las autoridades soluciones efectivas y reales.

Existe una tendencia a evitar que la ciudadanía exprese su indignación ante el gravísimo problema de vivienda en la ciudad. La **escala de represión es cada vez más evidente**, pues a las pruebas simplemente hay que remitirse; arrestos por colocar información en paneles móviles en las calles, etc...

*“ Es evidente que tratan de **criminalizar a los movimientos sociales y atemorizar a la población** para que no proteste, para que no salga de sus casas y se indigne ante la falta de recursos económicos, ante las políticas o falta de políticas que están provocando el sufrimiento de muchas familias. Yo*

mismo he cumplido un arresto domiciliario de 15 días aproximadamente por colgar unos carteles es un espacio público” (nº 5).

De nada sirve plantear novedosas políticas si estas se van a desactivar bajo el manto de la crisis.

El decreto Ley 6/2013 de 9 de abril aprobado por la Junta de Andalucía para garantizar la función social de la vivienda, y que tanta polémica a generado en el Gobierno Central, podría ser el inicio de un cambio en las mentalidades y en la gestión.

No quiere decir por ello que esta ley sea susceptible de revisión para su mejora.

8º. CONCLUSIONES

Se puede decir que este trabajo ha conseguido el objetivo general que se ha propuesto al inicio del trabajo, consistente en realizar un recorrido histórico analítico sobre la intervención pública llevada a cabo por la Administración Pública en materia de vivienda en la ciudad de Cádiz, dar a conocer como han acontecido esas actuaciones en el tiempo y si han dado respuestas a las necesidades de la población.

La cuestión de la vivienda es un tema muy complejo y amplio, inabarcable en un trabajo de este tipo, así que lo que he pretendido es realizar una aproximación mediante la realización de un trabajo recopilación, clasificación y análisis sobre el material existente, y complementarlo con el enfoque de las personas entrevistadas

Considero que el esquema y guión temático establecido en el Índice ha favorecido que el objetivo principal del trabajo se haya conseguido.

Desde el marco contextual he ido desglosando de una manera cronológica las intervenciones más relevantes que se han llevado a cabo en la ciudad en materia de vivienda, con el fin de visibilizar en que contextos se han producidos y que hechos concretos han originado que se tomen estas medidas y no otras.

Tenemos un claro ejemplo cuando nos referimos a la explosión que se produjo en Cádiz en el año 1947, hecho que originó la redacción del primer Plan Urbanístico de la ciudad en el año 1948, y a través del cual se pretendía dar respuesta a las necesidades provocadas por esta catástrofe en la ciudad.

Con el desarrollo del marco jurídico, he pretendido mostrar cómo el problema y la preocupación por la vivienda es universal, ya que ningún país hasta la fecha ha logrado satisfacer esta necesidad humana básica, de ahí el amplio desarrollo legislativo que podemos encontrar al respecto en este trabajo.

A su vez, la elección de la Teoría Sociología y la Teoría General de Sistemas me han ayudado a orientar mi trabajo y a tener una visión distinta sobre el valor de la vivienda.

Se enumeran a continuación las siguientes conclusiones de la investigación:

1º.- La peculiar geografía de Cádiz volcada hacia el mar ha determinado su pasado, determina su presente y determinará su futuro.

Esto me lleva a la conclusión de que independientemente de las Políticas Públicas que se apliquen en materia de vivienda, Cádiz siempre contará con el problema de

no disponer de suelo urbanizable y de no tener capacidad para poder crecer y desarrollarse como ciudad.

Por ello la solución a los problemas de la ciudad de Cádiz no pasa por aumentar el número de viviendas construidas, como puede ocurrir en otras regiones o localidades, la alternativa pasaría por aprovechar aun más los recursos existentes, cambiar el uso de los espacios e intervenir desde la concepción social de la vivienda.

2º.- Si analizamos el origen del problema de la vivienda desde la Teoría General de Sistema, podemos afirmar que el problema no puede ser entendido solo a través del análisis exhaustivo de la vivienda, es decir, es necesario realizar un análisis desde una perspectiva de conjunto que nos permita establecer e identificar cuáles son las dinámicas que vienen originando este grave problema.

Por ello hablar de vivienda en Cádiz es tener en cuenta aspectos tales como; crisis económica, escasez de suelo urbanizable, precio del terreno, nivel de desempleo, precariedad laboral, viviendas vacías, escases de viviendas públicas, envejecimiento poblacional, intervención de la iniciativa privada, eliminación ayudas a la rehabilitación. etc....., y solo así podríamos llegar a entender que es lo que está ocurriendo en la ciudad de Cádiz.

Por lo tanto no sería justo ni ético decir que el problema de no avanzar en la solución del problema de la vivienda en Cádiz, se ha debido solo y exclusivamente a la situación de Crisis Económica en la que se encuentra inmerso el país, pues antes de que la crisis hiciera su aparición entre nosotr@s, ya Cádiz residía bajo el problema de la vivienda.

3º.- Toda intervención pública responde a una ideología política concreta, por lo que el orden o prioridad otorgada a ciertos elementos, junto con las soluciones propuestas, son fiel reflejo de las mentalidades con las que trabajamos.

En el primer Plan Urbanístico de la ciudad del año 1.948, de naturaleza paliativa y asistencialista, podemos encontrar el origen de muchos de los problemas que la ciudad ha venido heredando. Estos problemas han sido posteriormente objeto de intervenciones y planes urbanísticos.

Otro ejemplo claro que muestra como la ideología determina la acción, lo encontramos en la crítica que se le hizo al Plan Urban cuando finalizó y se conoció que el motivo de no haber alcanzado el 100 % de los objetivos, no se debió a la falta de presupuesto, sino a la falta de decisión y de ideas por parte del gobierno local para llevarlas hacia delante.

4º.- El deterioro al que ha estado sometido el Casco Histórico de Cádiz no es casual. Se llega a ese grado de dejadez y de deterioro por un cúmulo de circunstancias, pero principalmente porque los interés económicos, políticos durante muchos años, han estado centrados en otras zonas u aspectos de la ciudad y no eran precisamente el Casco Histórico.

5º.- Podemos afirmar que el movimiento vecinal gaditano se encuentra politizado. Muchos de los afiliados utilizan estas asociaciones como lanzaderas para introducirse en política y en otros casos son utilizadas por los partidos políticos como recurso para el desarrollo de sus programas electorales.

Todo esto se traduce en un escaso compromiso y en una escasa presencia de estas asociaciones en los problemas del barrio.

6º.- Aunque en el Plan Urban y el Decreto 78/1999 de 30 de Marzo para la intervención y rehabilitación del Centro Histórico de Cádiz, hayan establecidos estructuras organizativas participativas, realmente estos programas no se han contruidos y gestionado a través de la “Participación ciudadana”.

El concepto de participación ciudadana va mas allá del “simulacro participativo” de ser convocado a una reunión guiada y trabajar un orden del día previamente establecido por otros.

Como conclusión decir que en estos dos programas no se ha integrado a la población en los procesos de toma de decisiones, y menos aún en la realización del análisis del barrio, de las demandas necesidades de l@s ciudadan@s y de cómo ell@s querían configurar el barrio.

7º.- La coordinación legislativa resulta imprescindible a los efectos de asegurar el mandamiento constitucional y el acceso de los ciudadanos a una vivienda.

Pero hoy por hoy nuestra coordinada y extensa legislación no nos está asegurando el poder disfrutar y acceder a una vivienda digna. Nos encontramos de frente con las limitaciones que nos marca nuestra propia jurisprudencia española, si decidimos exigir su cumplimiento. (artículo 53.3 CE).

8º.- El derecho a la vivienda es un derecho que nuestra legislación garantiza a todos l@s ciudadan@s y va más allá de un espacio físico. Es el lugar donde se van a generar reglas, leyes y donde se van a ir construyendo vínculos más allá de los puros biológicos.

Su tenencia reporta importantes cambios y beneficios tanto de índole familiar como de índole personal, pues proporciona libertad y seguridad a quienes pueden disfrutar de ella.

No podemos desvincular la vivienda del entorno, no podemos desvincular lo privado de lo público. Además es un elemento que reproduce las estructuras sociales, pero a su vez no obstaculiza las dinámicas familiares que se generan entre sus ocupantes, existe esa libertad para relacionarse.

Lo grave de la negación de este derecho supone no solo el no poder acceder a una vivienda sino la imposibilidad de poder disfrutar de otros derechos que reconoce la nuestro ordenamiento jurídico. El no disponer de una vivienda te sitúa fuera del entramado social, te va excluyendo progresivamente de las dinámicas sociales, dejas de estar localizado, visible para los demás, se reduce su participación, etc.....

Para finalizar decir que este trabajo prácticamente se trata de un acercamiento y aproximación a la realidad de la vivienda en Cádiz que puede servir de base para estudios posteriores, para tratar cuestiones más concreta con mayor profundidad.

Se podría seguir profundizando en el tema de la vivienda en Cádiz en varias líneas de investigación, expongo dos ejemplo de ello:

- Analizar en que grado y aspectos se ha mejorado la calidad de vida de los vecinos procedentes de aquellos barrios que ha sido objeto de intervención por la Junta de Andalucía a través de los programas de rehabilitación.
- Conocer las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades del Decreto Ley 6/2013 de 9 de abril aprobado por la Junta de Andalucía para garantizar la Función Social de la Vivienda

9º. BIOGRAFIA

ARTICULOS

- Díaz Parra, Iván. Aproximación a la geografía social de Cádiz. Historia y Perspectiva. GDRU (HUM-117) (ibandiaz@us.es).
- Fernández Carvajal, Alfonso. Veinticinco años de Política de Vivienda en España (1976-2001): Una visión panorámica. Revista Tribuna de Economía, julio-agosto 2004 nº 816 ICE
- Garcilaso de la Vega, Martha. M. Desarrollo Sistémico de la Política de Vivienda en Cuba. Arquitectura y Urbanismo, vol. XXXII, no. 2, 2011, ISSN 1815-5898.
- Garrido Gutiérrez, María Pilar (2012) .El Derecho a la Vivienda: entre Constitución y Mercado. Revista Euskonews nº 648. <http://www.euskonews.com/>
- INE, Instituto Nacional de Estadísticas (2013). Censo de Población y Viviendas 2011; Edificios y Viviendas. Datos provisionales. Boletín del 18 de Abril del 2013.
- Informe elaborado a partir de la Misión Oficial en el Estado español del Relator Especial de Naciones Unidas para el Derecho a la Vivienda Adecuada (2008). Capítulo 2 Los compromisos jurídicos del Estado Español y el Derecho a una Vivienda adecuada. Derecho a la Vivienda y Políticas Habitacionales: Informe de un desencuentro. (2008); Observatorio DES.
- Mato Ortega, José Manuel (2005). Urbanismo y Problemática Social en Cádiz. Una Aproximación Histórica. Revista Trocadero nº 17, pp 164-173.
- Pérez. M^a Ángeles (2013).La investigación acción participativa Monografía. <http://www.monografias.com>.
- Pisarello, Gerardo. El Derecho a la Vivienda como Derecho a la Vivienda como Derecho Social; Implicaciones Constitucionales Revista Catalana de dret public nº 38,2009.
- Sepulveda, Rubén. De la Puente Lafoy, Patricio. Torres Rojas, Emilio. Ardite Darlik, Clara. Muñoz Salazar, Patricia (1992). Documento de trabajo nº 1 Proyecto Fondecyt 1114-92 "Enfoque sistémico y lugar. Una perspectiva para el estudio de hábitat residenciales urbanos"

LIBROS

- Activa Emprendedores Cardijn (2002). Capítulo 6.1 Diagnóstico de las localidades y barrios seleccionados. *Emprende en tu barrio, dinamiza la ciudad 2002*. Cádiz; Asociación Cardijn.
- Ayuntamiento de Cádiz (1994): Plan Urban. Análisis socioeconómico. Ayuntamiento de Cádiz.
- Bouche Henry (2002). Módulo 2 La familia: nociones generales. II Curso de Experto Universitario en Mediación y Orientación Familiar, pp 1-27. Madrid; Universidad Nacional de Educación a Distancia, Fundación, Fundación Universidad Empresa.
- Consejo General de Colegios Oficiales de Diplomado en Trabajo Social (2001). *Servicios Sociales y Políticas Sociales; Hábitat y Convivencia* nº 56, pp 31-63. Madrid: Consejo General.
- Consejo General del Trabajo Social (2012) *Servicios Sociales y Política Social. Vivienda Social* nº 97, pp 21-37. Madrid; Consejo General de Trabajadores Sociales.
- Cortes Alcalá, Luis (1997). *La Acción Social, Cuadernos de Formación* nº 41 pp 31-82. Madrid; Caritas España.
- Derechos Humanos (2000) *La vivienda en Cádiz; entre el derecho y la realidad*. Cádiz; Derechos Humanos.
- De Gregorio Hurtado, Sonia (2010) "El desarrollo de las iniciativas comunitarias Urban y Urban II en las periferias degradadas de las ciudades españolas. Una contribución a la práctica de la regeneración urbana en España", *Ciudades*, nº 13, pp. 39-59.
- Emanuelli, María Luisa 2004. *Vivienda con rostro de Mujer. Mujeres y derecho a una vivienda adecuada* 2004. México.
- Escuela de Trabajadores Sociales de Madrid (2008) Segundo semestre 2008, Monográfico: Trabajo Social y Vivienda.
- Gavira, Mario. Laparra, Miguel. Ferrer, Javier. Aguilar, Manuel (1991). *Vivienda Social y Trabajo Social* nº 9, pp 169-255. Madrid; Editorial Popular S.A.
- Guía para las excursiones del IX Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. Grupo de Geografía Urbana (AGE) Sevilla, Cádiz, Ceuta, 9 - 14 junio 2008
- Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. (2007). *Resumen del Programa de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz; hacia Cádiz 2012*, pp 1-77. Cádiz; Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico
- Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz (2006). *Informe de Actividad 2006*. Cádiz; Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico.

- Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico del Casco Histórico de Cádiz (2013). Resumen General de Actuaciones febrero 2013. Cádiz; Oficina de Rehabilitación.
- Sero Acosta, Manuel (1998). Capítulos la Política de Rehabilitación Urbana y Efectos teóricos de la política de rehabilitación. Política de Rehabilitación Urbana y Entorno Económico en el Casco Antiguo (1998). Cádiz; Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz.
- Villalibre Fernández, Vanesa (2011), Capítulo 3 Derecho a la Vivienda como Derecho Social. El Derecho a una Vivienda adecuada; un derecho del siglo XXI. (2011); Fundación Alternativas.

LEGISLACION

- Decreto 78/1999, de 30 de Marzo, por el que se establecen normas especiales de Intervención de la Comunicad Autonomía de Andalucía en el Recinto Histórico de Cádiz en materia de Vivienda y Suelo. Boletín oficial de la Junta de Andalucía nº 46, de 20 de abril del 2002.
- Decreto Ley 6/2013, de 9 de Abril, de Medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. Boletín Oficial de la Junta nº69 de 11 de abril 2013.
- Junta de Andalucía, Consejería de Vivienda y Ordenación de Viviendas (2010). Ley Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucita. Boletan Oficial del Parlamento de Andalucía nº 409 de 3 de marzo del 2010.
- Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las bases de régimen local. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 80, de 3 de abril de 1985.
- Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida de Cádiz. Publicada el 21 de abril y con Aprobación definitiva el 24 de septiembre de 2012 por el Excmo. Ayuntamiento.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) Cádiz. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 73 de 16 de abril de 2012

Paginas web

- Attac Madrid. Decálogo por una vivienda digna. Recuperado de <http://www.attacmadrid.org>.
- Consejería de Vivienda y Fomento de la Junta de Andalucía. www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda.html.
- Consejería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía. www.juntadeandalucia.es
- Fundación Acción Pro Derechos Humanos. Tabla de Derechos Humanos; cuadro de normas y mecanismos para la protección de los derechos humanos. <http://www.derechoshumanos.net/derechos/>.
- Instituto Nacional de Estadística. www.ine.es
- InvestigaciónAcciónParticipativa IAP (Marzo 17, 2012). investigacionubv.wordpress.com
- La Ciudad Viva. Rehabilitación del Centro Histórico de Cádiz. Experiencias para una sociedad viva. <http://www.laciudadviva.org/>.
- Procasa Empresa de Vivienda del Ayuntamiento de Cádiz. www.procasacadiz.es.
- Serie Ciudad y Hábitat nº 8. "La vivienda como espacio social FCE México 1988". www.barriotaller.org.com.
- Wikipedia, enciclopedia libre. <http://es.wikipedia.org>.

TESIS

- Maycotte Panza, Elvira. Vivienda en Ciudad de Juárez, Programas Gubernamentales. Universidad Autónoma de Ciudad de Juárez.
- Moreno García, Elena. Análisis de las Políticas Europeas en materia de regeneración de barrios; Análisis de la aplicación de los proyectos Urban en España en función de la vulnerabilidad en el "Análisis de Barrios Vulnerables de España 2002". Escuela Superior de Arquitectura. universidad Politécnica de Madrid.