



CONAMA10
CONGRESO NACIONAL
DEL MEDIO AMBIENTE

COMUNICACIÓN TÉCNICA

Los planes municipales de vivienda y suelo (PMVyS). Córdoba. Una experiencia pionera

Autor: Victoria Fernández Domínguez

Institución: VIMCORSA (Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.)

e-mail: ahiedra@vimcorsa.com

Otros Autores: Joaquín Aramburu; Maqua Miguel Ángel Mancheño Segarra

RESUMEN

La Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, aprobada el pasado día 17 de febrero del presente año, en su Título II (en especial sus artículos 11 y 13), regula los instrumentos de las Administraciones Públicas de Andalucía para hacer efectivo el Derecho a la Vivienda, y establece la obligatoriedad de la formulación y posterior aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo por todos los Ayuntamientos andaluces. El PMVS, según la nueva Ley, ha de servir para implementar las políticas a desarrollar en materia de vivienda y suelo. La nueva Ley, en su artículo 10.2 incluso establece que el PGOU del municipio contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los PMVS. Las finalidades prioritarias del PMVS son de una parte, definir las políticas en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre el Estado, la Junta de Andalucía y los ayuntamientos. El objetivo del PMVS consiste en planificar y diseñar la construcción de viviendas protegidas acorde con: la demanda real en cuanto a cantidad, ubicación y tipología y la situación financiera global. La limitación cuantitativa establecida al crecimiento urbano en la Norma 45 del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) combinada con la exigencia de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía de que los Planes Urbanísticos prevean obligatoriamente el suelo residencial necesario para atender la demanda de vivienda protegida, expresada en los Registros Públicos Municipales, va a tener unas repercusiones profundas en el enfoque de las prioridades de los nuevos suelos residenciales a sectorizar en el planeamiento urbanístico general. La profundidad de este cambio deriva de que el porcentaje de población protegible, con rentas inferiores a 5,5 IPREM potencialmente demandante de vivienda, es muy superior al de las reservas mínimas establecidas en la LOUA, para VP, treinta por ciento de los suelos residenciales que el Plan sectorice. Este porcentaje es, superior en Córdoba al ochenta por ciento, y en otras ciudades el noventa por ciento, lo que supone que el uso pormenorizado residencial minoritario pasa a ser la vivienda en régimen libre en lugar de la vivienda con precio regulado o protegido en cualquiera de sus niveles. Córdoba aprobará su PMVS en el mes de septiembre, convirtiéndose en la primera ciudad andaluza en hacer efectivos los instrumentos de la nueva Ley Reguladora, el Registro Público Municipal y el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

LA LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA. UNA OPORTUNIDAD PARA UN CAMBIO PARADIGMÁTICO EN EL URBANISMO Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

En España, hemos vivido un “boom” inmobiliario en los últimos doce años, en el que, año a año, se batían récords numéricos de producción de vivienda.

Paradójicamente esta sobreabundancia de bienes inmuebles, de oferta, en vez de redundar en bajos precios, buena calidad y acceso fácil y universal que diera satisfacción a la demanda existente, provocaba paralelamente una carrera alcista de precios, que batían récords año a año, lo que ha ido deteriorando la capacidad de acceso de la población a una vivienda adecuada.

Hace ahora dos años explotó esta burbuja inmobiliaria, provocando la parálisis del sector, y la ruina de muchos agentes económicos intervinientes en el mismo. El acceso a la vivienda sigue siendo una necesidad esencial en la vida de los individuos y las familias.

Mientras que la crisis financiera ha provocado ríos de tinta acerca de la necesidad de regular los mercados financieros, sorprende la exigua reflexión pública sobre la necesidad de regular los mercados inmobiliarios. Es momento, pues, de plantearse, entre otras, las siguientes cuestiones:

La vivienda no puede considerarse una mera mercancía en un mercado libre, abierto y universal, sino un bien de primera necesidad, que exige una fuerte inversión, dirigida a mercados locales fragmentados socialmente, y por tanto cautivos y de una extraordinaria rigidez.

Si se plantea la cuestión de lograr viviendas adecuadas y accesibles para todos, se llega a la conclusión de que la demanda insatisfecha en la actualidad, supera el ochenta por ciento de los demandantes. Ello nos llevaría a considerar que este porcentaje debe ser la proporción del mercado con precios regulados, y que las viviendas con precio libre, deben ser fuertemente minoritarias, ya que están destinadas a satisfacer a un segmento muy reducido de la demanda.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. El Estatuto de Autonomía para Andalucía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma este mandato constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

En coherencia con este reconocimiento explícito, el Gobierno andaluz, da un paso definitivo y valiente y promueve la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, aprobada por el Parlamento Andaluz el pasado 8 de marzo del presente año. Esta Ley, se convierte en instrumento esencial para abordar la solución a este problema.

Antes incluso de que se aprobara la Ley reguladora, a inicios del año 2009, **el Ayuntamiento de Córdoba**, consciente de que era imprescindible y urgente regular de manera sistemática esta cuestión, toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan

Municipal de Vivienda (PMV), encomendando a la empresa municipal, VIMCORS, su redacción; y el control y seguimiento de los trabajos. En febrero de 2010 se entrega un primer Avance del PMV que, tras un proceso interno y participado de revisión, se aprobó por el Pleno Corporativo el pasado mes de Septiembre, constituyéndose el Ayuntamiento de Córdoba, en el primer municipio andaluz dotado de Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptado a la nueva Ley.

Junto al Plan, y de acuerdo con la Ley, se pone en marcha el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida.

Paralelamente, se abre un debate sobre la conveniencia de revisar el Planeamiento urbanístico vigente, de forma que se pueda garantizar suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Córdoba, pretende responder al gran número de interrogantes que han surgido en torno al desarrollo de las políticas de vivienda y suelo como consecuencia del parón provocado por la crisis económica que atravesamos.

Principalmente, el equipo de trabajo encargado de elaborar el Plan, de acuerdo con las directrices marcadas por la Concejalía de Vivienda, ha planificado teniendo en cuenta que es preciso, obligado, dar respuesta realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía de Córdoba, la cual viene expresada por los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda, sustancialmente coincidentes con el “Estudio sobre Necesidades de Vivienda en Córdoba”, elaborado por el Instituto de Estudios Sociales Avanzados (CSIC) el pasado año.

Todo este entramado se pone en marcha de manera decidida desde el Ayuntamiento por cuanto se es consciente de que la crisis económica afecta de manera principal al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, situación que se agrava desde todas las perspectivas (públicas y privadas) si se asocia a la caída del sistema financiero, la consiguiente restricción de la necesaria financiación bancaria y el cúmulo de viviendas de precio libre no vendidas.

Y desde Córdoba, aún conscientes de las dificultades que existen para poner en marcha un nuevo **Sistema Dinámico de Producción de Viviendas dirigidas a la población que las necesita**, se piensa que es también momento de aprovechar la oportunidad que se abre de construir un nuevo modelo basado en claves y parámetros radicalmente distintos a los que han regido hasta hace escasamente dos años.

Se trata, pues, de dar satisfacción a la Demanda Insatisfecha, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, actuando de forma que se tenga en cuenta la variedad poliédrica de los nuevos hogares y unidades convivenciales o familiares que han ido apareciendo, regresando al modelo de ciudad compacta, densa, social y funcionalmente compleja que Córdoba ha representado históricamente y el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía preconiza.

Para ello, se dispone, fundamentalmente, de los dos instrumentos normativos de intervención, válidos y ajustados a las necesidades, que el momento requiere a los que nos hemos referido líneas arriba. Hablamos del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 de Andalucía, texto que ha integrado recientemente todas las políticas de vivienda que el Estado ha regulado y de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía, de reciente aprobación. Ambas normativas, sobre todo la segunda, han configurando un escenario esperanzador para propiciar e impulsar el necesario cambio de rumbo que ha de dársele a la cuestión.

Es por ello que el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Córdoba define un objetivo central y prioritario: realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que de respuesta eficaz a la demanda acreditada en base a las necesidades de vivienda detectadas, debiendo ajustarse a los programas e instrumentos diseñados tanto por el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012 de Andalucía como por el Plan Estatal.

Este ilusionante reto, arranca apoyado en un conjunto de Bases o principios metodológicos que van a impregnar más adelante, todas las propuestas recogidas en el Plan. Así, se inicia la andadura conscientes de que es preciso procurar, hasta donde sea razonable, la concertación de las actuaciones con la iniciativa privada bajo el impulso de la iniciativa pública, repensar de manera integral el desarrollo de la ciudad, revisando el modelo existente y propugnando uno nuevo que pivote sobre las siguientes premisas:

- Los planes generales deben, en primer lugar, fijar su objetivo en la ciudad existente. En su mejora, cualificación, actualización y perfeccionamiento.
- Se considera preciso liberalizar más el techo de densidad y edificabilidad máxima en las operaciones urbanas de reforma interior:
- La ciudad existente, la historia y los ensanches, e incluso las barriadas de los años 60/70, suelen superar los techos de densidad y edificabilidad máxima previstos en la LOUA. Si la intervención prevista para recualificar se debe hacer perdiendo valor económico, sólo puede realizarse basada en el presupuesto público, siempre escaso.
- Conservar la ciudad no es conservar su cáscara material o al menos no sólo (o no siempre), sino conservar su esencia, su vitalidad, su sentido.
- En la ciudad consolidada es más importante obtener y ejecutar un buen equipamiento necesario, que disponer de mucho suelo dotacional vacante o infrutilizado. Es más importante la calidad que la cantidad.

Para lograr materializar una actuación sistemática sobre el conjunto de la ciudad, que pueda ser realmente transformadora, se plantean las siguientes medidas:

1. Elaboración de un inventario detallado de los suelos destinados a VP vacantes en la ciudad, elaborando fichas individualizadas para cada uno de ellos, en las que se especifiquen al menos:

- Ubicación y planimetría
 - Parámetros urbanísticos: usos pormenorizados, nº de viviendas y edificación máxima entre otros.
 - Disponibilidad. Grado de transformación.
 - Titularidad (Catastro y Registro)
2. Actualización del Patrimonio municipal del suelo, en lo que a parcelas residenciales se refiere.
 3. Elaboración de un Protocolo de actuación para la empresa pública en el que se establezca:
 - a) Su función dinamizadora e impulsora del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y de sus diferentes programas.
 - b) El carácter subsidiario de la Administración y sus empresas respecto de la iniciativa privada en relación con la promoción de viviendas protegidas.
 - c) Potenciar su función de promotora directa de suelo residencial y para otros usos urbanos complementarios, mediante sistemas de actuación públicos (expropiación y cooperación) y urbanización pública del suelo.
 4. Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado en los que se contemplen mecanismos para incentivar la iniciativa privada, tales como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de obtención de la calificación provisional de las viviendas y cláusula de resolución de la adjudicación del suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción, entre otros.
 5. Creación de un registro abierto y continuo de promotores de vivienda comprometidos en la ejecución del PMVS.
 6. Establecimiento de canales estables, que permitan contactos periódicos programables, de interlocución con promotores, propietarios de suelo y entidades financieras.
 7. Utilización intensa de los instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo que la legislación urbanística prevé (registro de edificación ruinoso y solares vacantes, delimitación de Áreas de Reserva de terrenos, ejecución subsidiaria y/o desclasificación de suelo por incumplimiento de plazos de urbanización y/o edificación, entre otros).

Resulta necesario, por tanto, un cambio de cultura en la sociedad, en las administraciones públicas y también en técnicos, promotores y agentes económicos, así como en los usuarios en general. Esto será posible si se favorece la reflexión y el debate, enmarcado en el convencimiento de que después de la crisis en el sector de vivienda nada podrá volver a ser igual, afortunadamente.

La Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento de Córdoba se han ido dotando de instrumentos para una intervención pública eficaz en el mercado de suelo y vivienda en los términos y la dirección que ya han sido expuestos.

La limitación cuantitativa establecida al crecimiento urbano en la Norma 45 del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) combinada con la exigencia de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística prevean obligatoriamente el suelo residencial necesario para atender la demanda de vivienda protegida, expresada en los Registros Públicos Municipales, va a tener unas repercusiones profundas en el enfoque de las prioridades de los nuevos suelos residenciales a sectorizar en el planeamiento urbanístico general.

La profundidad de este cambio deriva de que el porcentaje de población protegible, con rentas inferiores a 5,5 IPREM potencialmente demandante de vivienda, al corresponder esta demanda mayoritariamente a población joven que genera nuevos hogares, es muy superior al de las reservas mínimas establecidas en la LOUA, para VP (treinta por ciento de los suelos residenciales que el Plan sectoriza).

El porcentaje de población protegible, superior siempre al setenta y cinco por ciento, y en ocasiones el noventa por ciento, supone que el uso pormenorizado residencial minoritario pasa a ser la vivienda en régimen libre en vez de la vivienda con precio regulado o protegido en cualquiera de sus niveles.

El reconocimiento de esta realidad haría preciso, o al menos conveniente, un nuevo cambio legislativo en el sentido de aumentar sustancialmente el porcentaje mínimo de reserva de los suelos destinados a VP.

No obstante, y mientras ese cambio normativo se materializa, la LOUA dispone de instrumentos suficientes para actuar en el sentido de aumentar radicalmente en el planeamiento urbano general municipal esas reservas por encima del límite mínimo legal del treinta por ciento. Otros instrumentos son, los del cálculo y equidistribución del aprovechamiento urbanístico mediante la atribución de coeficientes distintos a cada uno de los usos pormenorizados residenciales para la vivienda libre, y para cada uno de los niveles (2,5, 3,5 y 5,5 IPREM) de la vivienda protegida.

El suelo residencial clasificado pasará a cumplir así, mayoritariamente, su verdadera función de soporte en la solución de demandas residenciales reales, abandonando su papel de objeto de especulación inmobiliaria con las secuelas económicas y administrativas, ya conocidas, que comporta.

Ello representa un profundo cambio de cultura urbanística a consolidar en el futuro, tras la crisis.

La necesidad de una nueva mirada sobre la ciudad existente es elemento esencial de esa nueva cultura.

Los rasgos del modelo de ciudad deseable, definidos como tal tanto en la exposición de motivos de la LOUA como en el POTA, se basan en la mejora del modelo de las ciudades mediterráneas existentes, ciudades continuas, compactas y demográficamente densas, integradas social y funcionalmente; que deben ser además sostenibles ambientalmente, estar equipadas y funcionar democráticamente.

La apuesta por impulsar este modelo urbano es, por tanto, inseparable de una nueva mirada sobre toda la ciudad existente, no sólo sobre la ciudad histórica, colocando como máxima prioridad la recualificación de nuestro patrimonio urbano y edilicio frente a la mera ocupación de nuevos territorios, que debe atemperarse a las necesidades reales seriamente contrastadas.

Es más adecuado reciclar la ciudad que ir creciendo en mancha de aceite, esto es obvio. Si apostamos por mejorar estándares de calidad del patrimonio edificado evitamos que el ciudadano se lance en pos de la compra de obra nueva.

En los años 2003 a 2007 se construyeron en España 2,9 millones de nuevas viviendas, mientras que sólo se rehabilitaron cien mil (0,1 millones). Los mercados, además de olvidar que las viviendas a producir deben adecuarse a las personas, y no al revés, olvidaron la regeneración de viviendas de los centros urbanos y de la ciudad consolidada.

En la década de 1997 a 2007 la construcción residencial duplicó su peso en el P.I.B. pasando de 4,7% al 9,3%. El pinchazo de esta burbuja debe favorecer que, con el tiempo las cosas vuelvan a su lugar, es decir en torno al cinco por ciento del P.I.B.

Podemos concluir afirmando que, si bien, con la construcción residencial no se superará la crisis económica, no es menos cierto que resulta necesaria para superarla dado su importante peso económico, y para ello la actividad de rehabilitación residencial está empezando a jugar un papel creciente y desempeñará un rol protagonista en todo el proceso por las razones que a continuación se exponen:

- La rehabilitación de vivienda es una actividad que requiere mano de obra de forma más intensiva que la construcción de vivienda nueva.
- En España existe un amplio recorrido en el terreno de rehabilitación de viviendas:
 - Dieciocho (18) millones de viviendas, el cincuenta por ciento del parque, requiere una intervención.
 - Doce (12) millones de viviendas tienen una antigüedad superior a 30 años.
 - Seis (6) millones de viviendas tienen una antigüedad superior a 50 años.
 - La práctica totalidad del parque existente (más de treinta millones de viviendas) necesita una rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables). Los compromisos de reducción de emisiones de CO2 y otros gases de efecto invernadero (GEI) hace obligada esta intervención, ya que el 40% de las emisiones se debe a las ciudades, siendo necesario, y posible, una reducción del cincuenta (50) por ciento.

La rehabilitación energética lleva aparejada además la incorporación de tecnologías nuevas y competitivas, desarrollo, innovación e investigación.

- En relación con el entorno europeo, en España existe un amplio camino que recorrer como demuestran los siguientes datos:
 - En Alemania la rehabilitación representa el 62 % de la actividad del sector de vivienda. En España apenas el 20 %,
 - Por cada euro invertido en obra nueva se invierte en rehabilitación:
 - Alemania 1,80 €
 - Francia 1,15 €
 - Reino Unido 0,90 €
 - España 0,77 €

Es preciso y prioritario configurar un marco fiscal favorable al impulso de la rehabilitación residencial y urbana.

En este sentido no hay que olvidar que:

- Cada euro de dinero público destinado a subvencionar la rehabilitación de vivienda genera 4,2 euros de actividad económica.
- La Administración pública recupera el 81 % de las subvenciones que aporta a la rehabilitación (vía subsidios de desempleo, IBI, IVA...)
- Por cada millón de euros (€) de inversión inicial se crean 56,5 empleos.

Toda esta reflexión, insistimos para concluir, ha de favorecer el cambio de cultura urbanística. Córdoba, en coherencia con esta última manifestación propone suscribir los **Principios** que se enumeran a continuación por considerarlos **necesarios para impulsar un nuevo Urbanismo Responsable**

1.- Respeto por el lugar y la ciudad existente, que significa:

- Aportar valor a lo preexistente en lugar de degradarlo irreversiblemente.
- Identificar y respetar los elementos fundantes del paisaje y del lugar, bases para un buen diseño e implantación urbanas.
- Integrar correctamente los nuevos desarrollos urbanos con la ciudad existente. Esto no consiste sólo en integrar sus redes básicas sino, sobre todo, en la aportación de nuevos valores al conjunto, su recualificación.

2.- Sentido y responsabilidad económica y social

- Concebir el suelo como un recurso escaso al servicio del interés general.
- Y la vivienda, como un bien de primera necesidad y alto coste.



- Asumir la Administración su responsabilidad social en la regulación del mercado de suelo residencial y de la vivienda.
- Subordinar el legítimo interés de los propietarios del suelo al interés general en el marco del planeamiento urbanístico, que ordena la ciudad de y para todos, en coherencia con la legislación del suelo y urbanística, que da prioridad al interés general sobre el de los particulares.
- Velar y garantizar, la Administración, el efectivo ejercicio del derecho a vivienda adecuada y asequible para todos los ciudadanos.
- Proyectar y construir prioritariamente las viviendas necesarias en cantidad y tipo para satisfacer las necesidades realmente existentes en la ciudad.

3.- Por una ciudad ambientalmente sostenible.

- La ciudad como un organismo vivo, consume recursos, siempre escasos y produce residuos, siempre contaminantes. Es decir, la ciudad produce orden a costa de un aumento general del desorden, de la entropía de su entorno.
- La ciudad, en su construcción y funcionamiento, consume agua, energía, suelo y materias primas.
- La ciudad en su construcción, funcionamiento y sustitución produce residuos contaminantes para la atmósfera, la hidrosfera y el suelo, residuos urbanos sólidos, líquidos y gaseosos. En este sentido la ciudad construida es siempre preferible a la ciudad nueva a construir.
- Cuanto menos recursos consuma y menos residuos produzca, cuanto más ahorre en unos y más recicle en los otros, menor será la huella ecológica que produce en el planeta.
- Es preciso pues, tener en cuenta el concepto de huella ecológica , hacer el seguimiento y control de la misma con el objeto de minimizarla, en todo el ciclo de su vida del organismo, desde su concepción y nacimiento, durante el periodo de su vida útil, y hasta su muerte, lo que para la ciudad sería decir desde la planificación y el proyecto, pasando por su producción y construcción y el periodo de su vida útil, de funcionamiento, sus sucesivas rehabilitaciones, hasta su sustitución y reciclaje.

4.- Por un modelo de ciudad viva.

- Alguien definió la ciudad como el mejor invento de la humanidad. La concentración de personas, usos y actividades productivas o no, que la ciudad conlleva y hace posible, ha promovido el intercambio de ideas, información, bienes y servicios, ha fomentado la especialización de sus ciudadanos. Gracias a la ciudad se ha inventado la democracia como forma de regulación de los conflictos de intereses y se ha acelerado el desarrollo de la ciencia y la tecnología y del arte.

- Pero la ciudad lo es en tanto que organismo complejo, vivo y cambiante, y no como la mera agregación de piezas en el territorio, de usos y productos inmobiliarios, internamente homogéneos y segregados (o meramente yuxtapuestos) entre sí.
- La ciudad viva debe ser poblacionalmente densa, físicamente compacta, funcionalmente compleja, con usos superpuestos, socialmente mestiza e integradora y fuertemente dotada de recursos públicos de calidad, espacios libres, equipamientos y transporte.

5.- Por una ciudad socialmente sostenible.

- Una ciudad será tanto más viva cuanto menos segregación social se produzca entre su población, sea esta por niveles de renta o por clases o estamentos sociales, o etnias diferentes.
- El fomento de esta integración precisa su consideración en la propia planificación urbanística y en la arquitectura y hace necesario el desarrollo de instrumentos de intervención tales como la pedagogía del hábitat y la participación y control social de los procesos comunitarios y urbanos.

6.- Por una ciudad tecnológicamente avanzada.

- La ciudad puede y debe ser objeto de estudio y campo para la Innovación y Desarrollo de sistemas y tecnologías de última generación.
- La aplicación de conceptos y tecnologías avanzadas es posible y necesaria en los siguientes campos, entre otros:
 - Sobre eficiencia energética y energías alternativas y renovables.
 - Optimización del ciclo hidráulico, minimizando los consumos y garantizando la calidad del recurso agua.
 - Minimización, reutilización y reciclaje de residuos contaminantes,
 - Metodologías e instrumentos para el control y seguimiento de la huella ecológica de la ciudad,.
 - Diseño arquitectónico bioclimático, construcción saludable y sostenible y materiales renovables y/o reciclados.
 - Tecnología para el fomento de la participación ciudadana y la auto organización social para el control ciudadano de los procesos sociales y urbanos.

7.- Por una gestión urbana democrática

- La ciudad democrática es de sus ciudadanos.
- La planificación de las ciudades, su estrategia de desenvolvimiento y crecimiento son, por ello, tareas que corresponden de forma irrenunciable a sus representantes democráticamente elegidos.
- Sin embargo, es tal la complejidad de dicha planificación, y tan numerosos los niveles a (en) los que hay que abordar una multitud de aspectos diferentes, y tan irreversibles sus efectos, que se hace extraordinariamente necesaria la construcción de consensos sociales, no sólo en el plano político institucional sino en el de la sociedad civil, mediante la apertura de canales adecuados de comunicación y participación pública.
- Ello es particularmente necesario y posible en la actual sociedad de la información, en la que el desarrollo generalizado de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) ha creado hábitos de interacción y participación social crecientemente consolidados.
- En consecuencia, en el desarrollo de los trabajos, es esencial la elaboración y puesta en práctica de un auténtico Programa de Comunicación y Participación pública que permita de forma ágil y continuada, mantener informados a los ciudadanos y recoger sus aspiraciones, reivindicaciones y propuestas para, en la medida de su compatibilidad con el interés general, integrarlas en la planificación.