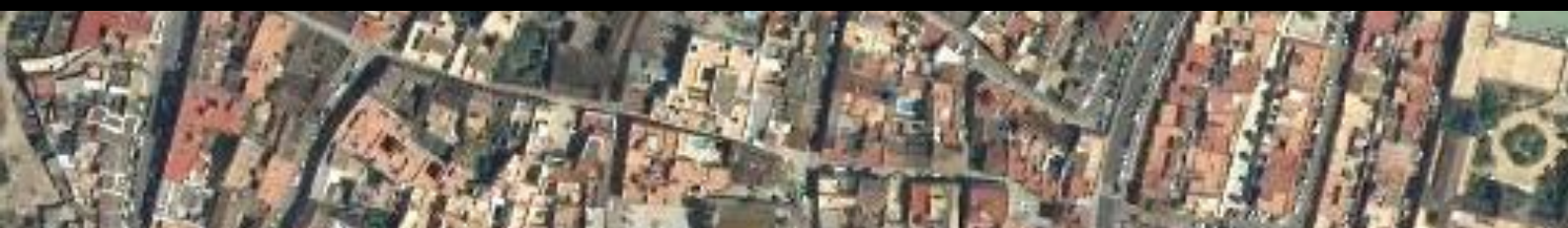
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2019-2024
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española establece en su artículo 47 establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en el mismo sentido atribuyen a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía en su artículo 25 obliga a los poderes públicos a promover vivienda pública para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y a desarrollar las leyes que regulen el acceso a las mismas y las ayudas que lo faciliten.

La Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, insta a las Administraciones Públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto el fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas existente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de velar por el mantenimiento de sus edificios de viviendas. Además la citada ley en su artículo 13, establece la obligatoriedad por parte de los ayuntamientos de elaborar y aprobar sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, establece su periodo de vigencia máxima en cinco años y su contenido.

Por otra parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la modificación establecida por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la administración local, establece las competencias de los Ayuntamientos, y en su artículo 25 define como competencia

propia la promoción de vivienda, limitándola a la vivienda de protección pública y a que su promoción y gestión se realice con criterios de sostenibilidad financiera.

Además la legislación en materia de régimen local de la Comunidad Autónoma, Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía atribuye a las Entidades Locales competencia en materia de "Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida", incluyendo la Promoción y gestión de la vivienda, la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico, la adjudicación de las viviendas protegidas, y el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

En este marco, y habida cuenta de la obligación por parte de la Administración local de avanzar en el marco de sus competencias hacia el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, queda expresamente motivada la necesidad de proceder a la redacción, tramitación y aprobación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

AYUNTAMIENTO
SANLÚCAR LA MAYOR
SEVILLA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR

INDICE

1. Antecedentes
2. Marco legislativo
3. Objeto y estructura
4. Contenido del Plan
5. Información y diagnóstico
6. Definición de objetivos y estrategias
7. Programa de actuación del Plan

1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por iniciativa de Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor en colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, una herramienta de planificación y gestión que recoge las necesidades de vivienda de los habitantes del municipio, detallando las medidas que deben acometer las políticas de vivienda municipal para satisfacer esta demanda.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) parte de un profundo estudio y conocimiento de la situación local en materia de vivienda, analizando aspectos como la demanda real de vivienda, la situación residencial existente o el mercado inmobiliario y tiene por objeto concretar la política de vivienda de un municipio, a partir del análisis e identificación de las necesidades de vivienda y las condiciones existentes (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal…), articulando en su planificación una serie de medidas necesarias para atenderlas.

En su contenido, se proyectan, presupuestan y programan estrategias y actuaciones destinadas a subsanar las deficiencias y problemáticas detectadas en la ciudad ajustadas a unos plazos establecidos y justificados, con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a los habitantes del municipio, en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

> *"Se trata de un paso más, de los que se están dando desde esta Delegación, con el objetivo de concretar las propuestas y atender las necesidades que la ciudadanía nos reclama. En este caso, podremos contar con un documento que refleje de manera fidedigna la situación de Sanlúcar la Mayor en lo que a vivienda se refiere para, posteriormente, llegar a acometer políticas que den respuesta y sean útiles a la ciudadanía en este sentido"*
>
> Álvaro García. Delegado de Urbanismo

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto Juan Antonio Ruiz Macías y se ha finalizado en mayo de 2018.

RUIZ MACIAS JUAN ANTONIO - 29494193M
2018.06.04 10:19:08 +02'00'

2. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la **Constitución que en su artículo 47** garantiza el acceso a una vivienda digna, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía que otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma".

En el **Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, se indica en su artículo 6 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, y en el artículo 7 que para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.

3º Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.

4º Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5º Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

1º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas, y medioambientales.

Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2º Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

3º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

En la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, en su **artículo 13** señala que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, la cual se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y suelo.

Con la **Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía**, se incrementan las competencias para los municipios, a los que en su **artículo 9** y en materia de vivienda atribuye a los municipios la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio son las **Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de urbanismo el 16 de diciembre 12 de 1982, y el P.G.O.U., Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar la Mayor, aprobado el 2 de febrero de 2010, BOP de 7 de junio de 2010.**

La LOUA ha sido modificada por diversas leyes, así la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, tenía el objetivo de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera. De ese modo se modificaron y completaron determinados aspectos de la LOUA, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida, no solo en municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Con la Ley 1/2006, de 16 de mayo, se refuerza la obligación de la reserva de suelo residencial a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección, siendo los Planes Generales de los Municipios los que dispongan la localización equilibrada en el conjunto de la ciudad, previendo parámetros para evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, y a su vez garantizar el suelo suficiente para dotaciones, equipamientos, y servicios adecuados a la población, incluyendo las reservas de edificabilidad para cualquier tipología residencial.

Con la Ley 11/2010, de 3 de diciembre de medidas fiscales para la reducción del déficit

público y para la sostenibilidad, se modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75 que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.
Con la Ley 2/2012, de 30 de enero, en lo referente a materia de vivienda, la Ley del Suelo estatal estableció una reserva de suelo residencial para vivienda protegida, que ya estaba contemplada en la legislación urbanística andaluza. La modificación a través de la Ley 2/2012 conecta las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, que conforme a la Ley 1/2010, deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Asimismo, se permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre y cuando se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de la población del municipio. De esta forma, se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

Por el **Decreto 1/2012, de 10 de enero, se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida** y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Por todo lo anteriormente expuesto se elabora el presente documento con al menos los contenidos expuestos anteriormente y recogidos en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010 del Derecho a la Vivienda y artículo 7.2 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

3. OBJETO Y ESTRUCTURA

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

Se incardina en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico vigente y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda.

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

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.

- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS se acompaña de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados.

4. CONTENIDO DEL PLAN

Se redacta el presente Plan abordando los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y el artículo 7.2 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

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

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

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

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

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, a través de las distintas áreas que el Ayuntamiento tiene a disposición de la ciudadanía.

5. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Dicho documento está integrado por:

1. Análisis socio-demográfico.
2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
3. Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial.
4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.

5.1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO

El objetivo consiste en elaborar un escenario genérico en el que pueda encuadrarse el municipio con vistas a la planificación de viviendas en el municipio en los próximos años.

Fuentes de datos:

- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del área de Bienestar Social del Ayuntamiento y del padrón municipal.
- Datos complementarios (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía IECA)

5.1.1. Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.

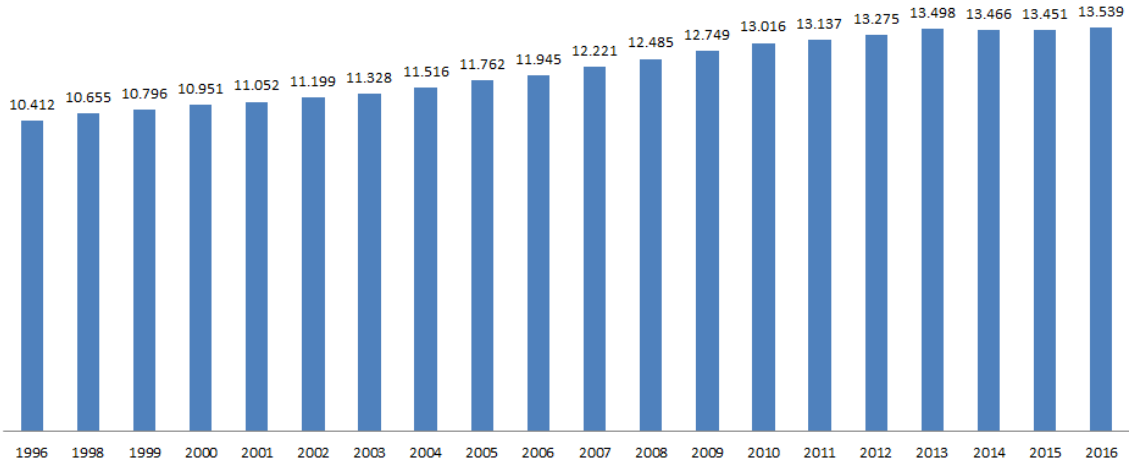
Sanlúcar la Mayor es una ciudad española de la provincia de Sevilla, Andalucía, que pertenece a la comarca del Aljarafe. Está situado a unos 18 km al oeste de Sevilla, situado en la segunda corona metropolitana de Sevilla, y es cabeza de partido judicial y centro neurálgico del alto Aljarafe.

El término municipal tiene una extensión de 137 km^2 y limita al sur con Benacazón, al este con Villanueva del Ariscal y con Espartinas, al norte con Olivares, Albaida del Aljarafe y Aznalcóllar y al oeste con Castilleja del Campo, Huévar del Aljarafe y Escacena.

El municipio de Sanlúcar La Mayor se encuadra en la unidad territorial Aljarafe-Condado-Marismas de acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Integran la unidad territorial (definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) 25 municipios, con una población de 154.200 habitantes según el nomenclátor de entidades de Andalucía a 1 de enero de 2015.

La evolución de la población depende de una serie de factores dinámicos siendo los más importantes: natalidad-fecundidad, mortalidad, migración, en base a los cuales pueda establecerse una evolución futura del número de habitantes.

Desde el punto de vista de la evolución demográfica, el municipio de Sanlúcar La Mayor en los últimos años, desde el 1996, ha experimentado un progresivo crecimiento en la población, creciendo ligera pero continuamente (en al año 2000 con 10.951 habitantes, en el año 2013 contaba con 13.498 habitantes, y en el año 2016 con 13.539 habitantes).

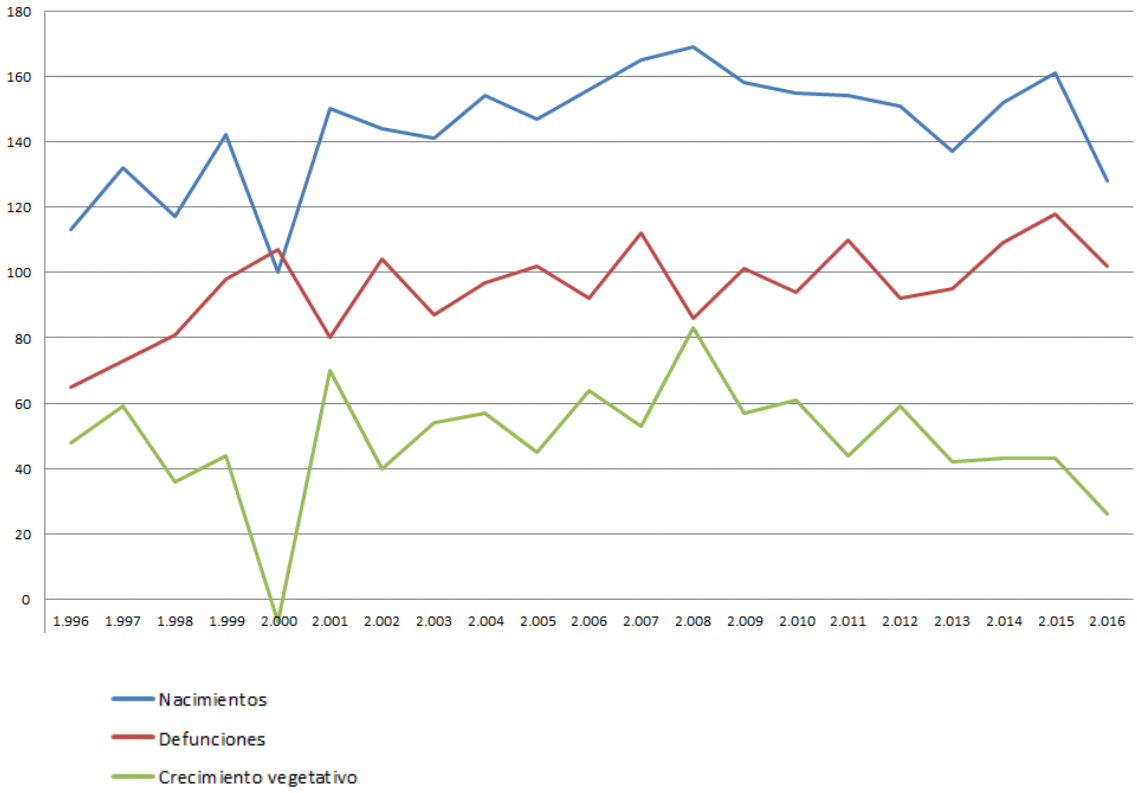


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

El crecimiento vegetativo en el periodo comprendido entre 1996 y 2016 es positivo, con una mayoría de nacimientos respecto a las defunciones.

	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Nacimientos	113	132	117	142	100	150	144	141	154	147	156
Defunciones	65	73	81	98	107	80	104	87	97	102	92
Crec. Vegetativo	48	59	36	44	-7	70	40	54	57	45	64

	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Nacimientos	165	169	158	155	154	151	137	152	161	128
Defunciones	112	86	101	94	110	92	95	109	118	102
Crec. Vegetativo	53	83	57	61	44	59	42	43	43	26

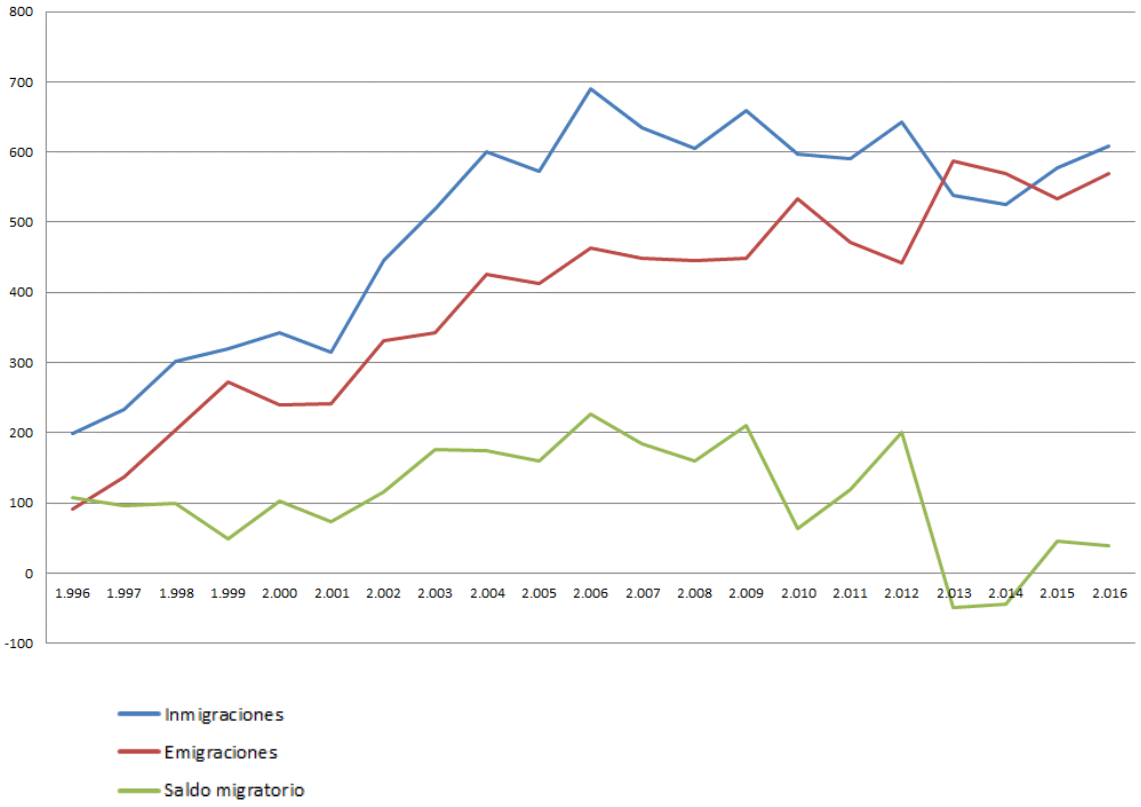


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

El saldo migratorio también es positivo puesto que en los dos últimos años la inmigración exterior ha superado al número de emigraciones, con la excepción de los años 2013 y 2014.

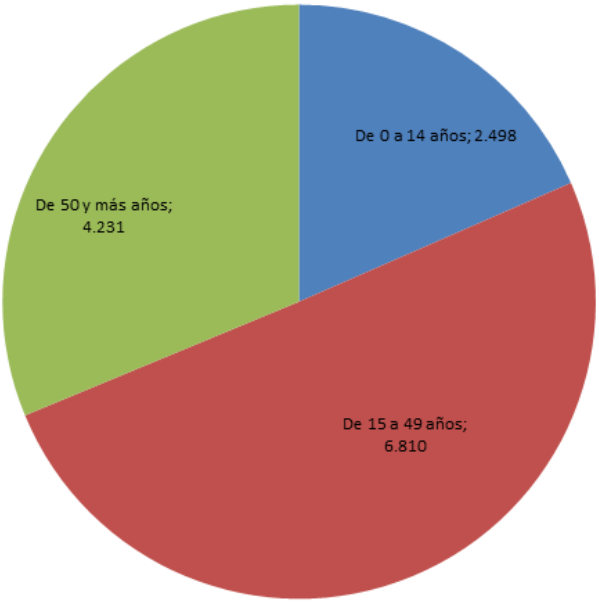
	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Inmigraciones	199	233	302	320	342	315	446	518	600	572	690
Emigraciones	92	137	203	272	239	242	331	342	425	413	463
Saldo migratorio	107	96	99	48	103	73	115	176	175	159	227

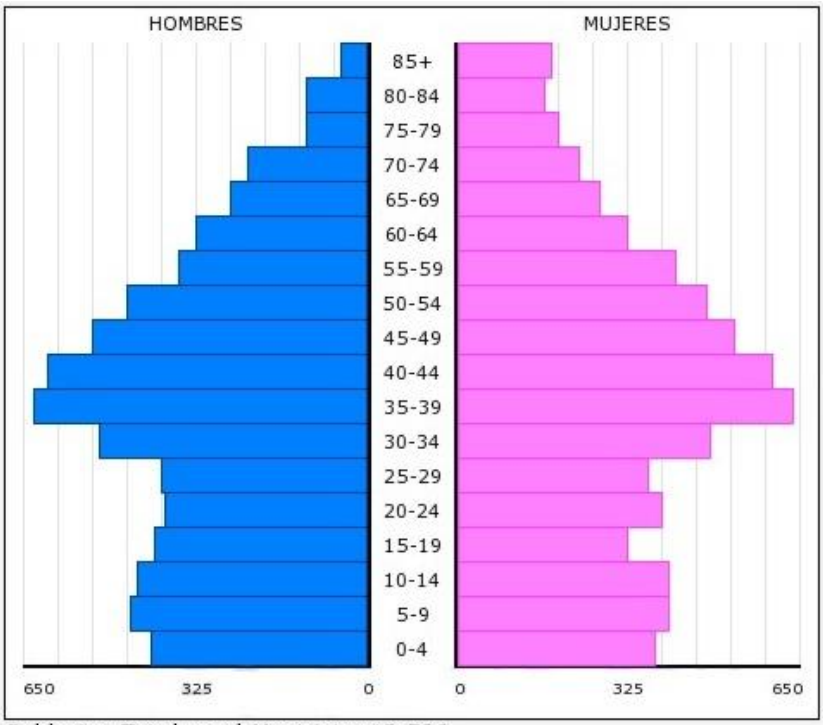
	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Inmigraciones	634	606	659	597	591	643	539	525	578	608
Emigraciones	449	446	449	533	472	442	588	570	533	569
Saldo migratorio	185	160	210	64	119	201	-49	-45	45	39



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

La edad media de la población está en torno a los 15-49 años. En el siguiente gráfico se observa según los datos de población en el año 2016, que la proporción de la población menor de 15 años es del 18,45%, algo menor a la de mayores de 50 años que es del 31,25 %, siendo la mayor parte de la población, el 50,30 % de edad media comprendida entre los 15 a 49 años.





Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2016)

De acuerdo con los datos anteriores respecto a la natalidad, mortalidad y saldo migratorio, se obtienen los datos anteriores que suponen un ligero crecimiento poblacional.

El número de matrimonios y divorcios es un dato relevante para entender el comportamiento demográfico y económico del municipio y sus necesidades de vivienda.

De los datos obtenidos de la a Estadística de Nulidades, Separaciones y Divorcios del INE se desprende que el número de disoluciones matrimoniales en España en el año 2013 fueron 100.437. Los datos para Andalucía en el mismo año son 16.473 divorcios, 9.774 separaciones y 30 nulidades y los datos relativos para la provincia de Sevilla son 3.839 divorcios, 206 separaciones y 16 nulidades, representando el número de disoluciones matrimoniales en Sevilla un 2,1 por cada 1.000 habitantes en 2013 (0,21%).

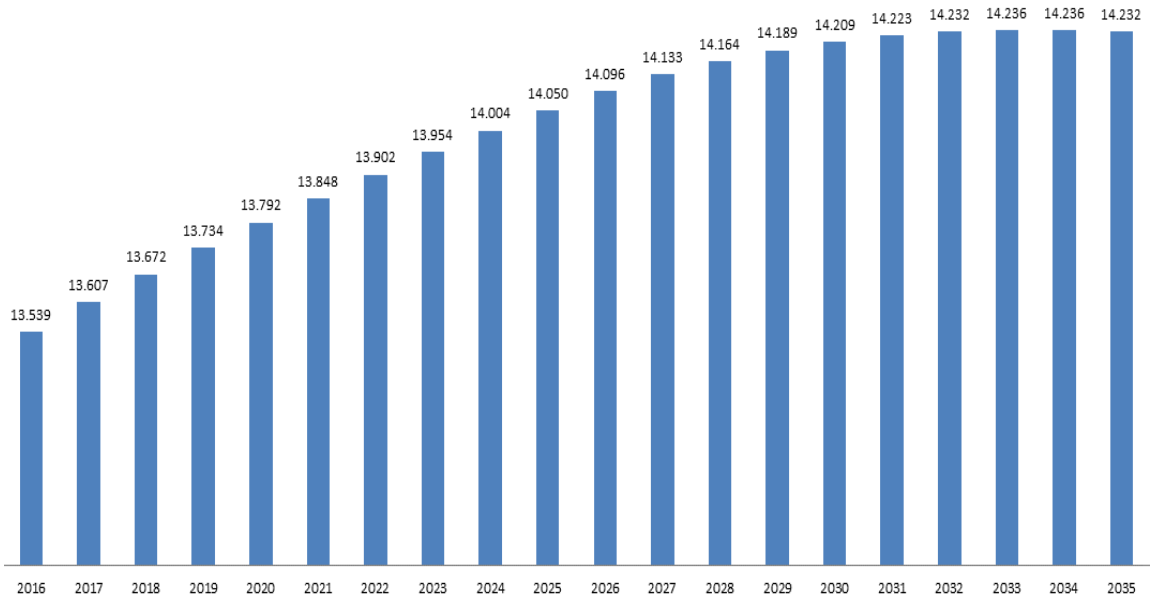
No se disponen de datos desagregados por lo que extrapolando los datos al municipio supone una tasa de 30 divorcios al año.

Proyección de población

Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de este territorio municipal se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA, para Sanlúcar la Mayor, corrigiendo el desfase producido entre la población estimada para 2016 y la real.

Año	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**
Var.		0,50%	0,47%	0,45%	0,43%	0,41%	0,39%	0,37%	0,35%	0,33%
Pobl.	13.539	13.607	13.672	13.734	13.792	13.848	13.902	13.954	14.004	14.050
Año	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**	**2.030**	**2.031**	**2.032**	**2.033**	**2.034**	**2.035**
Var.	0,30%	0,26%	0,22%	0,18%	0,14%	0,10%	0,07%	0,03%	0,00%	-0,03%
Pobl.	14.096	14.133	14.164	14.189	14.209	14.223	14.232	14.236	14.236	14.232

Se observa que la variación interanual es decreciente.

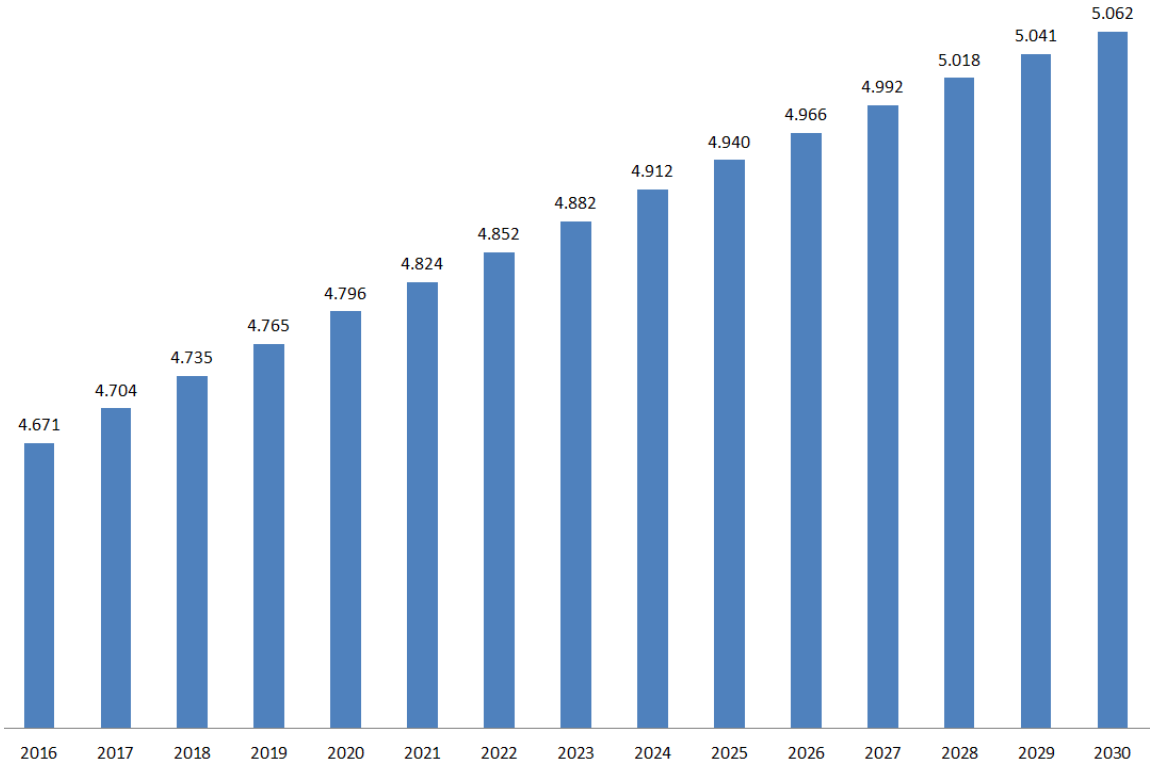


Fuente: Población proyectada para municipios de más de 10.000 habitantes según sexo y edad IECA.

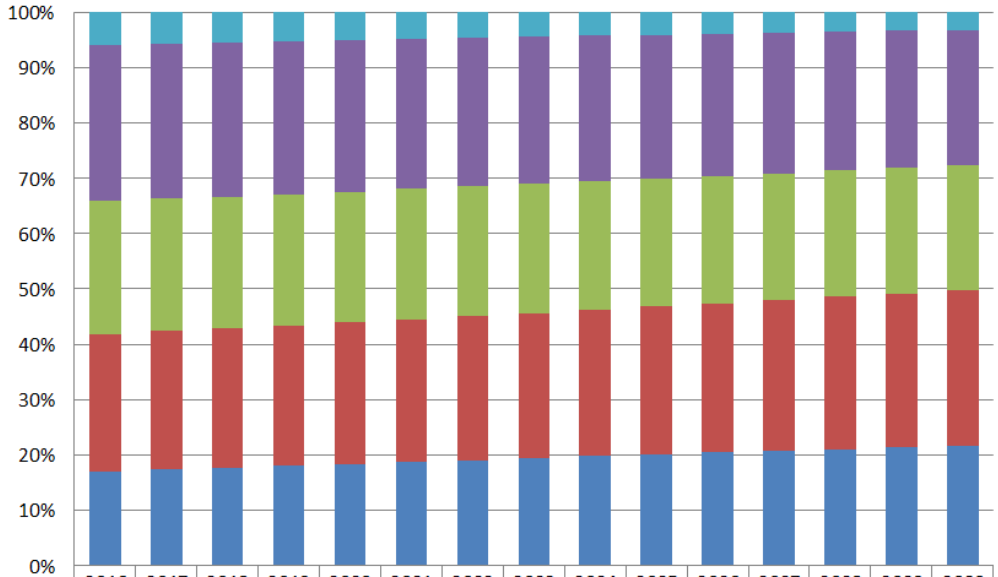
Proyección de hogares

La proyección de hogares toma como base la estimación realizada a nivel provincial por el INE. Las proyecciones de hogares realizadas han sido corregidas con los datos de proyección de población obtenidos a partir de la tabla de población proyectada por municipios mayores de 10.000 habitantes según sexo y grupo de edad, Andalucía 2009-2035 del IECA para mantener su coherencia.

El espacio temporal es de 2016 a 2030 ya que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011.



Número de hogares proyectados (Fuente: Proyección de Hogares 2016 – 2030 INE)



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
5 personas o más	279	271	262	254	246	236	228	220	211	204	195	187	179	171	164
4 personas	1.316	1.317	1.316	1.314	1.311	1.306	1.302	1.298	1.291	1.283	1.275	1.267	1.259	1.249	1.240
3 personas	1.121	1.125	1.128	1.131	1.134	1.135	1.137	1.139	1.141	1.141	1.142	1.143	1.143	1.143	1.143
2 personas	1.160	1.175	1.191	1.208	1.226	1.243	1.261	1.280	1.299	1.319	1.339	1.359	1.380	1.399	1.418
1 persona	795	817	838	859	880	903	924	946	970	992	1.015	1.036	1.057	1.078	1.097

5.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en la ciudad se realiza a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de los datos obtenidos en la participación ciudadana y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.) que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. La clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferencia 4 categorías según su situación residencial:

Categoría	Situación Residencial	Tipologías
Sin techo	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas

* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

** Nos referimos con ello a un espacio vital que:
- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso.

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Colectivos en riesgo de exclusión social. Inmigrantes.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social.

Uno de los colectivos con mayor riesgo de exclusión social son los inmigrantes.

Sanlúcar la Mayor es un municipio que acoge a muchos ciudadanos de origen extranjero, en el año 2016 se encuentran empadronadas en el municipio 553 personas de origen extranjero de diferentes nacionalidades, la mayoría de la Comunidad Europea, 414 son de nacionalidad Rumana, y el resto de África, América del Norte, América del Sur, Asia y resto de Europa.

Es un hecho constatado que la trayectoria residencial de este colectivo tiene una estrecha relación con la estabilidad, los ingresos económicos, los antecedentes familiares, las redes sociales y el momento en que se encuentra su proceso migratorio.

En relación con la vivienda podemos constatar las siguientes fases:

El momento o fase de la llegada, el alojamiento suele ser de acogida entre los familiares o redes sociales (conciudadanos, vecinos en el país de origen, etc.) con carácter temporal.

En esta fase se suele pasar de la acogida al hacinamiento, causado por el subarriendo de habitaciones para poder hacer frente el pago de la renta de alquiler. Esta situación en sí, deriva a una exclusión social anticipada, que suele ser por falta de información sobre sus derechos y deberes (sobre todo los grupos que no tienen redes familiares ni sociales).

Una segunda fase seria la acomodación y la no contratación: en esta fase donde afloran los recelos, la desconfianza, y surge con la desesperación, la ocupación o alquiler de infraviviendas y después los conflictos derivados del engaño y la estafa.

Una última fase seria la estabilización, en la que los individuos han desarrollado ciertas habilidades de relación, de integración, de conocimiento de su entorno y de sus derechos. Esta fase también puede llegar a ser conflictiva en la mayoría de las veces porque se les niega el contrato de alquiler por la creencia errónea generalizada, tanto de algunos extranjeros como de algunos propietarios de la vivienda, de pensar que las personas que no tienen la autorización de residencia, no pueden ser titulares de un contrato de arrendamiento, lo que dificulta acceder a una vivienda en régimen de alquiler por las exigencias que suele imponer la propiedad.

Si no se dispone de un contrato de arrendamiento en la localidad no se puede acceder al empadronamiento en el municipio y por consiguiente a los recursos municipales correspondientes.

Podemos clasificar los hogares de inmigrantes en tres tipos:

- Hogares unipersonales (habitación individuales o/y compartidas)

- Hogares sin núcleo familiar (pisos compartidos por familiares)
- Hogares monoparentales, pareja con hijos y pareja sin hijos/as, varias parejas con y sin hijos (en viviendas normalizadas, o compartidas).
- Personas individuales ocupando una vivienda en la finca del empleador del campo u ocupando una habitación en el domicilio donde ejerce su trabajo como es el caso de las mujeres en el servicio doméstico interno.

Ante esta realidad, debemos referirnos a la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social que, entre otras cosas, obliga a todos los poderes públicos a promover la plena inserción de los extranjeros en un marco de convivencia de identidades y culturas diversas, sin más límite que el respeto a la Constitución, y obliga a las diversas Administraciones Públicas a incorporar ese objetivo, con carácter transversal, a todas sus políticas y servicios públicos, promoviendo la participación económica, social, cultural y política de las personas inmigrantes, en los términos previstos en la Constitución, en los Estatutos de Autonomía y en las demás leyes, en condiciones de igualdad de trato.

Asimismo, el artículo 3 de esa ley orgánica reconoce, como criterio interpretativo general, que los extranjeros ejercitan los derechos reconocidos en la Ley en condiciones de igualdad con los españoles. La igualdad no puede ser entendida únicamente como igualdad formal, sino que por mandato constitucional, el Estado debe remover los obstáculos que impidan la igualdad real.

Por otro lado, el Consejo Europeo en junio de 2014 ha resaltado la necesidad de que la Unión apoye también los esfuerzos de los Estados miembros por aplicar políticas activas de integración que fomenten la cohesión social.

Favorecer la igualdad de acceso de las personas inmigrantes a los diferentes servicios públicos y la igualdad de resultados en materia de vivienda, con la finalidad de eliminar los obstáculos que pueden impedir a los extranjeros el pleno uso y disfrute del derecho a la vivienda, que incide de manera directa en su calidad de vida, tiene como objetivo último lograr una sociedad más cohesionada, de ahí la necesidad de su inclusión dentro del PMVS.

5.1.3. Perfil de las personas demandantes de vivienda en el RPMDVP

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) es el instrumento utilizado que se vienen recogiendo solicitudes de personas demandantes de vivienda protegida

En enero de 2018, existen 501 inscripciones en distintos estado de tramitación.

A pesar de ser muchos las personas interesadas en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos/as que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria por desánimo ante la falta de perspectiva de licitaciones de vivienda protegida.

Se prevé que el número de inscripciones aumente debido a la difusión de la redacción del

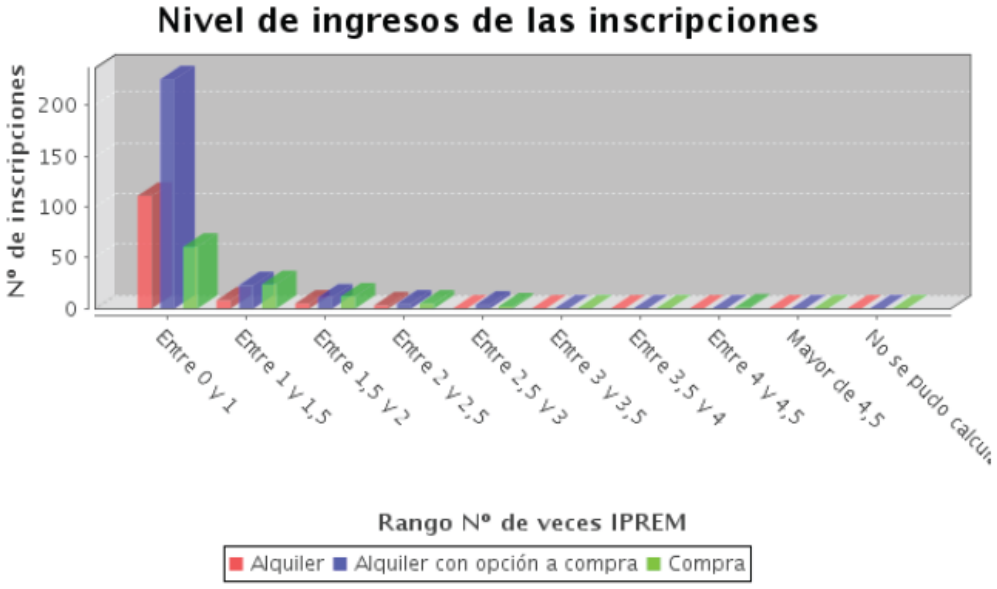
Plan Municipal de Vivienda y Suelo, su publicidad y su aprobación.

En relación al nivel de ingresos de los demandantes de vivienda protegida puede observarse que la gran mayoría se encuentran por debajo de una vez el IPREM lo que dificulta ostensiblemente el acceso al mercado libre de vivienda.

El indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado como referencia para comparación en el Registro. Este índice tiene como valor mensual 537,84 euros y como IPREM anual 7.519,59 (14 pagas) en los años 2017.

Para acceder a una vivienda protegida se tienen en cuenta los ingresos económicos del último año con declaración vencida de todos los integrantes de la inscripción (titulares y otros miembros). En el caso de que los ingresos de los solicitantes sean insuficientes en el año fiscal vencido para optar a una vivienda y pueda demostrar la existencia de ingresos suficientes aún no declarados en la anualidad posterior puede aportar también esos ingresos.

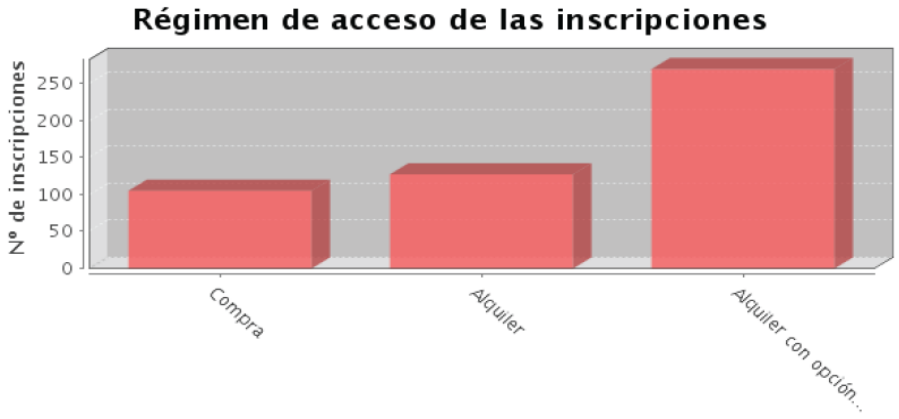
Las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro de Demandantes son escasas, no llegando la mayoría a 1 vez IPREM y sin embargo solicitan vivienda en compra y algún alquiler con opción a compra.



Entre las modalidades de tenencia de vivienda más demanda se encuentra la de alquiler con opción a compra (53,70 %), seguida de alquiler (25,35 %) y la última es la compra (20,95 %).

Nº Inscripciones

Alquiler:	127
Alquiler con Opción a compra:	269
Compra:	105



Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	111	226	61 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	8	23	24
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	5	11	12
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	3	5	5
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	4	2
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	1
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	0	0	0
TOTAL	127	269	105

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

El perfil tipo de los solicitantes inscritos con respecto a los grupos de especial protección (349) deja claro que la mayor parte de los demandantes 53,87 % son jóvenes menores de 35 años. Se trata del cupo de demandantes que más solicitan una vivienda protegida justificando su necesidad de vivienda en la independencia de la familia de origen, al estar alojados/as con otros familiares porque necesitan formalizar una nueva unidad familiar.

El segundo grupo en orden de importancia es el de personas procedentes de rupturas familiares con hijos a su cargo (14,32 %) y el tercero es el de familias monoparentales (12,89%).

Se han registrado dentro del cupo de personas en situación de discapacidad superior al 33%, 31 unidades familiares o de convivencia, que supone el 8,88% y se sitúa en cuarta posición, todas ellas en la situación especial de demandantes con movilidad reducida. Estas personas optarían a una vivienda adaptada que será adjudicada conforme la fecha de antigüedad de inscripción en el RPMDVP, teniendo preferencia las personas que necesitan silla de ruedas.

Por último, mencionar que se han computado 15 familias en situación de riesgo y 2 familias

que justifican que uno de sus miembros tiene declarada la situación de dependencia.

En cuanto al régimen de tenencia de los demandantes RPMDVP, la mayoría de los demandantes de vivienda protegida conviven con otros familiares, generalmente en viviendas de los padres y madres, y en otros casos provienen de una vivienda en alquiler.

De manera general, y sin existir estudios o datos completos de todos los demandantes, se puede afirmar que la mayoría de los jóvenes menores de 35 años viven con su unidad familiar de procedencia y justifican la necesidad de vivienda con motivo de independizarse y formar una nueva unidad familiar.

En el caso de los inmigrantes, a pesar de ser un colectivo muy numeroso en riesgo de exclusión social, no formalizan su necesidad de vivienda en demanda efectiva a través de RPMDVP.

El criterio preferente para la adjudicación entre los demandantes de vivienda protegida establecido en la Ordenanza municipal que regula el RPMDVP, es el baremo obtenido en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en base a cupos.

Las viviendas se adjudican de acuerdo con los cupos establecidos, la prelación entre demandantes se establece, dentro de cada cupo, de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripción.

Para cada promoción de viviendas protegidas se debe determinar el número de viviendas asignado a cada uno de los cupos. Si las viviendas asignadas a cada cupo no son cubiertas pasan a integrarse en el cupo general. Los cupos son los siguientes:

a) Cupo de menores de 35 años, con una reserva mínima del 40% del total de las viviendas que correspondan a la promoción.

b) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en silla de ruedas o con ayuda de cualquier otro medio técnico.

c) Cupo de familias numerosas. Este cupo está integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares o de convivencia que acrediten su condición de familias numerosas.

d) Cupo de colectivos específicos. Este cupo estará constituido por el 10% de las viviendas de cada promoción (situaciones de dependencia, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, etc.)

e) El cupo general, que estará formado por el resto de no integrantes de ninguno de los cupos anteriores.

El procedimiento de selección de demandantes para la adjudicación de las viviendas pertenecientes al programa de Promoción Pública para la Integración Social se realiza, respetando siempre los cupos si los hay, de acuerdo con la baremación resultante de los criterios que a continuación se especifican.

En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior

a la selección.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.

A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Para realizar la baremación en este Programa de Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social, se atiende a los siguientes criterios:

a) Antigüedad de Empadronamiento o Vinculación Laboral

b) Antigüedad en el Registro

c) Composición de la unidad familiar o unidad de convivencia en relación con la vivienda solicitada

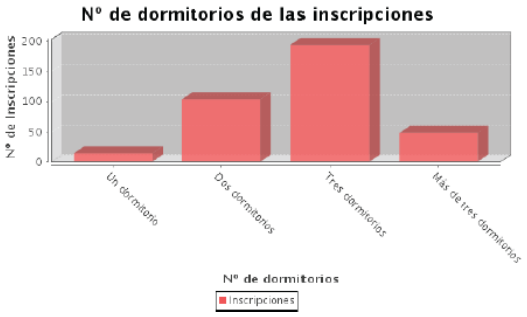
d) Necesidad de Vivienda Protegida

e) Pertenencia a alguno de los Grupos de Especial Protección

f) Ingresos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia (expresado en nº veces IPREM) para el Programa de Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social

En cuanto a las características deseables de la vivienda, del total de solicitudes de demanda de vivienda, según el RPMDVP las personas han optado en ocasiones por más de una variable o alternativa.

Nº Inscripciones	
Un dormitorio:	14
Dos dormitorios:	104
Tres dormitorios:	194
Más de tres	48
TOTAL	360



En relación con el parámetro de número de dormitorios, mayoritariamente es deseable, la vivienda con 3 dormitorios (53,88 %) con 90 m2 de superficie útil aproximada, seguida con de la vivienda de 2 dormitorios (28,88 %) con 70 m2 de superficie útil máxima.

Posteriormente le sigue la de más de tres dormitorios (13,71 %) que cómo máximo debe tener también 90 m2 útiles (superficie máxima financiable por los planes en vigor), siendo las de 1 dormitorio de carácter residual (3,53 %) con una superficie útil máxima de 60 m2 construidos.

Las familias que optan por una vivienda de más de tres dormitorios son familias consideradas como numerosas, compuestas generalmente de 5 miembros, que necesitan una vivienda adecuada a sus circunstancias.

En cuanto al régimen de tenencia solicitado en el RPMDVP el régimen más solicitado es el de alquiler con opción a compra como se describió anteriormente.

Del análisis de los datos aportados se deduce que en la gran mayoría de los casos se está lejos de acceder a una vivienda en el régimen de compra.

El grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los menores de 35 años, con trabajo temporal o desempleado, con bajos ingresos aunque con la mayor expectativa de vida. Presenta poca capacidad económica para el acceso a la vivienda. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana.

Por lo tanto, con este perfil de solicitante del RPMOVP la oferta de vivienda debe dirigirse al régimen del alquiler.

5.2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA

5.2.1 Situación y evolución del mercado

La evolución del sector inmobiliario a nivel nacional va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, hasta el año 2015.

Sin embargo, tal y como apuntaban los diferentes indicadores del mercado inmobiliario español, se ha confirmado su reactivación en el último trimestre de 2016 y sigue en alza en 2017, previéndose paulatinamente una consolidación firme del sector de la vivienda en casi toda España.

Esta evolución positiva tiene su origen en diferentes causas, destacando entre ellas, la situación económica y crecimiento constante de la economía española, la apertura de los mercados financieros para la financiación de los inmuebles, el precio de los mismos y el interés constante de los inversores extranjeros, tanto privados como de fondos de inversión, en la compra de los pisos.

Asimismo, hay que destacar que en las grandes capitales hay un sector importante de la población que no puede acceder a la compra de su vivienda, lo que ha hecho y hará que el mercado del alquiler de viviendas siga creciendo con mucha fuerza, elevándose la rentabilidad de las propiedades de los inversores.

El conjunto de todos estos factores hace prever que el crecimiento se verá reforzado en 2017 y 2018, con un mayor número de compra de inmuebles y consecuentemente una consolidación de la inversión realizada.

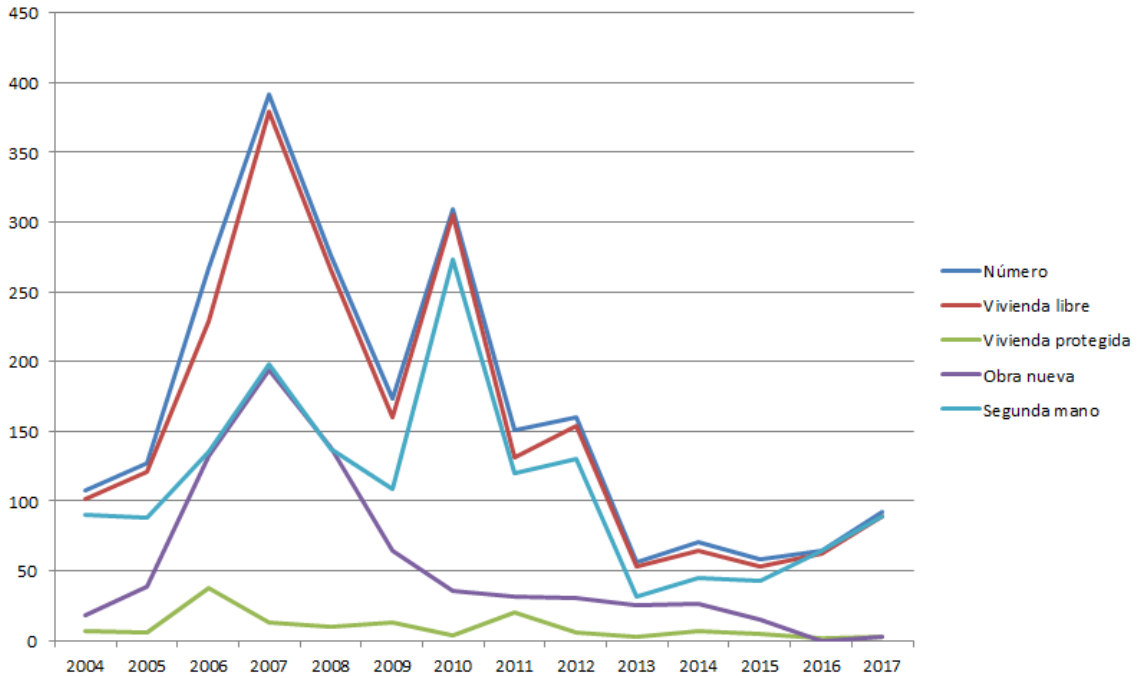
A nivel local y estudiando la evolución de las transacciones inmobiliarias en la ciudad, se observa que el mercado evoluciona positivamente desde el año 2004, alcanzando el mayor número de transacciones en el año 2007. A partir del año 2008, se inicia la reducción del número total de transacciones inmobiliarias, siendo el 2013 con 56 transacciones el año más bajo de la serie analizada.

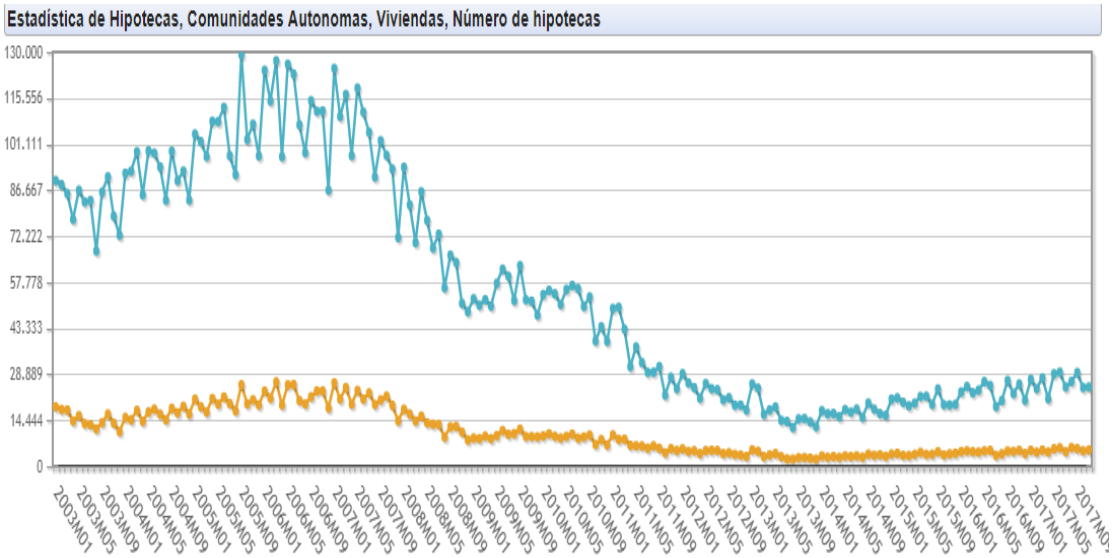
A partir del año 2014, a nivel municipal, se puede observar cierta recuperación que se acentúa en 2017, gracias al impulso de la vivienda libre de segunda mano.

Es relevante el mercado inexistente de vivienda protegida nueva actual.

A continuación se exponen los datos obtenidos de IECA del Ministerio de Fomento:

Año	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Número	108	127	267	392	276	173	309	151	160	56	71	58	64	92
Vivienda libre	101	121	229	379	266	160	305	131	154	53	64	53	62	89
Vivienda protegida	7	6	38	13	10	13	4	20	6	3	7	5	2	3
Obra nueva	18	39	132	194	139	64	36	31	30	25	26	15	0	3
Segunda mano	90	88	135	198	137	109	273	120	130	31	45	43	64	89

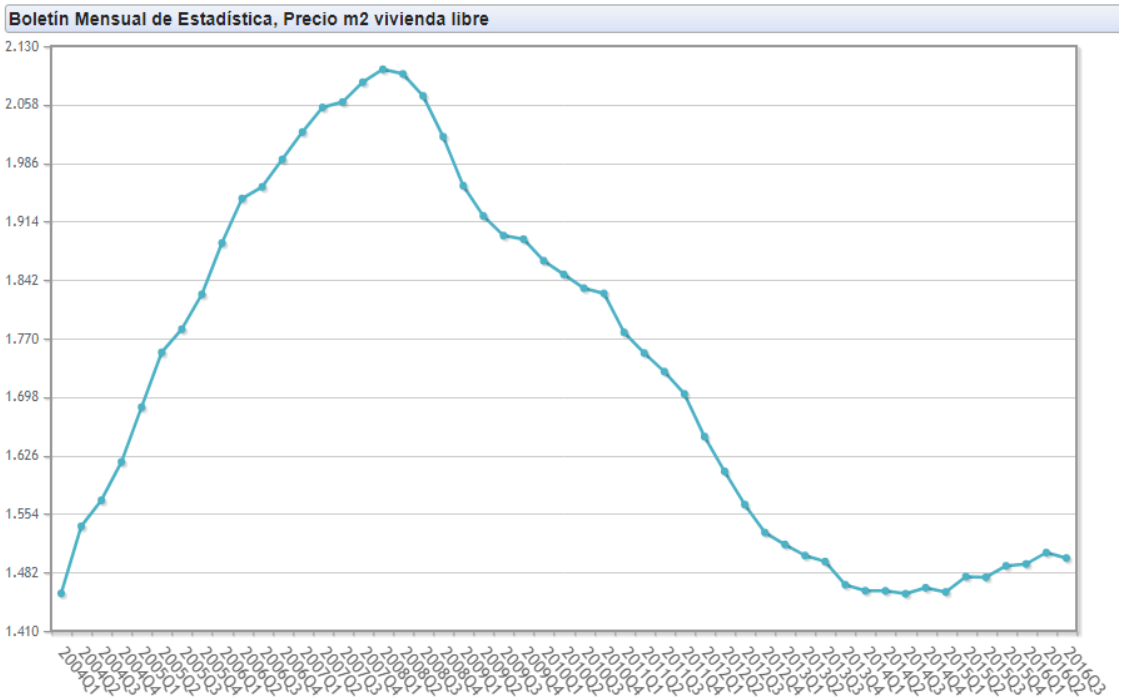




La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal como muestra el gráfico de evolución de préstamos hipotecarios en España (azul) y Andalucía (naranja)

Hay una fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 hasta el año 2014. Desde 2014 se ha iniciado una senda ligeramente ascendente.

Este cambio de tendencia que comienza en el año 2014 también se refleja en los precios de la vivienda a nivel nacional.



5.2.2 Análisis del Parque de Viviendas del Municipio.

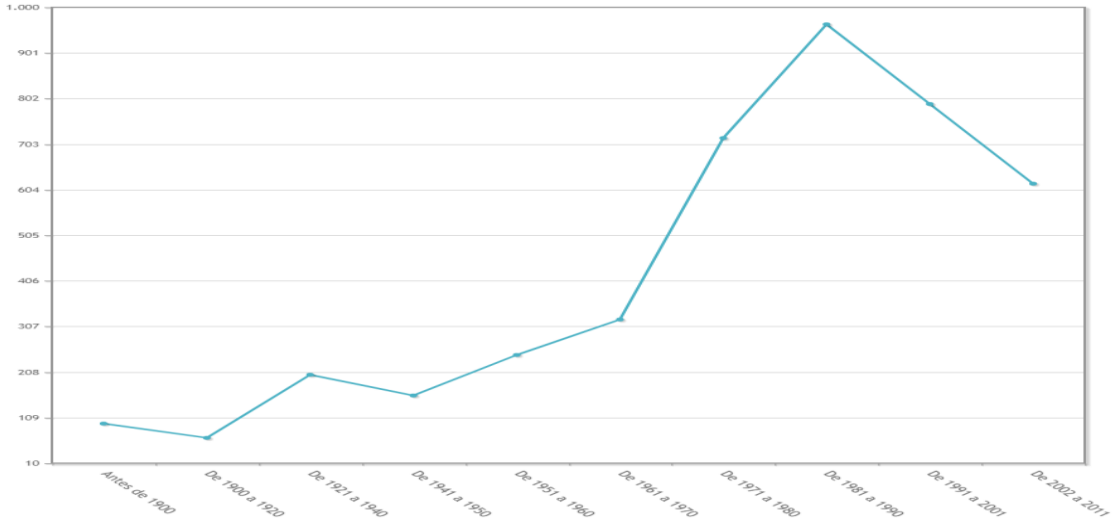
Se describe la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha de utilizar algún instrumento de análisis y soporte básico para facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.
Se ha utilizado como instrumento de análisis y soporte básico el resultado obtenido durante el período de información ciudadana, obtenido tras la puesta en marcha del Plan Municipal de Vivienda que refleja la demanda existente; el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información procedente del área de Asuntos Sociales del Ayuntamiento, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, conteniendo información actualizada sobre la localización de núcleos de infravivienda.

La fuente de información de población y viviendas se obtiene del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

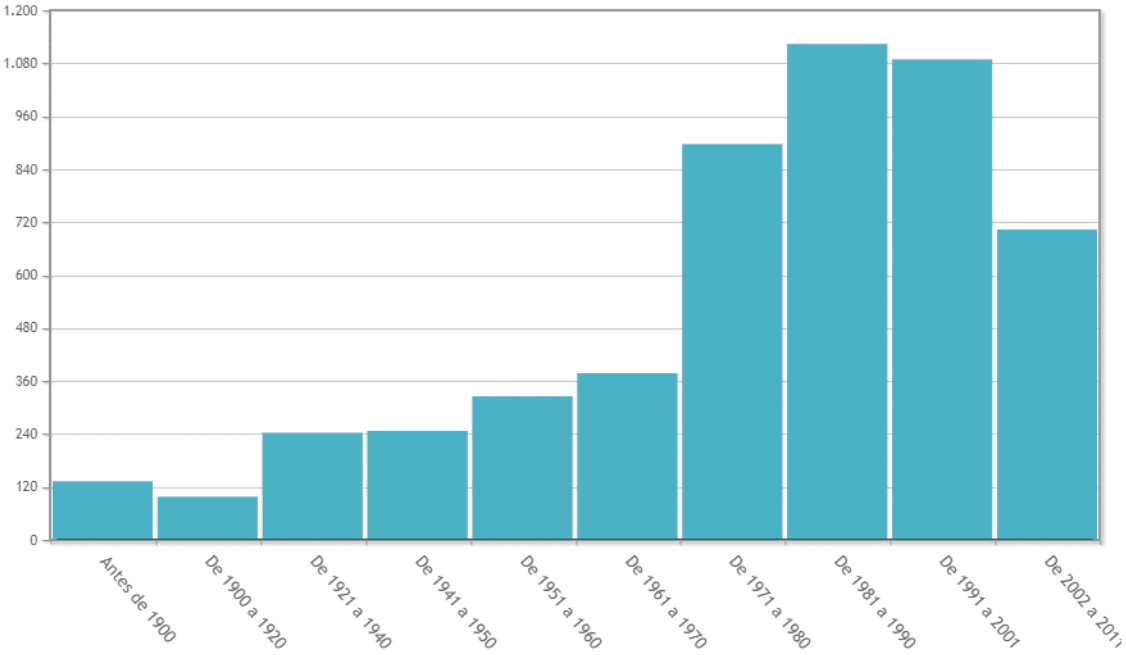
Respecto al número de viviendas y antigüedad, actualizados al año 2017, se obtiene según datos facilitados y aportados por el punto de información catastral del Ayuntamiento. El listado de construcciones y antigüedad se obtiene en la Gerencia del Catastro.

Se ha procedido a analizar la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio, la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente y se han identificado las áreas susceptibles de rehabilitación integral.

El parque de viviendas presenta un buen estado de conservación dado que las edificaciones mayoritariamente datan del año 1980, intensificándose su construcción hasta 2011.



La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:



La densidad de población de Sanlúcar La Mayor es de 99,84 habitantes/Km2 concentrándose 11.786 habitantes en el núcleo urbano y 1.797 habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

La mayor parte del parque de viviendas así como la población se concentra en el núcleo urbano.

INEbase
Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional a 1 de enero

Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Año 2017 Población
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000101 HUERTOS DE EPIFANIO	49
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000102 MONTECARMELO	95
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000103 SAJARDINES (LOS)	74
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000104 TORREQUESADA-CAMINO DE UMBRETE	141
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000199 *DISEMINADO*	350
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000299 *DISEMINADO*	4
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000301 SANLÚCAR LA MAYOR	11786
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000402 MANGLANA (LA)-MAJADILLAS (LAS)	27
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000403 PIERHERMOSO-SANTA ISABEL	25
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000404 SANTA ISABEL	21
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000499 *DISEMINADO*	583
41 Sevilla	087 Sanlúcar la Mayor	000599 *DISEMINADO*	428

En base al Catastro inmobiliario de 2016, el número total de solares sin edificar era de 713 y de 5.513 el de parcelas edificadas.

Analizando las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas

El número de viviendas censadas según el INE 2011 son 5.865.

Viviendas familiares	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
5.865	4.502	714	649

Antigüedad

Total	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960
4.173	96	65	202	157	245
	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011
	322	716	963	790	617

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la ciudad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al censo de 2011 podemos observar que un 43,21 % de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980 es decir 1803 viviendas tienen más de 37 años.

Estado de conservación

Total	Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
4.173	4.044	89	28	12

El estado de conservación del parque de viviendas principales en general es bueno. Un porcentaje de 3,09 % que representan a 129 edificios que se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso en el censo del 2001.

Número de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del IECA, censo de 2001, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

1 hab	**2 hab**	**3 hab**	**4 hab**	**5 hab**	**6 hab**	**7 hab**	**8 hab**	**9 hab**	**10 o más**	**Total**
2	9	70	313	1.302	918	329	138	86	55	4.519

Número de edificio por número de plantas

Plantas	Total	1	2	3	4	5
Total (valores absolutos)	4173	1328	2699	134	10	1
Con ascensor (%)	0		0	1	40	

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con 3 alturas o más (incluyendo solo las que están sobre rasante) son 145 edificios.

La tónica general es que el edificio cuente con una o dos plantas.

Accesibilidad, instalaciones y servicios.

De los “Censos de Población y Viviendas 2011” del ICEA, se obtienen los siguientes datos:

Instalación de Agua Corriente

Cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,99 % del parque de viviendas, el resto de viviendas de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos o no disponen de agua corriente.

Evacuación de Aguas Residuales

La mayoría cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 4,24 % las que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos.

Instalación Servicios Aseos-Baños

El 100% de las viviendas cuenta con baño o aseo en el interior de la vivienda

Instalación de Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 22,46% del parque de viviendas. El 62,87 % no tiene calefacción, pero si dispone de algún aparato que le permite calentar. El 12,25 % de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción mientras ninguna posee un sistema central o colectivo.

Disponibilidad de gas

De un total de 4.502 inmuebles en edificios destinados a vivienda, el 70,63 % cuenta con instalación de gas.

Instalación de telefonía

El 97,40 % de las viviendas cuenta con tendido eléctrico hasta la vivienda, lo que les posibilita contar con una línea fija de teléfono.

Disponibilidad de Internet

El 60,30 % del parque de viviendas dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena.

Edificios adaptados

De un total de 4.502 inmuebles en edificios destinados principalmente a vivienda tan solo 6,06 % son accesibles, están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

La principal barrera en la ciudad para las personas con movilidad reducida en según la tipología residencial predominante es el umbral o escalón de acceso a la vivienda.

Garajes

Del parque de viviendas sólo disponen de garaje o cochera para vehículos un 11,85 % del

total.

Detección de infravivienda

En base al artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una denuncia en el Ayuntamiento o en la policía local.

Posteriormente se gira visita por parte de los servicios técnicos municipales y se emite un informe donde se recogen la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso y le ordena a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo sin que se ha subsanado incumpliendo injustificadamente de la orden de ejecución el Ayuntamiento puede adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

La infravivienda en Sanlúcar La Mayor no es relevante siendo casi inexistente, lo mayores problemas se centran en las viviendas ocupadas por la población inmigrante en desempleo o en situación irregular, y con problemas de hacinamiento.

Cumplimiento de la normativa de edificación y de conservación

La LOUA en su artículo 156 ordena la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio no dispone de ordenanzas ni de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de

renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Identificación de actuaciones y de áreas susceptibles de rehabilitación integral

No se estima necesario definir ámbitos en el casco urbano aptos para favorecer la recuperación, la regeneración urbana, la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas como Áreas de Rehabilitación ya que el estado general de la edificación es bastante bueno y no se aprecia la existencia de barrios antiguos con viviendas de más de 40 años de antigüedad.

De la inspección visual realizada en la totalidad del municipio con motivo de la redacción del avance del Plan General de 2006 se detectaron en estado malo o muy malo, este conjunto de inmuebles son susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación, que se pueden visualizar en el cuadro siguiente.

Conjunto histórico:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
75130	22
77130	15
78120	9
78130	18
78140	42
78178	28
	50
79170	15

Encinares de Sanlúcar:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
51941	86
53883	97
54898	50

San Miguel:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
84090	14
85100	02
85102	01

Entorno Benazuza:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
76105	01
	08
	10
76110	01
	02
	03
	16
	17
77111	01

La Alegría:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
81134	13
83140	07
81150	07
	17

Entorno Silo:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
82160	01

El cañaveral:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
83165	07
81180	67
82188	13

81190	02
82191	29

Entorno Huerta Cáliz:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
80176	17
	18
80180	26
80198	03
	19
79190	02
78200	12
79207	09
	17
80208	04
	17
	32
	36
	51

La paz:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
76191	02
73219	08

Entorno Las Majarocas:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
75150	04
	05
75158	01
75152	07
76170	04
	05
	09
	10
	14
	15
	16
	19
76178	01
	02
	09
	12

La corredera:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
77174	21

San Pedro:

Manzana catastral:	Parcela catastral:
75130	51

Asimismo, se ha realizado una encuesta on-line para la realización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la que no se han obtenido datos significativos debido a la escasa participación.

5.2.3. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

Régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad). N° de viviendas.

De los datos extraídos del Censo de 2011, el régimen principal de tenencia de la vivienda es propiedad por compra, herencia o donación. El 83,94 % de las viviendas principales son en propiedad frente al 16,06% que están alquiladas, cedidas, etc.

De las que son propiedad el 40,06 % tiene pagos pendientes con las entidades de crédito.

Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Propia por herencia o donación	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	Otra forma
1.548	1.766	386	316	0	392
35,12%	40,06%	8,76%	7,17%	0,00%	8,89%
	3.700			708	
	83,94%			16,06%	

Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 5.865 viviendas. De las cuales 4.502 son viviendas habituales (76,76 %), 714 viviendas secundarias y 649 viviendas están vacías.

Viviendas familiares	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
5.865	4.502	714	649

Comparando con los datos del censo de 2001:

	Viviendas familiares	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
2.011	5.865	4.502	714	649
	100,00%	76,76%	12,17%	11,07%
2.001	4.497	3222	598	677
	100,00%	71,65%	13,30%	15,05%
Variación	30,42%	39,73%	19,40%	-4,14%

Puede observarse que disminuye sensiblemente el porcentaje de viviendas vacías respecto al total, creciendo además sensiblemente el número de viviendas principales frente al de secundarias.

En relación a las viviendas vacías, en la actualidad, hay que establecer dos tipos de situaciones: las viviendas vacías disponibles en venta o alquiler y las no disponibles.

En este sentido hay que resaltar que a principios de 2018 existen en Sanlúcar La Mayor un total de 299 viviendas en venta y un total de 35 en alquiler según idealista.com; y 192 en venta y 26 en alquiler según fotocasa.es. Con estos datos se puede establecer una aproximación eliminando inmuebles duplicados de 248 viviendas en venta y 29 en alquiler.

Vivienda pública

Los datos sobre el parque de vivienda pública han sido facilitados por AVRA.

Las promociones públicas son las que se han descrito con anterioridad.

Viviendas destinadas para la venta

Como se ha descrito anteriormente, a principios de 2018 existen en Sanlúcar La Mayor un total de 299 viviendas en venta según idealista.com; y 192 en venta según fotocasa.es. Con estos datos se puede establecer una aproximación eliminando inmuebles duplicados de 248 viviendas en venta.

5.2.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial

Se procede al análisis de la capacidad residencial incluida en la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos en suelos dotacionales.

Se pretende identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, e identificar los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

Aspectos generales del planeamiento vigente a considerar

El Planeamiento General vigente en Sanlúcar La Mayor es el siguiente:

- Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 15 de Diciembre de 1982 y publicado en el BOP de 22 de enero de 1983.
- Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente de Sanlúcar La Mayor, aprobada definitivamente por Pleno el 2 de febrero de 2010 y publicado en el BOP nº 129 de 7 de junio de 2010.

Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda

Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de este territorio municipal se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA, para Sanlúcar la Mayor, corrigiendo el desfase producido entre la población estimada para 2016 y la real.

Las proyecciones realizadas en el PMVS nos muestran que en el año 2023 se alcanzará una población de 13.954 habitantes. En 2025 tendríamos una población de 14.050 habitantes, en 2030, 14.209; y en 2035, 14.232.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, es el tramo de población más envejecido de 65 y más años donde se observan los cambios más importantes porque sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el periodo proyectado.

Proyección de hogares

El número de hogares mantiene una tendencia positiva creciente a lo largo de todo el periodo estimado que va desde el año 2016 a 2030.

En 2018 se prevé que el número de hogares llegue a 4.735, en 2020 los hogares estimados son 4.776, en 2025 se incrementaría hasta 4.940 hogares y en 2030 en 5.062 hogares.

En el crecimiento en el número de hogares superior al ritmo de crecimiento de la población, influyen los movimientos poblaciones y los cambios en los modelos de familia. Se muestra en general para todos los hogares produciendo un descenso de los hogares de mayor

tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar.

La estrategia de desarrollo urbanístico

Del estudio del PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.676 viviendas, como sigue:

- 890 viviendas en suelo urbano consolidado
- 117 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado
- 151 viviendas en suelo urbanizable ordenado
- 518 viviendas en suelo urbanizable sectorizado

Estado de desarrollo del planeamiento

En suelo urbano:

El suelo urbano de Sanlúcar la Mayor tiene un alto grado de consolidación, prácticamente podemos decir que sus suelos tienen características de suelo urbano consolidado, casi en su totalidad. Existen solamente 5 estudios de detalle sin ejecutar de un total de 28. Aunque todos han completado la edificación de viviendas.

Los Estudios de Detalle ejecutados comprendidos en las numeraciones del 1 al 13 y el IX, han llevado a cabo tanto la urbanización del ámbito como la edificación de las parcelas. Del mismo modo, los enumerados del I al XXXVI, excepto el XXIV y el XXXVI, han completado la edificación interior a las parcelas, no habiéndose llevado a cabo obras de urbanización exteriores a las mismas, al corresponder a Estudios de Detalle para la realización de viviendas interiores a parcelas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m²s)	USO	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t/m²s)	GRADO DE DESARROLLO
E.D.1	14.815	Residencial	37	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.2	18.880	Residencial	47	0,72	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.3	4.880	Residencial	19	1,33	No posee ED aprobado
E.D.4	5.324	Residencial	21	1,33	ED aprobado . Sin ejecutar
E.D.4(b)	3.600	Residencial	6	2,33	ED aprobado . Sin ejecutar
E.D.5 (*)	16.027	Residencial	64	-	Desarrollado con ordenación detallada incluida en modificación puntual M47. Ejecutado
E.D.6	4.118	Residencial	20	0,73	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.7	9.200	-	-	-	La Modificación Puntual nº5 de las NNSS suprime la obligatoriedad de tramitar Estudio de Detalle en el ámbito definido como ED7.
E.D.8-2	6.639	Residencial	27	1,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.9	8.000	Residencial	32	1,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.10	7.000	Residencial	28	1,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.11	7.500	Industrial/Residencial	30	-	ED aprobado inicialmente, condicionado a Innovación de Planeamiento pte. de aprobación. Sin ejecutar
E.D.12	7.906	Residencial	12	0,66	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.13	8.100	Industrial/Residencial	32	-	No posee ED aprobado
E.D.I	602,89	Residencial	6	0,77	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.II	1.587	Residencial	-	0,717	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.III	1.907	Residencial	-	2,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.IV	2.057	Residencial	-	1,915	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.V	2.031	Residencial	-	2,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.VI	1.923	Residencial	-	2,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.VII	897	Residencial	-	0,785	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.VIII	1.071	Residencial	-	0,717	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.IX	9.460	Residencial	32	0,7	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.X	766	Residencial	-	1,5	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XI	579	Residencial	-	1,5	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XII	394	Residencial	-	1,5	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XIII	588	Residencial	-	2,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m²s)	USO	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t/m²s)	GRADO DE DESARROLLO
E.D.XIV	1.851,38	Residencial	-	2,33	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D. XV	2.225	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D. XVI	498,02	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XVII	653,18	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XVIII	295,64	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XIX	298,12	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XX	832,22	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXI	308,75	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXII	463,63	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXIII	1.402,00	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXIV	4.637	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXV	188,23	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXVI	7.386,50	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXVII	399,67	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXVIII	3.422,00	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXIX	304,87	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXX	463,14	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXI	414,24	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXII	1.385,00	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXIII	1.304,42	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXIV	1.090,37	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXV	772,20	Residencial	-	-	Con ED posterior aprobado. Ejecutado
E.D.XXXVI	5.000	Industrial	-	-	ED aprobado . Sin ejecutar

(*) ED5 (Huerta Cáliz) Dicha área tiene una previsión de 64 viviendas, de las que sólo 32 han sido ejecutadas, el resto (30 viviendas) se

encuentra pendiente de ejecución. De las 32 viviendas ejecutadas, 17 viviendas son protegidas.

Estas son las condiciones de los no ejecutados:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m^2t/m^2s)	TME (m^2t)	A.M	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA (m^2t)	NÚMERO DE VIVIENDAS (ud.)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)	SISTEMAS GENERALES (m^2s)
Calle Alfareria	ED3	Residencial	4.880	1,2	5.856,0	-	1.756,8	19	40	399
Calle Alfares	ED4b (*)	Residencial	3.600	1,2	4.320,0	-	1.296	6	17	-
Calle Colón (*)	ED11	Residencial	7.500	2,2	16.500	-	0	30	40	630
Calle Real	ED13	Residencial	8.100	1,2	9.720,0	-	2.916	32	40	672

Presentan una capacidad residencial de 87 viviendas, con un mínimo de 18 protegidas, a las que hay que sumarles las 30 pendientes de ejecución del ED-5 (Huerta Cáliz), lo que supondría un total de 117 viviendas, con un mínimo de 18 protegidas.

Suelo Urbanizable:

Del conjunto de suelo urbanizable, se distinguen dos grados de desarrollo diferenciados, distinguiéndose de manera clara el grado medio-alto de ejecución del suelo urbanizable más cercano al núcleo principal, y por otro lado, el bajo desarrollo de planeamiento posterior, con la consiguiente falta de ejecución, de los ámbitos de núcleos dispersos en el municipio.

De los 26 ámbitos de suelo urbanizable del núcleo principal, 19 se encuentran ejecutados o en ejecución, correspondiéndose con un 73% de la superficie de suelo urbanizable en el núcleo principal; de este modo, el 60% de la superficie total del suelo urbanizable del núcleo principal se encuentra completamente ejecutada, tanto la urbanización como la edificación de parcelas.

Por otro lado, y en contraste con la anterior situación, el total de la superficie de suelo urbanizable de los ámbitos de núcleos dispersos se encuentra sin planeamiento de desarrollo aprobado, y por tanto no se ha ejecutado.

NÚCLEO PRINCIPAL					
ÁMBITO	SUPERFICIE (m²s)	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/ha)	Nº DE VIVIENDAS (ud.)	GRADO DE DESARROLLO
P.P.1 Camino Real (1ª y 2ª fase)	69.074	Residencial	22	152	Ejecutada 1ª fase. 2ª fase en ejecución
P.P.2.1 San Miguel (I)	28.590	Residencial	25	71	Ejecutado
P.P.2.2 San Miguel (II)	13.744	Residencial	25	35	Ejecutado
P.P.3 Hacienda San Miguel	109.640	Residencial	15	165	Ejecutado
P.P.4 Huerta Abajo	62.508	Residencial	40	250	Ejecutado
P.P.5 Hacienda Benazuza	63.496	Residencial	15	95	Con P.P. Aprobado. Sin ejecutar
P.P.6 Horcaperros, Perea y Estacada de la Fuente	21.864	Residencial	25	55	Ejecutado
P.P.7 Las Tizas	24.034	Residencial	35	80	Ejecutado
P.P.8 Torrequesada	44.000	Residencial	15	66	Ejecutado
P.P.9.1 El Terragal I	25.043	Residencial	7	18	Con PP. Aprobado. Sin ejecutar
P.P.9.2 El Terragal II	10.720	Residencial	7	6	No posee PP. Sin ejecutar
P.P.11 San Pedro	40.000	Residencial	15	60	No posee PP. Sin ejecutar
P.P.14 Camino de Palmillas	15.071	Residencial	35	52	Ejecutado
P.P.15 La Marquesa	50.495	Residencial	33,27	168	Con P.P. Aprobado. En ejecución
P.P.16 Estacada de la Fuente	37.786	Residencial	40	148	Ejecutado
P.P.18 Finca Horcaperros	15.223	Residencial	40	60	Con Mod. P. aprobada con ordenación pormenorizada. En ejecución
P.P.35 El Zorrillo	25.920	Residencial	40	104	Ejecutado
P.P. La Calera (1ª y 2ª fase)	106.904	Residencial	20	214	Ejecutada 1ª fase. 2ª fase en ejecución
P.P. Monte Carmelo	22.500	Residencial	15	35	Ejecutado
Villa Rosario	107.709	Residencial	5	54	No posee P.P. Sin ejecutar
Santa Isabel	52.410	Residencial	5	26	No posee P.P. Sin ejecutar

NÚCLEO PRINCIPAL			
ÁMBITO	SUPERFICIE (m²s)	USO GLOBAL	GRADO DE DESARROLLO
P.P. 10 (Ctra A-472)	9.352,20	Industrial	Ejecutado
P.P. 12 Polígono Industrial Las Yeguas	21.300,0	Industrial	Ejecutado
P.P.13 (Ctra A-472)	3.854,0	Industrial	Con PP. Aprobado. Sin ejecutar (*)
P.P. 17. Polígono Industrial Solúcar	124.029,0	Industrial	Ejecutado
Ampliación Polígono Industrial Solúcar	27.475,0	Industrial	Con Modificación Puntual aprobada que incorpora ordenación pormenorizada. En ejecución

NÚCLEOS DISPERSOS					
ÁMBITO	SUPERFICIE (m²s)	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/ha)	Nº DE VIVIENDAS	GRADO DE DESARROLLO
Los Ranchos del Guadiamar	995.000	Residencial	3,5	352	No posee P.P. Sin ejecutar
Monterrío	50.000	Residencial	4	20	No posee P.P. Sin ejecutar

NÚCLEOS DISPERSOS			
ÁMBITO	SUPERFICIE (m²s)	USO GLOBAL	GRADO DE DESARROLLO
Finca Casa Quemada (Parque Tecnológico)	300.000,0	Industrial	No posee P.P. Sin ejecutar

Estas son las condiciones actuales de los no ejecutados:

Urbanizables ordenados:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m^2/m^2)	TME (m^2t)	A.M.	DENSIDAD GLOBAL	NÚMERO DE VIVIENDAS (ud.)	SISTEMAS GENERALES (m^2s)
Camino Real II	PP1.2	Residencial	17.132,0	0,42	7.185,0	-	22,2	38	798
Hacienda Benazuza	PP5	Residencial	63.496,0	0,5	21.734 residencial 8.300 hotelero	-	14,9	95	1.995
El Terragal I	PP9.1	Residencial	25.043,0	0,148	3.700,0	-	7,0	18	378

Urbanizables sectorizados:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m^2t/m^2s)	TME (m^2t)	A.M.	EDIFICABILIDAD VP	DENSIDAD (vda/ha)	NÚMERO DE VIVIENDAS (ud.)	SISTEMAS GENERALES (m^2s)
El Terragal II	PP9.2	Residencial	10.720 (*10.505,09)	0,17	1.827,3	-	548,3	5,6	6	126
San Pedro	PP11	Residencial	40.000 (*73.339,06)	0,225	10.320	-	3.300	15	60	51.700 Sistema General de Espacios Libres
Villa Rosario	S3	Residencial	107.709 (*103.531,25)	0,227	24.479,3	-	7.343,7	5	54	1.134
Santa Isabel	S4	Residencial	52.410 (*45.308,79)	0,227	11.911,32	-	3.573,30	5	26	546
Parque Tecnológico	S5	Industrial	300.000	0,50	142.500	0,475	0	-	0	15.000 Sistema General de Espacios Libres
Los Ranchos del Guadiamar (**)	S6	Residencial	995.000 (*967.056,35)	0,3	298.500	-	0 (*)	3,5	352	7.392
Monterrío	S7	Residencial	50.000 (*49.430,58)	0,3	15.340,88	-	4.602,2	4	20	420

Supone una capacidad residencial para desarrollar 669 viviendas, de ellas un mínimo de 51 serán protegidas.

Situación de los sectores sin desarrollar (núcleo urbano)

Situación de los sectores sin desarrollar (núcleos aislados)

Gestión y ejecución, programación temporal

El 100% del número total de viviendas tiene su planeamiento gestionado por el Sistema de compensación, este es aquel en el que los propietarios llevan a cabo la urbanización de toda la unidad de ejecución, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con equidistribución de beneficios y cargas.

La iniciativa en el desarrollo de la mayoría de los suelos es privada.

Los suelos pendientes de desarrollo están fuera de programación según el planeamiento general vigente.

Capacidad residencial vacante en el planeamiento vigente

El suelo disponible en el municipio de uso residencial se sitúa en la periferia del núcleo urbano.

La superficie total del suelo residencial para su desarrollo es de 1.393.603,00 m2, de este total 32.093,00 corresponden a suelos urbanos no consolidados, 105.671,00 a suelos urbanizables ordenados, y 1.255.839,00 a suelos urbanizables sectorizados.

Del estudio de datos catastrales realizado en el municipio, se estima que 713 solares se encuentran sin edificar, lo que supondría un total de 890 viviendas.

En el suelo urbano no consolidado la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 117 viviendas.

El suelo urbanizable ordenado tiene una capacidad que permite la construcción de 151 viviendas, mientras que el sectorizado permite 518.

Cuadro resumen y conclusiones al estado del planeamiento

En el cuadro siguiente se resumen en las distintas categorías de suelo dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad, techo de viviendas y población estimada.

De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de:

- 890 viviendas en suelo urbano consolidado
- 117 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado
- 151 viviendas en suelo urbanizable ordenado
- 518 viviendas en suelo urbanizable sectorizado

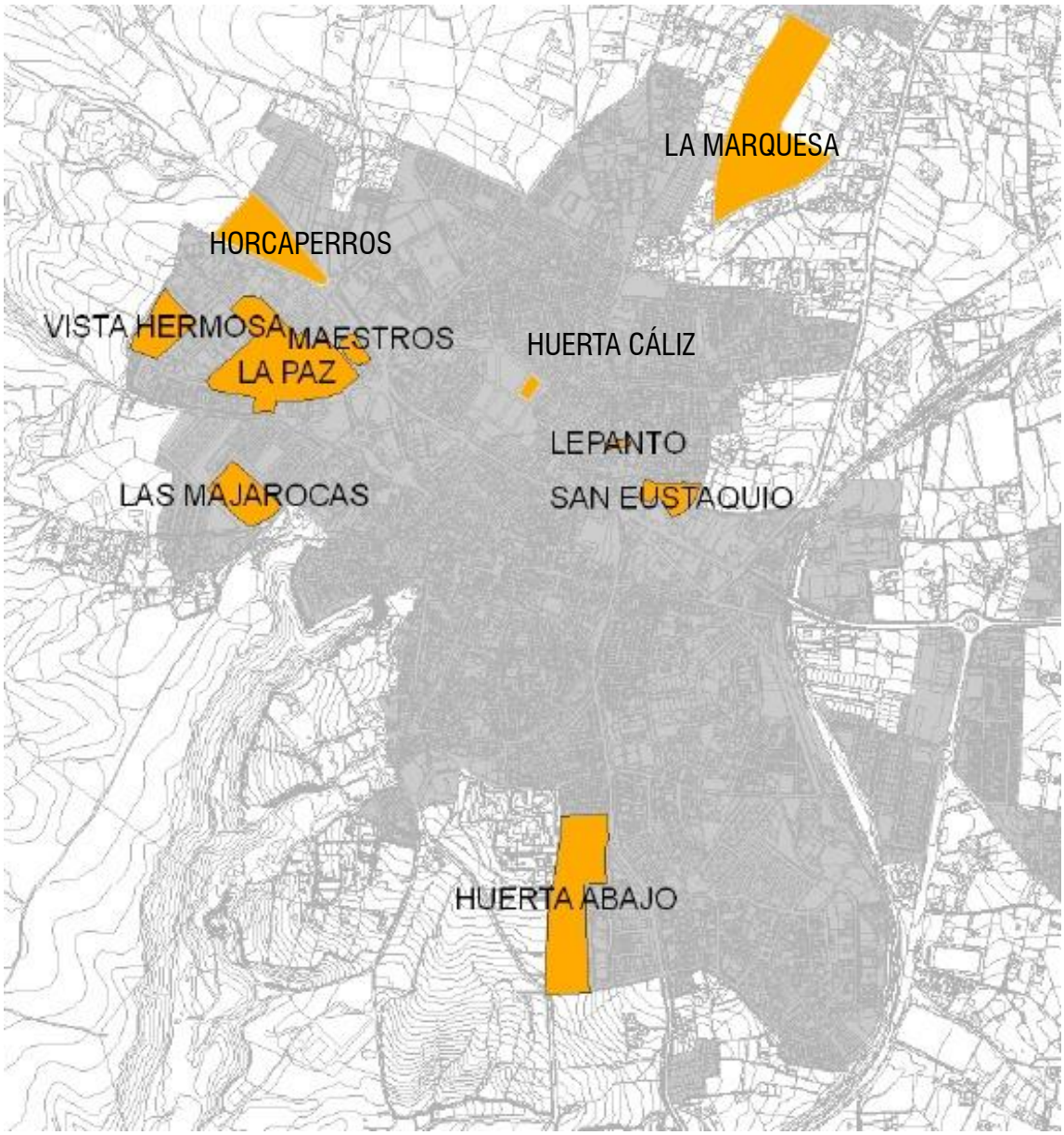
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SECTOR	SUP	Nº VIV	Nº VIV LIBRE	Nº VIV PROTG	PREVISIÓN TEMPORAL (PLAZO) CORTO	MEDIO	LARGO	10 % CESIÓN Nº VIV
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	Solares		890	890	0	240	360	290	0
	NO CONSOLIDADO	Calle Alfarería	4.880,00	19	19	0	0	19	0	2
		Calle Alfares	3.600,00	6	6	0	0	6	0	1
		Calle Colón	7.500,00	30	30	0	0	30	0	3
		Calle Real	8.100,00	32	32	0	0	32	0	3
		ED-5 Huerta Cáliz 2	8.013,00	30	30	0	0	30	0	3
	TOTAL SUNC		32.093,00	117	117	0	0	117	0	12
	TOTAL		32.093,00	1.007	1.007	0	240	477	290	12
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	Camino Real II	17.132,00	38	38	0	0	0	38	4
		Hac. Benazuza	63.496,00	95	95	0	0	95	0	10
		El Terragal I	25.043,00	18	18	0	0	0	18	2
	TOTAL		105.671,00	151	151	0	0	95	56	16
	SECTORIZADO	El Terragal II	10.720,00	6	4	2	0	0	6	1
		San Pedro	40.000,00	60	42	18	0	0	60	6
		Villa Rosario	107.709,00	54	37	17	0	0	54	5
		Santa Isabel	52.410,00	26	18	8	0	0	26	3
		Los Ranchos	995.000,00	352	352	0	0	0	352	35
		Monterrío	50.000,00	20	14	6	0	0	20	2
	TOTAL		1.255.839,00	518	467	51	0	0	518	52
TERMINO MUNICIPAL	**TOTAL**		**1.393.603,00**	**2.566**	**2.515**	**51**	**480**	**932**	**1.154**	**80**

Reservas de suelo destinado a vivienda protegida

En cuanto a las viviendas protegidas, el cómputo total de las mismas existentes ejecutadas en el suelo urbano del municipio es el reflejado a continuación, incluyendo las ya asignadas en los planes parciales ya desarrollados.

Denominación de la zona	**Número de viviendas**
Huerta Abajo	166
La Paz	314
Las Majarocas	68
Lepanto	8
Maestros	13
San Eustaquio	71
Vista Hermosa	96
Huerta Cáliz	17
La Marquesa	16
Horcaperros	60
Total	**829**

Localización de suelos destinados a vivienda protegida



De los datos disponibles del IECA obtenemos las siguientes intervenciones en materia de vivienda protegida y rehabilitación:

		Tipo de actuación				
		Viviendas con destino al alquiler	Viviendas con destino a la venta	Rehabilitación de viviendas	Urbanización de suelo	Total
Año	Territorio	Actuaciones	Actuaciones	Actuaciones	Actuaciones	Actuaciones
TOTAL	Sanlúcar la Mayor	229	112	413	206	960
1999	Sanlúcar la Mayor					
2000	Sanlúcar la Mayor		1	20		21
2001	Sanlúcar la Mayor		2	17		19
2002	Sanlúcar la Mayor		2			2
2003	Sanlúcar la Mayor		2	22		24
2004	Sanlúcar la Mayor		2	2		4
2005	Sanlúcar la Mayor			3		3
2006	Sanlúcar la Mayor			53		53
2007	Sanlúcar la Mayor		93	39	60	192
2008	Sanlúcar la Mayor	9		28		37
2009	Sanlúcar la Mayor	142	10	166		318
2010	Sanlúcar la Mayor	28		34	146	208
2011	Sanlúcar la Mayor	19		7		26
2012	Sanlúcar la Mayor			2		2
2013	Sanlúcar la Mayor			14	-	14
2014	Sanlúcar la Mayor			6	-	6
2015	Sanlúcar la Mayor	31			-	31

Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida

El coeficiente de ponderación atribuido por el planeamiento general vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global que tiene asignado el sector.

Para los sectores con uso característico residencial, el coeficiente de ponderación es 0,60

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida

No ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida

La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales exige reserva de suelo para el uso de Vivienda Protegida del 30% de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda y se establece la regulación adaptada sobre la vivienda protegida.

En el cuadro siguiente se muestra el suelo vacante para vivienda protegida:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SECTOR	Nº VIV PROTG
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	Solares	0
	NO CONSOLIDADO	Calle Alfarería	0
		Calle Alfares	0
		Calle Colón	0
		Calle Real	0
	TOTAL SUNC		0
	TOTAL		0
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	Camino Real II	0
		Hac. Benazuza	0
		El Terragal I	0
	TOTAL		0
	SECTORIZADO	El Terragal II	2
		San Pedro	18
		Villa Rosario	17
		Santa Isabel	8
		Los Ranchos	0
		Monterrío	6
	TOTAL		51

TÉRMINO MUNICIPAL	TOTAL	51

No existe una reserva potencial de suelo para vivienda protegida en suelo urbano y 51 en sectores de suelo urbanizable.

Suelos disponibles provenientes del deber de cesión del suelo

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las unidades de ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado. Supone suelo para edificar 117 viviendas.

Respecto al Suelo Dotacional se contemplan 27.872,00 metros cuadrados aproximados para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en las áreas de nuevo crecimiento

5.2.5. Patrimonio municipal de vivienda y suelo

Patrimonio municipal de viviendas

El municipio de Sanlúcar La Mayor no es titular de viviendas municipales.

Patrimonio municipal de suelo

Relación de los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo

Patrimonio municipal de suelo	Situación	Tipo	Superf. suelo	Nº viviendas
PMS 01	C/ Guadalquivir 14	Edificación		1
PMS 02	Barriada Los Maestros	Solar		3
PMS 03	C/ Marcelino Champagnat Parcelas 24 y 25 ED 2	Solar		10
				14

Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

Alojamientos protegidos de régimen especial

No se dispone de alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección para unidades familiares con rentas muy bajas.

Alojamientos dotacionales de protección municipal

No se dispone de alojamientos de uso residencial mayoritario, viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, destinadas a personas mayores y a jóvenes en proceso de emancipación. Las condiciones de ocupación están limitadas a un plazo temporal.

Las posibles ubicaciones de estos alojamientos quedarán por determinar en los suelos disponibles del planeamiento de desarrollo.

5.2.6. Solares

En Sanlúcar La Mayor no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LOUA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

No existe información pormenorizada de los solares vacantes en la actualidad.

6. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

6.1. Análisis

Se sintetizan en este cuadro DAFO las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades.

DEBILIDADES	**AMENAZAS**
Inestabilidad laboral de la población. Desinformación del ciudadano. Envejecimiento de la población. Emigración de jóvenes por falta de empleo. Dificultad para afrontar pagos por falta de ingresos. Retraso en la aplicación de los planes de vivienda. Ciudad difusa. Poca facilidad de movilidad por largas distancias en la ciudad. Falta de accesibilidad de los edificios y viviendas. Desconocimiento del estado de conservación interior de viviendas. Falta de implicación del sector privado. Falta de participación ciudadana. Desactualización datos del catastro. Solicitudes de demandantes de vivienda protegida con renta económica baja o muy baja. Oferta escasa de viviendas públicas en el municipio. Salarios bajos, precios altos de viviendas y necesidades de vivienda no demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda en alquiler. Población inmigrante con problemas de inseguridad y hacinamiento. Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos Dificultad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Riesgo de recaída en crisis económica y de la construcción. Falta de mantenimiento de los inmuebles por dificultades económicas de sus propietarios/inquilinos. Sobrecoste en operaciones de rehabilitación. Falta de apoyo financiero. Cambio legislativo y cambio político. Actual imprecisión de líneas de apoyo del Plan Estatal. Desligar la intervención urbana de la actuación. Retorno a una burbuja inmobiliaria del alquiler social. Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social. Falta de crédito hipotecario para promotor y adquiriente y paralización de la actividad promotora. Aumento de la población de mayores y de las dificultades de acceso a vivienda para jóvenes Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro del parque de viviendas Viviendas inadaptadas Falta de implicación ciudadana en el tema de la vivienda Existencia de construcciones en SNU y paralización de la actividad inmobiliaria privada Necesidad de un cambio de conducta sobre el uso del coche privado Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Costes controlados en la construcción, tras la crisis Atractivo de la ciudad debido a su climatología, servicios más económicos, alquiler bajo, disponibilidad de suelo de la ciudad para instalarse. Buenos recursos humanos y técnicos. Conocimiento de la realidad social y económica interna del municipio. Acceso a banco de datos a través de medios informáticos. Posibilidad de acceso a suelo (PMS) para construir/desarrollar. Parque existente y fuerte potencial para cubrir las necesidades actuales. Cambio de tendencia en el tipo de acceso a la vivienda, de la propiedad al alquiler. Importante bolsa de suelo para reserva de VP Buena infraestructura viaria supra municipal Plan Especial de Protección del Centro Histórico y estudios para mejorar la movilidad del municipio Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios	Recuperación de la economía y el empleo Exceso de suelo residencial para desarrollar. Nuevos equipamientos, industria e infraestructuras Planes vivienda enfocados al apoyo a la vivienda y rehabilitación. Fomento del empleo joven. Vías de colaboración público-privada. Posibilidad de implicar y motivar al ciudadano. Fondos europeos destinados a rehabilitación y regeneración urbana. Plan de participación del PMVS. Nuevas formas de uso de la vivienda. Apartamentos dotacionales para jóvenes a medio plazo Apartamentos dotacionales para jóvenes a largo plazo Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales

6.2. Objetivos y estrategias de carácter general

OBJETIVOS

1. HACER EFECTIVO EL EJERCICIO DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

Para hacer efectivo el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar, se debe determinar la demanda actual de vivienda no satisfecha así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

2. MEJORAR LA GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

3. ACTIVAR LOS SUELOS CON RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU

Hay que determinar las necesidades de suelo para completar la oferta de vivienda protegida y satisfacer la oferta residencial, cuantitativas y cualitativamente, y diseñar e implementar instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, hay que establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler o venta, que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente (cinco, diez años, o plazo de vigencia del PGOU), apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

4. IMPULSAR MEDIDAS SUFICIENTES PARA LA REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL Y DE AHORRO ENERGÉTICO DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICIOS

Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

5. PROMOVER ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

6. DAR EFECTIVO DESTINO HABITACIONAL A LAS VIVIENDAS SIN USO

Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas conducentes a la diminución de stock de viviendas vacías.

7. PROMOVER LA COHESIÓN SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA CREACIÓN DE LA OFICINA DE LA VIVIENDA.

Promover la cohesión social en materia de vivienda, evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante, así como, la pérdida de vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler; procurar un alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

1. HACER EFECTIVO EL EJERCICIO DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

1.1 Revisar el resultado oferta/demanda derivado del estudio de vivienda del municipio.

1.2 Movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento.

1.3 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas al alquiler de vivienda.

1.4 Prever la construcción de vivienda protegida por parte de promotores públicos y privados.

1.5 Promover el acceso a una vivienda en régimen de alquiler destinada a los jóvenes con escasos medios económicos.

1.6 Prever la creación de alojamientos protegidos para cubrir la necesidad de ciertos colectivos vulnerables de la población en riesgo de exclusión social.

2. MEJORAR LA GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA Y PMS

2.1 Implementar programas de trabajo de adjudicación e inspección de viviendas.

2.2 Inspeccionar el parque de vivienda protegida para garantizar su uso correcto.

2.3 Elaborar estadísticas para el seguimiento del parque público: demandantes, viviendas y necesidades.

2.4 El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planea miento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

2.5 La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

2.6 Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

2.7 Monitorización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

2.8 Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

3. ACTIVAR LOS SUELOS CON RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU

3.1 Priorizar el desarrollo de la zona del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado con destino a vivienda protegida.

3.2 Definir localizaciones para futuras actuaciones.

3.3 Fomentar la creación de espacios públicos y zonas verdes, y regenerar aquellos que se encuentren en estado deficiente.

3.4 Estimar suelos dotacionales-equipamientos públicos calificados por el PGOU.

3.5 Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

3.6 Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a una revisión de del PGOU.

3.7 Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

4. IMPULSAR MEDIDAS SUFICIENTES PARA LA REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL Y DE AHORRO ENERGÉTICO DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICIOS

4.1 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas a la rehabilitación.

4.2 Subsanar deficiencias en la conservación y mantenimiento de envolvente de los edificios.

4.3 Resolver carencias de accesibilidad en los edificios y viviendas.

4.4 Adecuar los edificios del municipio a los estándares de eficiencia energética para impulsar la reconversión del sector de construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo

4.5 Implantar ascensores.

4.6 Realizar Informe de Evaluación de Edificios con inclusión de accesibilidad y certificación de eficiencia energética.

4.7 Fomentar la rehabilitación residencial impulsando los programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

5. PROMOVER ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

5.1 Promover obras de mejora de accesibilidad de los espacios públicos.

5.2 Promover obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

5.3 Promover obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructura, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

6. DAR EFECTIVO DESTINO HABITACIONAL A LAS VIVIENDAS SIN USO

6.1 Reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras en colaboración con el Ayuntamiento.

6.2 Promover el stock de viviendas de nueva construcción sin vender.

6.3 Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.

6.4 Desarrollar programas que fomenten la captación de viviendas de segunda residencia de particulares para su activación como viviendas en alquiler.

7. PROMOVER LA COHESIÓN SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA. CREACIÓN DE LA OFICINA DE LA VIVIENDA.

7.1 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas al pago de hipoteca de la vivienda habitual.

7.2 Proporcionar información y asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

7.3 Realojar a las personas que han sufrido desahucios por impago de renta en alojamientos transitorios.

7.4 Potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento.

7.5 Informar sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

7.6 Sensibilizar, asesorar y mediar entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

7.7 Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.

7.8 Prestar asistencia técnica y legal personalizada, integral, pública y gratuita de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.

Objetivos específicos de competencia municipal:

1. Publicitar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler.
2. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
3. Prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios.
4. Realizar ordenanzas específicas que regulen las condiciones técnicas básicas y los apoyos económicos a la rehabilitación del parque residencial (reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido...), con las prioridades siguientes:
    - Rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables)
    - Rehabilitación de fachadas
    - Accesibilidad a la vivienda
    - Rehabilitación estructural
    - Adecuación de las instalaciones a la normativa
    - Mejora habitabilidad y transformación en infraviviendas
5. Establecer procesos de impulso y dinamización que tengan como objetivo activar las viviendas desocupadas para oferta de alquiler mediante fórmulas de alquiler tutelados por las Administraciones Públicas
6. Establecer planes de inspección y actuación de viviendas sobreocupadas.
7. Elaborar Ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
8. Elaborar ordenanza para autoconstrucción de vivienda protegida.
9. Elaborar una Ordenanza reguladora de las ayudas para rehabilitación de vivienda y edificios de personas y familias con recursos insuficientes
10. Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
11. Formular un Plan Especial de Protección del Centro Histórico.

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se desarrollará completamente una vez realizada la correspondiente participación ciudadana en el documento de aprobación definitiva ya que debe contener la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas, por lo que habrá de contar con las debidas partidas presupuestarias municipales.

Se deberá procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los convenios-programas precisos, que deberán formar parte del documento de aprobación definitiva.

7.1 Marco normativo

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

(PE01) PROGRAMA 1

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS.

Descripción: Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.

Beneficiarios: Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

Ayuda: La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

(PE02) PROGRAMA 2

AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA.

Descripción: Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos

Beneficiarios: Inquilinos

Requisitos: Vivienda habitual y permanente

Límite de ingresos:

3 IPREM

4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad

5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad.

Límite de la renta al alquiler: Con carácter general 600 euros/mes, 900 euros/mes en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.

Cuantía de la ayuda: Con carácter general hasta el 40% de la renta mensual; mayores de 65 años hasta el 50% de la renta mensual. Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.

(PE03) PROGRAMA 3

AYUDAS A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO DE SU VIVIENDA HABITUAL.

Descripción: Proporcionar a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual una vivienda en régimen de alquiler social.

Beneficiarios: Personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda

Requisitos: Vivienda habitual y permanente

Límite de ingresos:

- 3 IPREM
- 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad
- 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad.

Límite de la renta: Hasta 400 euros.

Cuantía de la ayuda: Ayuda hasta 400 euros al mes (hasta el 100%) a acordar por los servicios sociales competentes.

(PE04) PROGRAMA 4

FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER.

Descripción: Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.

Beneficiarios: Las personas físicas mayores de edad. Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las

fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Requisitos de los arrendamientos: Vivienda habitual y permanente

Límite de ingresos de los inquilinos:

- Opción 1: hasta 3 IPREM
- Opción 2: hasta 4,5 IPREM

Precio del alquiler:

- Opción 1: hasta 5,5 euros m2 de vivienda
- Opción 2: hasta 7 euros m2 de vivienda

Cuantía de la ayuda:

- Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión
- Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión

(PE05) PROGRAMA 5

FOMENTO DE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN VIVIENDAS.

Descripción:

Regular las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva.

Beneficiarios:

- Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.
- Las sociedades cooperativas.
- Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.

- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.
- Empresas de servicios energéticos.

Requisitos:

- Tipo de vivienda: Vivienda unifamiliares y edificios.
- El 50% de las viviendas del edificio o la vivienda unifamiliar deben constituir domicilio habitual.
- Se exige una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración:
    - Zonas climáticas D y E: 35%
    - Zona climática C: 25%
    - Zonas climáticas alfa, A y B: 20%
- Antigüedad preferentemente anterior 1996
- 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda

Cuantía de la ayuda:

- Límite de la ayuda:
    - Con carácter general 40% de la inversión.
    - 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM
- Viviendas unifamiliares:
    - Hasta 12.000 eur
    - Hasta 18.000 eur para personas con discapacidad.
    - Hasta 24.000 eur para personas con determinado grado de discapacidad.
    - Incremento por BIC: 1.000 eur
    - Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes
- Edificios
    - Hasta 8.000 eur/vivienda y 80 eur/m2 de local
    - Hasta 12.000 eur/vivienda para personas con discapacidad
    - Hasta 16.000 eur/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.
    - Incremento por BIC: 1.000 eur/vivienda y 10eur/m2 de local
- Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes

(PE06) PROGRAMA 6

FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, DE LA MEJORA DE LA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE LAS ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS.

Descripción:

Financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.

Beneficiarios:

- Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.
- Las sociedades cooperativas.
- Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.
- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios así como cooperativas que acrediten dicha condición.

Requisitos:

- Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios.
- Antigüedad preferentemente anterior 1996
- 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda
- 50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual

Cuantía de la ayuda:

- Límite de la ayuda
  - Con carácter general 40% de la inversión.
  - 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de

accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años.

- Conservación
  - Hasta 3.000 eur
- Accesibilidad
  - Hasta 8.000 eur/ vivienda
  - Hasta 14.000 eur/ vivienda para personas con discapacidad
  - Hasta 17.000 eur/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.
  - Incremento por BIC: 1.000 eur/ vivienda
- Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes

(PE07) PROGRAMA 7

FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL.

Descripción:

Financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.

Beneficiarios:

Agente ejecutor de las actuaciones

Requisitos:

- Límite de la ayuda:
  - Con carácter general 40% de la inversión
  - 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.
- Calificación energética mínima de las viviendas nuevas B
- 70% de la edificabilidad sobre rasante tendrá uso residencial.
- Límite temporal de 5 años

Cuantía de la ayuda

- Con carácter general 40% de la inversión

- 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.
- Rehabilitación: hasta 12.000 eur/vivienda y 120 eur/m2 local
- Renovación/nueva construcción: hasta 30.000 eur/vivienda.
- Urbanización: hasta 2.000 eur/vivienda rehabilitada o construida.
- Realojo: hasta 4.000 eur/año (máx. 3) por unidad de convivencia.
- Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000 eur/vivienda
- Incremento por BIC: 1.000 eur/vivienda y 10 eur/m2 de local.
- Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

(PE08) PROGRAMA 8

AYUDA A LOS JÓVENES

Descripción:

Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Beneficiarios:

Jóvenes de hasta 35 años

Requisitos:

Ayuda al alquiler:

- Vivienda habitual y permanente
- Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a 3 IPREM de forma general, 4 IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad, 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad
- Alquiler mensual máximo de 600 euros
- Alquiler mensual máximo de 900 euros en determinados ámbitos definidos por las comunidades autónomas

Ayuda a la adquisición:

- Vivienda habitual y permanente
- Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a 3 IPREM de forma general, 4

IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad, 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad

- Precio de adquisición inferior a 100.000 eur

Cuantía:

- Ayuda al alquiler: hasta 50% del alquiler mensual; hasta 30% en el tramo entre 601 y 900 euros
- Ayuda a la adquisición: hasta 10.800 euros con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 euros)

(PE09) PROGRAMA 9

FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Descripción:

Fomentar la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.

Beneficiarios:

Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas.

Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.

Requisitos

- Personas mayores de 65 años o con discapacidad
- Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia)
- No disponer de vivienda en propiedad
- Patrimonio inferior a 200.000 eur
- Precio alquiler/cesión en uso mes: hasta 9,5 euros/m2 vivienda

Cuantía de la ayuda:

Hasta 400€ m2 útil/vivienda con un límite del 40% de la inversión

PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

EN MATERIA DE ASESORAMIENTO

(PA01) PROGRAMA 1

PROGRAMA DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DEDESAHUCIOS

Objeto.

El sistema, concebido como servicio de atención a la ciudadanía, tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda. Asimismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

Atención prioritaria y singularizada.

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, además de a las personas indicadas en el artículo anterior, a los grupos de especial protección señalados en el artículo 5 y, específicamente, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, o hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, incluyendo en este caso la intermediación para la negociación con la entidad financiera.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

d) Información y asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.

e) La protección de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.

Desarrollo y ejecución.

Corresponde a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda el desarrollo y ejecución del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en

materia de Desahucios, que será atendido, de forma gratuita, con los recursos humanos y materiales propios de los citados órganos.

Carácter integral.

Al objeto de prestar una información y asesoramiento de carácter integral en materia de desahucios, el resto de Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con relación en esta materia, darán un trato singularizado y preferente a cualquier demanda o solicitud de colaboración procedente del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

Convenios de colaboración o cooperación.

Para el logro del objetivo previsto, la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración o cooperación con las entidades locales, así como con otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos, dirigidos a la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios.

(PA02) PROGRAMA 2

PROGRAMA DE APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

Objeto.

El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda tiene por objeto:

a) Fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

b) Ayudar a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo (PMVS), así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

c) Fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas, según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, mediante la promoción, rehabilitación, adquisición de edificios o puesta en uso y gestión de viviendas, prestando apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de las personas involucradas.

Para ello, a través de este Programa se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento técnico.

Desarrollo.

1. Las actuaciones a desarrollar por el Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y

asesoramiento en materia de vivienda serán las reguladas en los artículos siguientes, correspondiendo su ejecución a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Los servicios ofrecidos por el Programa serán desarrollados por personal técnico adscrito a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda. Además, también se habilitará un portal específico en la página Web de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a la información y asesoramiento de manera telemática.

Funciones.

Serán funciones del Programa, además de las que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, en cuanto al apoyo técnico a la rehabilitación, ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía sobre:

1) Legislación de vivienda, rehabilitación, accesibilidad de edificios y urbanística que afecte al deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

2) El Informe de Evaluación de Edificios establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3) Certificación de la Calificación Energética de edificios existentes.

4) Aplicación del Manual General para el uso, conservación y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas.

5) Ayudas públicas para la rehabilitación contempladas en el presente Plan y en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en adelante Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya.

6) Recomendaciones para la optimización de actuaciones que no requieran la participación de personal técnico competente.

EN MATERIA VIVIENDA

1. VIVIENDA PROTEGIDA.

(PA03) PROGRAMA 3

PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

Posibilidad de calificar conforme al Plan, para familias con ingresos inferiores a 5,5 IPREM para precio limitado; 3,5 IPREM de régimen general y 2,5 IPREM de régimen especial Alojamientos protegidos para supuestos de exclusión social.

Duración de la calificación: 30 años.

Módulo básico para precio de referencia: 758 €/m2.

Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas acogidas a anteriores planes o modificación del préstamo hipotecario.

Posibilidad de que las viviendas no adjudicadas calificadas al amparo de planes anteriores, puedan adaptarse al presente Plan mediante diligencia en la calificación.

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida

Ayudas a personas promotores de viviendas para el alquiler.

2. FOMENTO DEL ALQUILER.

(PA04) PROGRAMA 4

PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER O CESIÓN DEL USO

Suelos o edificios públicos en los que, al menos, mitad viviendas se destine a familias con menos de 1,2 veces IPREM (resto, hasta 2,5).

(PA05) PROGRAMA 5

PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN

Este programa de intermediación regulado por Orden de 17 de octubre de 2013, tiene como objetivo la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a unos precios adecuados y dirigido a las personas interesadas que están inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Para favorecer la inclusión de las viviendas en dicha bolsa se cuenta con una red de Agentes Colaboradores, que realizan una importante labor comercial tanto en la captación de las mismas como en su publicidad, y asimismo facilitan a las personas propietarias los pasos a seguir en el procedimiento.

Para la captación de viviendas se contemplan los siguientes incentivos:

-Contratación de pólizas de seguro que aseguren el cobro de los posibles impagos de arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos.

-Asistencia Técnica para la emisión de la certificación de eficiencia energética, necesaria cuando se alquile una vivienda según lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados.

Consulta nuestra bolsa de viviendas e infórmate de cómo puedes participar, según pretendas actuar como inquilino, propietario o agente colaborador.

Inquilinos

Puedes ser beneficiario de un contrato de alquiler de vivienda ajustada a tus necesidades y elegida por ti en el mercado libre a través de nuestro Buscador de viviendas.

Propietarios

Publicita tu vivienda en nuestro portal virtual dirigido a un entorno social previamente analizado por un agente colaborador y acógete a sus beneficios.

Agentes Colaboradores

Puedes formar parte de una red de entidades colaboradoras para el desarrollo del PIMA.

(PA06) PROGRAMA 6

PROGRAMA DE AYUDAS A PERSONAS INQUILINAS

Facilitar el pago de hasta el 40% de la renta a familias con ingresos inferiores a 2,5 IPREM (100% grupos especial protección para no destinar más del 25% de los ingresos). Se prioriza a las familias desahuciadas y que se encuentren en riesgo de exclusión social o victimas violencia género.

Líneas generales sobre estas ayudas

El plazo de presentación de solicitudes es del 07/07/17 al 07/08/17 Las solicitudes se presentarán ajustándose al Anexo I, en la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, en la Entidad Colaboradora que puede seleccionar o telemáticamente.

Subvencionamos el 40% de la renta de alquiler de tu vivienda, sin que pueda superar 200 euros mensuales. Podrá complementarse esta ayuda, hasta alcanzar un máximo del 80%, en el supuesto previsto en la normativa aplicable, a las personas que acrediten estar en situación de especial vulnerabilidad por encontrarse en riesgo de exclusión social.

Se concederán ayudas hasta alcanzar el importe de 15.000.000 de euros, destinadas al pago de la renta de alquiler correspondiente a 2017. Y, en su caso, de otros 1.300.000 euros que se destinarán a complementar la ayuda hasta el 80% de la renta.

Para la gestión de estas ayudas está prevista la participación de entidades colaboradoras públicas.

Los solicitantes deberán ser titulares de un contrato de alquiler destinado a vivienda habitual y permanente.

Se tendrán en cuenta a todos los miembros que compongan la unidad de convivencia (UC) del solicitante, entendiendo como tal el conjunto de personas que estén empadronadas en la vivienda para la que se pide la ayuda en el momento de presentación de la solicitud.

La renta mensual del contrato no superará 500 euros.

La suma de los ingresos de todos los miembros, referidos al ejercicio 2015, no podrá superar la Cuantía del Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia (CLIUC) que es un

límite específico para cada Unidad de Convivencia (CLIUC), que se calcula en función del número de miembros que la componen y sus edades.

No se dispondrá de la titularidad ni un derecho de uso sobre alguna otra vivienda.

Ampliar información sobre requisitos

¿A quién va dirigida?

A personas titulares de contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente e ingresos limitados

Se tendrán en cuenta los datos relativos a la Unidad de Convivencia (UC), entendiendo por tal el conjunto de personas empadronadas en la vivienda en el momento de la presentación de la solicitud. No es necesario que estén unidos por lazos de parentesco, pero sí que dispongan de un certificado colectivo de empadronamiento emitido en 2017 donde consten todos los que residen en la vivienda con anterioridad a la presentación de la solicitud de ayuda.

La persona solicitante tiene que tener residencia legal en el territorio nacional y no puede estar incurso en ninguna de las circunstancias de las establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. En concreto tiene que estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, durante todo el proceso hasta el pago de la ayuda.

Existen algunas prohibiciones para percibir la ayuda:

Tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda, o ser su socio o partícipe.

Disponer de la titularidad o de algún derecho que permita usar otra vivienda. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma, con algunas excepciones.

La suma de ingresos de todos los componentes de la UC no puede sobrepasar un límite determinado que se calcula en función de la composición de la unidad de convivencia.

¿Qué tipo de contratos de arrendamiento?

Contrato de arrendamiento de vivienda habitual y permanente ajustado a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y demás normativa de aplicación, que estén vigentes en el momento de la presentación de la solicitud. Por tanto, y según la normativa en vigor, la vivienda debe disponer de referencia catastral. Si no la conoce, puede preguntar al propietario, que debe facilitársela, o consultar directamente en la Dirección General de Catastro.

La fecha de inicio del contrato tiene que ser igual o anterior al periodo para el que vaya a pedir la ayuda. Si desde el 1 de enero de 2017 ha tenido varios contratos de arrendamientos consecutivos debe aportar todos ellos.

Límite de renta: la renta no podrá superar 500 € mensuales.

Alta de cuenta bancaria en la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública. Las personas

que resulten beneficiarias deberán tener una cuenta bancaria, dada de alta previamente, en la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública para que se le pueda abonar la ayuda; ya que el ingreso en dicha cuenta es el único de abono de la ayuda posible.

Periodo subvencionable para los que se solicita la ayuda: Coincide con la anualidad 2017, siempre que esté vigente el/los contrato/s de arrendamientos y se cumplan los requisitos establecidos. En caso de que se den estas circunstancias en un periodo inferior, podrá solicitar que el periodo subvencionable se ajuste a los meses completos y consecutivos de 2017 para los que se den estas condiciones. Igualmente, se puede por solicitar menos mensualidades pero con mayor puntuación, a fin de tener más posibilidades de ser beneficiario, cuando los criterios se baremación no se den en todas las mensualidades de 2017.

Determinación de ingresos y su límite

Dónde y cómo localizar los ingresos de la unidad de convivencia (IUC) que tengo que computar

Paso uno:

Para los miembros de la UC (Unidad de Convivencia) que hayan tenido obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 2015 (que correspondió presentar en 2016), hay que tomar la suma de las cuantías de la base imponible general y del ahorro (artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas). Para los miembros de la UC que no hayan tenido obligación de presentar declaración del IRPF, se tomarán sus ingresos brutos contributivos de 2015, una vez restados los gastos deducibles correspondientes, incluyendo la reducción por rendimientos de trabajo.

Paso dos:

La suma de los ingresos obtenidos se multiplica por el coeficiente de ponderación, que es un valor entre 1 y 0,7. Este coeficiente se calculará multiplicando los siguientes, según las características de su UC:

1,0 para el caso general. 0,9 cuando se trate de familia numerosa general. 0,7 cuando se trate de familia numerosa especial. 0,9 por cada miembro de la unidad de convivencia con discapacidad. 0,7 cuando algún miembro de la unidad convivencia esté en situación de dependencia.

Límite para poder solicitar la ayuda (CLIUC)

Para solicitar la ayuda hay que tener en cuenta que los ingresos de la unidad de convivencia no podrán superar la Cuantía del Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia (CLIUC), que se calcula dividiendo los ingresos obtenidos (Paso 2) entre el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (14 mensualidades) y multiplicándose posteriormente por el número de miembros de la unidad de convivencia y sus edades en el momento del inicio de la convocatoria, conforme a los siguientes criterios:

Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta, su límite será justo

el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).

Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas su límite será el IPREM multiplicado por la suma de las siguientes cantidades:

Por la primera persona adulta: 1. Por cada persona adicional de 14 años o más se suma 0,5. Por cada persona adicional menor de 14 años se suma 0,3. Para rentas de 2015, corresponde IPREM 2015 =7.455,14 €.

* En el caso de que el importe derivado de las solicitudes que cumplan los requisitos señalados en las bases reguladoras sean inferiores al establecido en la convocatoria, no se aplicará el límite CLIUC fijándose como límite de ingresos 2,5 veces el IPREM.

(PA07) PROGRAMA 7

PROGRAMA DE ALQUILER DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Objeto:

Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en el Programa de Intermediación de viviendas en alquiler (PIMA) y asimismo las personas inquilinas podrán optar al Programa de ayudas a personas inquilinas.

La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5 por ciento de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.

También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión.

3. MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL.

(PA08) PROGRAMA 8

PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN AUTOCONSTRUCCIÓN

Objeto

Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Agentes intervinientes

1. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

2. La Consejería de Fomento y Vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa y podrán regularse ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

3. Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.

Procedimiento.

1. Se regulará mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se sujetará a convocatoria pública, adjudicándose las actuaciones en régimen de concurrencia competitiva.

2. Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

Selección de las personas autoconstructoras.

Se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos. Construcción de las viviendas protegidas por los futuros usuarios, constituidos en cooperativa, con la colaboración del ayuntamiento, que cede el derecho de superficie del

suelo o edificio a rehabilitar

(PA09) PROGRAMA 9

PROGRAMA DE PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDA

Objeto

Facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

Requisitos

a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas. Procedimiento

Se regulará mediante orden, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

La declaración de permuta protegida conllevará la calificación como actuación protegible, a fin de obtener los beneficios fiscales o de cualquier tipo previstos en la legislación vigente para este tipo de actuaciones.

Bolsa de oferta de viviendas

Se creará y regulará mediante Orden.

En ella se registrarán las viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra

más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Se podrán integrar en esta bolsa las viviendas de las que ostenten el pleno dominio o derecho real de goce o disfrute vitalicio las personas que accedan a una vivienda protegida en los supuestos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas no hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposición. Se creará y regulará mediante Orden.

4. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

(PA10) PROGRAMA 10

PROGRAMA DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial: Se aprobará por orden del Consejero de Fomento y vivienda, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, e incentivándose la participación vecinal en el proceso de ejecución.

Programa de actuaciones: Se elaborará al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el parque público residencial a las nuevas condiciones de habitabilidad. Podrá comprender, entre otros extremos:

a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.

b) La incorporación de equipos de generación, que permitan la utilización de las energías renovables.

c) La accesibilidad a las edificaciones.

(PA11) PROGRAMA 11

PROGRAMA DE AYUDAS A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Dirigido a las personas que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

(PA12) PROGRAMA 12

PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARASU CESIÓN DE USO.

Objeto: Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito,

entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o a otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

Requisitos de las viviendas

a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.

c) Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.

Garantías para las entidades cedentes.

La Entidad cesionaria de las viviendas garantizará a las entidades cedentes el mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará la cantidad de 125 euros mensuales por vivienda.

Destino de las viviendas

Las viviendas serán destinadas preferentemente a personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia habitacional detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, quienes las ocuparán de forma temporal, hasta que puedan acceder a una vivienda permanente, efectuándose la selección de personas adjudicatarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

1. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

(PA13) PROGRAMA 13

PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Este Programa tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, identificados en mapa urbano de la infravivienda y declaradas de actuación, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación promovida por residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

Se financia la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas. Ayuntamientos actúan como entidad colaboradora.

Destinatarios: Residentes propietarios o con derecho real de uso, que tengan unos ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 IPREM, seleccionados mediante convocatoria pública.

Presupuesto máximo para cada actuación: 31.600 €.

Ayuda máxima: 95% del coste de las obras hasta un máximo de 30.020 €.

(PA14) PROGRAMA 14

PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS CONVENIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas directas para la eliminación de infraviviendas en situaciones de especial gravedad. Se desarrollará mediante Convenios con los Ayuntamientos, identificadas en el mapa urbano que serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos.

Destinatarios: viviendas con familias de ingresos hasta 1 IPREM – Ayuda máxima: 90% obras hasta

30.000 € por vivienda. Financiación FEDER. Los Ayuntamientos habrán de contribuir con una aportación mínima del 10 por ciento del coste de la actuación.

2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

(PA15) PROGRAMA 15

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE EDIFICIOS

Este Programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

Está dirigido a comunidades de propietarios en las que al menos el 75% de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM o el 50% de los propietarios con ingresos no superiores a 2 veces el IPREM. Las actuaciones serán seleccionas por convocatoria pública.

Ayuda: 30% coste obra hasta 3.000 € por vivienda.

(PA16) PROGRAMA 16

PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Se trata de ayudas con la finalidad de financiar parcialmente los gastos de honorarios profesionales para emitir el informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2013-2016, o el que lo sustituya. Podrán solicitarlas las comunidades de propietarios en las que al menos el 50% tengan ingresos no superiores a 3,50 veces el IPREM y la cuantía será de 20 € por vivienda hasta 500 € o 50% coste del informe según lo establecido en la normativa estatal de aplicación.

(PA17) PROGRAMA 17

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDAS

Este Programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas y localizadas en municipios que hayan sido declarados de rehabilitación autonómica, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos que actuarán como entidad colaboradora, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación promovidas por los residentes, que persigan mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad, la adecuación funcional y la mejora de la eficiencia energética.

Destinatarios: Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad, la adecuación funcional y la mejora de la eficiencia energética.

Las personas beneficiarias de estas ayudas han de ser los residentes propietarios o inquilinos con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros.

Ayuda máxima: 45 % del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, o del 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de

8.880 euros. Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta

finalidad suponga al menos el 25 por ciento del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

(PA18) PROGRAMA 18

PROGRAMA DE ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA DE VIVIENDAS

En ejecución del Decreto 137/2002, de apoyo a las familias andaluzas, mediante este Programa se podrán conceder ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de viviendas que constituyan residencias habitual y permanente de personas mayores o con discapacidad.

(PA19) PROGRAMA 19

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

Este Programa tiene por objeto la financiación de actuaciones de rehabilitación energética de edificios de viviendas del parque público residencial destinado a la población con menores recursos, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo con todo ello la salud y el confort de las personas residentes.

(PA20) PROGRAMA 20

PROGRAMA DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN SINGULAR

Mediante este Programa se podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas en los programas de este Plan así como la reparación de los daños causados en viviendas y edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

Mediante órdenes específicas se determinarán las actuaciones a proteger, el objeto ayudas y cuantías, condiciones y requisitos de los inmuebles y de los beneficiarios así como, los procedimientos de solicitud y concesión de ellas ayudas.

3. REHABILITACIÓN URBANA.

(PA21) PROGRAMA 21

PROGRAMA PARA ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Con el objetivo principal de invertir los procesos de degradación urbana y residencial, se actuará en las Áreas de rehabilitación integral, delimitadas previa convocatoria pública a los Ayuntamientos o a iniciativa dela Consejería de Fomento y Vivienda y caracterizadas por ser ámbitos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a población en riesgo de exclusión. En ellas se desarrollarán actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbanas mediante la coordinación de las administraciones y los

agentes intervinientes y serán gestionadas por entidades u órganos convenidos para ello.

Al ser actuaciones de carácter integral, se programaran actuaciones para la rehabilitación física, social, económica y ambiental del ámbito propuesto, tanto para la rehabilitación y renovación de edificios residenciales como de mejora del espacio público, equipamiento y de mejora social y económica de la población.

La financiación será diversa y dependiendo del gestor se aplicarán aportaciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de otras administraciones, del programa Operativo FEDER de Andalucía, financiación de operaciones de crédito, aportaciones de los beneficiarios, y de los recursos generados por la gestión del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(PA22) PROGRAMA 22

PROGRAMA DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

Selección de Actuaciones: De acuerdo a los criterios y procedimientos a establecer en la orden de desarrollo del Plan y en la convocatoria correspondiente, abierta a los Ayuntamientos y Diputaciones.

Ejecución de las actuaciones: Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones. Financiación: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto, los Ayuntamientos. Posibilidad de complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

(PA23) PROGRAMA 23

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos Selección de Actuaciones: De acuerdo a los criterios y procedimientos a establecer en la orden de desarrollo del Plan y en la convocatoria correspondiente, abierta a los Ayuntamientos y Diputaciones.

Ejecución de las actuaciones: Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones.

Financiación: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto, los Ayuntamientos. Posibilidad de complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

7.2. Desarrollo de actuaciones

En el presente programa de desarrollo de actuaciones se describe y el conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico hecho con anterioridad en concordancia con de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

7.2.1. Índice

A.- Vivienda.

A1.- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

A2-Promoción de Vivienda / Alojamiento.

1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.

2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

4.-Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley, 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

A3.- Suelo.

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

3.- Gestión de suelo.

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B.- Rehabilitación:

B1.- Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

B.2.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

1. Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

B3.- Mejora de la ciudad existente.

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de

obsolescencia o degradación.

3.- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

7.2.2. Fichas

A continuación se presentan las fichas para cada una de las actuaciones previstas en el presente plan.

A.- Vivienda.

A1.- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

A.1.1. INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS

Objetivos:
Informar y asesorar al ciudadano en cuestiones relacionadas con los desahucios y la perdida de la vivienda familiar.
Programa temporal:
1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada:
5.000 € (anuales)
Número de viviendas a las que puede afectar:
25/50
Gestión:
Servicios Técnicos Municipales de la Delegación de Urbanismo
Indicadores de seguimiento y evaluación:
- Nº de solicitudes ayuda/año
- Nº de desahucios evitados
Beneficiarios de la acción:
Familias con problemas relacionados con problemas con sus viviendas en materia de desahucios.
Ayudas:
--

2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

A.1.2 REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL

Objetivos:

Generar un inventario de viviendas deshabitadas, con defectos y que sus inquilinos no estén satisfechos, con el fin de realizar futuras intervenciones.

Programa temporal:

1 – 5 años

Por convocatoria anual o a petición de particulares y/o propietarios

Evaluación económica financiera estimada:

1.500 €/anuales

Número de viviendas a las que puede afectar:

100/120

Gestión

Servicios Sociales, Delegación de Urbanismo, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de viviendas contabilizadas.

- Nº de familias auxiliadas/conservadas.

Beneficiarios de la acción:

Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM.

Ayudas:

Importe a la Delegación de Urbanismo para la generación de nuevas actuaciones para mejorar el parque residencial.

3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

No se establecen actuaciones en esta materia.

4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

No se establecen actuaciones en esta materia.

5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

No se establecen actuaciones en esta materia.

A2-Promoción de Vivienda / Alojamiento.

1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.

No se establecen actuaciones en esta materia.

2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

No se establecen actuaciones en esta materia.

3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

No se establecen actuaciones en esta materia. Existe ordenanza en vigor que lo regula.

4.-Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

No se establecen actuaciones en esta materia. Existe ordenanza en vigor que lo regula.

5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley, 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

No se establecen actuaciones en esta materia. Se regularán en base a la legislación y los planes y programas de vivienda vigentes.

A3.- Suelo.

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

No se establecen actuaciones en esta materia.

2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

No se establecen actuaciones en esta materia.

3.- Gestión de suelo.

No se establecen actuaciones en esta materia.

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

No se establecen actuaciones en esta materia.

B.- Rehabilitación:

B1.- Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

No se establecen actuaciones en esta materia.

B.2.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

1. Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

B.2.1.1. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL

Objetivos:

Propiciar la mejora de las condiciones de acceso a las edificaciones de gran altura (3 o más plantas) que no dispongan de un medio o esté obsoleto.

Programa temporal:

1 – 5 años

Por convocatoria anual

Evaluación económica financiera estimada:

1.200.000 €

Número de bloque a los que puede afectar:

20/25

Gestión:

Delegación de Urbanismo

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de edificios mejorados
- Nº de ascensores instalados

Beneficiarios de la acción:

Edificios de más de 40 años. De más de 3 plantas

Edificios en los que se demuestre el no funcionamiento o inexistencia de un ascensor propio.

Ayudas:

Límite del 40% del Presupuesto de Contrata

2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Se establecerán los programas de convenio con la Consejería de Fomento y Vivienda para rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial, por lo que se establece como prioritaria la aprobación de la Ordenanza reguladora de las ayudas para rehabilitación de vivienda y edificios de personas y familias con recursos insuficientes.

Las ayudas reguladas se atenderán en base a las solicitudes por atender y las posibilidades económicas procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

B.2.2.1 REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Objetivos:

Impulsar la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Programa temporal:

1 – 5 años

Por convocatoria anual

Evaluación económica financiera estimada:

750.000 eur

Número de viviendas a las que puede afectar:

20/25

Gestión

Promotor privado, Delegación de Urbanismo.

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de solicitudes ayuda/año
- Nº de viviendas rehabilitadas

Beneficiarios de la acción:

Familias con viviendas en propiedad.

Ayudas:

Máximo 12.000 eur para familias con límite del 40% Presupuesto de Contrata

Sobre los inmuebles que no presenten las condiciones de habitabilidad mínimas se impulsará su mejora, adaptación o re-edificación. En este sentido se deberán suscribir los programas de convenio con la Junta de Andalucía "Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020", el "Plan de ayudas a la rehabilitación de edificios" del Ministerio de Fomento para la eliminación y/o sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda. Igualmente se deberá aprobar la Ordenanza reguladora de las ayudas para rehabilitación de vivienda y edificios de personas y familias con recursos insuficientes y realizar un inventario de viviendas a tratar para futuros catálogos.

B.2.2.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Objetivos:

Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en infraviviendas mediante la supresión o rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

Programa temporal:

1 – 5 años

Por convocatoria anual

Evaluación económica financiera estimada:

33.335 €/anuales

Número de viviendas a las que puede afectar:

5/10

Gestión

Delegación de Urbanismo

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de infraviviendas eliminadas/año
- Nº de viviendas mejoradas/sustituidas

Beneficiarios de la acción:

Familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Ayudas

A determinar por Resolución

Se generará una partida presupuestaria para el supuesto de la incidencia de un fenómeno excepcional de carácter natural (tormenta, terremoto, vendaval…) o intencionado (incendio, atentado…). Este fondo estará disponible para ayudar a las familias afectadas por estos acontecimientos.

B.2.2.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS AFECTADAS POR SITUACIONES DE EMERGENCIA

Objetivos:

Propiciar una ayuda económica en casos de emergencia en las edificaciones del municipio.

Programa temporal:

1 – 5 años

Evaluación económica financiera estimada:

10.000 €/anuales

Número de viviendas a las que puede afectar:

5/10

Gestión:

Delegación de Urbanismo, Servicio de Policía Local

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de avisos de emergencia en viviendas
- Nº ayudas extraordinarias concedidas

Beneficiarios de la acción:

Cualquier familia que haya sufrido la incidencia.

Ayudas:

A determinar por la Resolución

Se establece también un programa específico de mejora de la eficiencia energética de las viviendas a fin de mejorar la calidad de vida de sus ocupantes y en mayor extensión del municipio.

B.2.2.4. IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS

Objetivos:

Impulsar de las auditorías y certificaciones energéticas.

Priorizar criterios de gestión de la energía y eficiencia energética en las viviendas.

Programa temporal:

1 – 5 años

Por convocatoria anual

Evaluación económica financiera estimada:

10.000 € / año

Número de viviendas a las que puede afectar:

200/400

Gestión

Delegación de Urbanismo

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de certificaciones realizadas
- Nº de viviendas mejoran su calificación

Beneficiarios de la acción:

Cualquier residente con inmueble en propiedad en la ciudad

Ayudas

Un máximo de 20 eur por vivienda o 500 eur por edificio

Se incentivará la rehabilitación del parque de viviendas privado mediante la asesoría técnica especializada, dando a conocer las diversas subvenciones que ofrecen el Municipio, la Junta y el Estado.

B.2.2.4. APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN

Objetivos:

Informar y asesorar al ciudadano en cuestiones relacionadas con la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios.

Programa temporal:

1 – 5 años

Evaluación económica financiera estimada:

5.000 € (anuales)

Número de viviendas a las que puede afectar:

25/50

Gestión:

Delegación de Urbanismo

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de solicitudes ayuda/año
- Nº de rehabilitaciones/actuaciones asesoradas

Beneficiarios de la acción:

Familias con interés de rehabilitar sus viviendas/bloques de viviendas y buscan conocer información técnica o de subvenciones.

Ayudas:

B3.- Mejora de la ciudad existente.

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

No se establecen actuaciones en esta materia.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

No se establecen actuaciones en esta materia.

3.- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

No se establecen actuaciones en esta materia.

7.2.4. Vigencia y revisión del PMVS.

El Plan deberá ser revisado como mínimo cada 5 años (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda) desde su aprobación definitiva.

7.2.5. Evaluación económica financiera del Plan.

En el presente documento el Ayuntamiento describe los recursos materiales con los que el Municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados.

Se expresa el grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Se establece la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales (que habrán de concretarse en los planes anuales para poder reconocerse y presupuestarse) a lo largo de los 5 años, que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa, quedando a su vez supeditada a la existencia de disponibilidad de crédito en los ejercicios futuros y siempre que se encuentre dentro del marco de competencias del municipio establecido en la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y de ser competencia municipal se tendrá en todo caso la obligación de cumplir con la evaluación del cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, de la regla del gasto y del límite de deuda del Presupuesto General en la medida en que afecten estos gastos.

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se estiman los gastos ocasionados por su ejecución.

El plan se basa fundamentalmente en satisfacer las necesidades económicas de inversiones de Estado Central y Junta de Andalucía en sus planes, por ello la inversión local se limitará a actuaciones puntuales y menores, quedando reducido su presupuesto a 14.835,00 euros anuales.

En relación a las inversiones necesarias de otras Administraciones Públicas se establecen de manera orientativa en base a los planes y programas vigentes transcritos en el marco normativo anterior.

En lo relativo a la inversión privada se estima que como mínimo se ejecuten aquellas que cuentan con algún tipo de ayuda por parte de las administraciones públicas.

Con estas premisas queda año a año como sigue, según la planificación financiera adjunta:

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	**2019**		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**1.500,00**	**5.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		1.500,00	5.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	5.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		1.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**13.335,00**	**231.000,00**	**204.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		13.335,00	231.000,00	204.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	96.000,00	144.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	90.000,00	60.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	3.335,00	30.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		10.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	10.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	5.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**14.835,00**	**236.000,00**	**204.000,00**

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	**2020**		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**1.500,00**	**5.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		1.500,00	5.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	5.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		1.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**13.335,00**	**231.000,00**	**204.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		13.335,00	231.000,00	204.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	96.000,00	144.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	90.000,00	60.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	3.335,00	30.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		10.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	10.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	5.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**14.835,00**	**236.000,00**	**204.000,00**

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	2021		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**1.500,00**	**5.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		1.500,00	5.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	5.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		1.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**13.335,00**	**231.000,00**	**204.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		13.335,00	231.000,00	204.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	96.000,00	144.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	90.000,00	60.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	3.335,00	30.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		10.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	10.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	5.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**14.835,00**	**236.000,00**	**204.000,00**

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	2022		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**1.500,00**	**5.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		1.500,00	5.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	5.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		1.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**13.335,00**	**231.000,00**	**204.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		13.335,00	231.000,00	204.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	96.000,00	144.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	90.000,00	60.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	3.335,00	30.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		10.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	10.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	5.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**14.835,00**	**236.000,00**	**204.000,00**

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	2023		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**1.500,00**	**5.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		1.500,00	5.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	5.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		1.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**13.335,00**	**231.000,00**	**204.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		13.335,00	231.000,00	204.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	96.000,00	144.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	90.000,00	60.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	3.335,00	30.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		10.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	10.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	5.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**14.835,00**	**236.000,00**	**204.000,00**

CUADRO DE COSTES POR PROGRAMAS		PRO. PLANES	TOTAL PLAN		
ACTUACIONES PREVISTAS DE PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		SUPRAMUNIC.	Ayunt	Est - Junta	Privados
A	**VIVIENDA**		**7.500,00**	**25.000,00**	**0,00**
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		7.500,00	25.000,00	0,00
A.1.1	INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	PA01 PE03	0,00	25.000,00	0,00
A.1.2	REGISTRO PARA ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL		7.500,00	0,00	0,00
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO		0,00	0,00	0,00
A.3	SUELO		0,00	0,00	0,00
B	**REHABILITACIÓN**		**66.675,00**	**1.155.000,00**	**1.020.000,00**
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		0,00	0,00	0,00
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		66.675,00	1.155.000,00	1.020.000,00
B.2.1.1	MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	PE06	0,00	480.000,00	720.000,00
B.2.2.1	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	PA15 PE07	0,00	450.000,00	300.000,00
B.2.2.2	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	PA13 PA14	16.675,00	150.000,00	0,00
B.2.2.3	ACTUACIONES DE REHAB. DE VIVIENDAS AFECTADAS POR EMERGENCIA		50.000,00	0,00	0,00
B.2.2.4	IMPULSO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS	PE05 PA19	0,00	50.000,00	0,00
B.2.2.5	APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	PA02	0,00	25.000,00	0,00
B.3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		0,00	0,00	0,00
	TOTAL		**74.175,00**	**1.180.000,00**	**1.020.000,00**
			3,26%	51,89%	44,85%
				TOTAL PLAN	**2.274.175,00**

En relación a la distribución de costes por agentes de inversión el presupuesto teórico global del PMVS de asciende a 2.274.175,00 €, del cual el 44,85 % es soportado inversión privada, el 51,89 % corresponde a Estado Central y Junta de Andalucía y el 3,26 % al Ayuntamiento.

7.2.6. Gestión y Evaluación del PMVS

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la Oficina Local de la Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los agentes responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

Agente responsable de la gestión del PMVS

El responsable del PMVS será el alcalde y como segunda instancia, la Delegación de Urbanismo. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la impulsión de la Oficina Local de Vivienda (OLV), integrada en los Servicios Técnicos Municipales y Servicios Sociales del Ayuntamiento.

La Oficina Local de la Vivienda será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del PMVS y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Las funciones de la OLV serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de participación ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto

seguimiento del desarrollo del PMVS.

Modo e Instrumentos de seguimiento

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el PMVS, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una Comisión Municipal de Seguimiento (CMS) que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- La Alcaldía o persona en quien delegue.
- La Concejalía de Urbanismo o persona en quien delegue.
- La persona responsable del Área de Urbanismo
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- La persona dedicada a la asistencia social

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

La evaluación del PMVS será anual y se efectuará por el equipo técnico de la OVL, que redactará un informe de evaluación con el fin de elevarlo a la CMS y que contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Además de dicho informe, para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes Delegaciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará a una persona responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnosis de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio.

Indicadores del PMVS

Para la gestión efectiva de lo programado anteriormente, la evaluación de las actuaciones ejecutadas y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén en el PMVS una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán para evaluar la gestión de los programado y su nivel de cumplimiento; y de impacto, que servirán para medir el cumplimiento de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

Estos indicadores aparecen en las distintas Fichas de Actuación descritas anteriormente.

8. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

8.1 Introducción

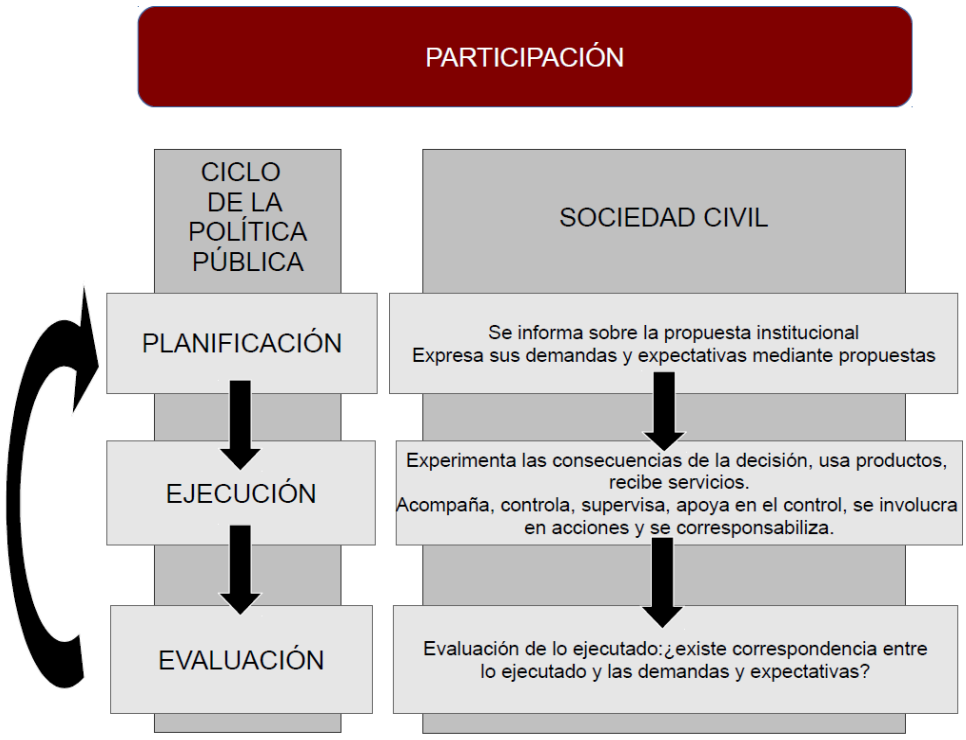
El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- Los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se desarrollaría en tres fases:

1. La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
2. La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
3. La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.



Se procederá a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmitirá a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomentará la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, etc.

8.2. Objetivos del plan de comunicación y participación

Objetivo principal

Comunicar a la ciudadanía el PMVS, sus fases de desarrollo y el documento final del mismo, sensibilizando sobre la importancia de programar actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

- Publicitar los actos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Organizar las vías de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Publicitar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación ciudadana.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los demandantes de vivienda.
- Publicitar los servicios en materia de vivienda que ofrece el Ayuntamiento y su política municipal en la materia.
- Exponer la información existente en materia de vivienda a la ciudadanía, para favorecer el

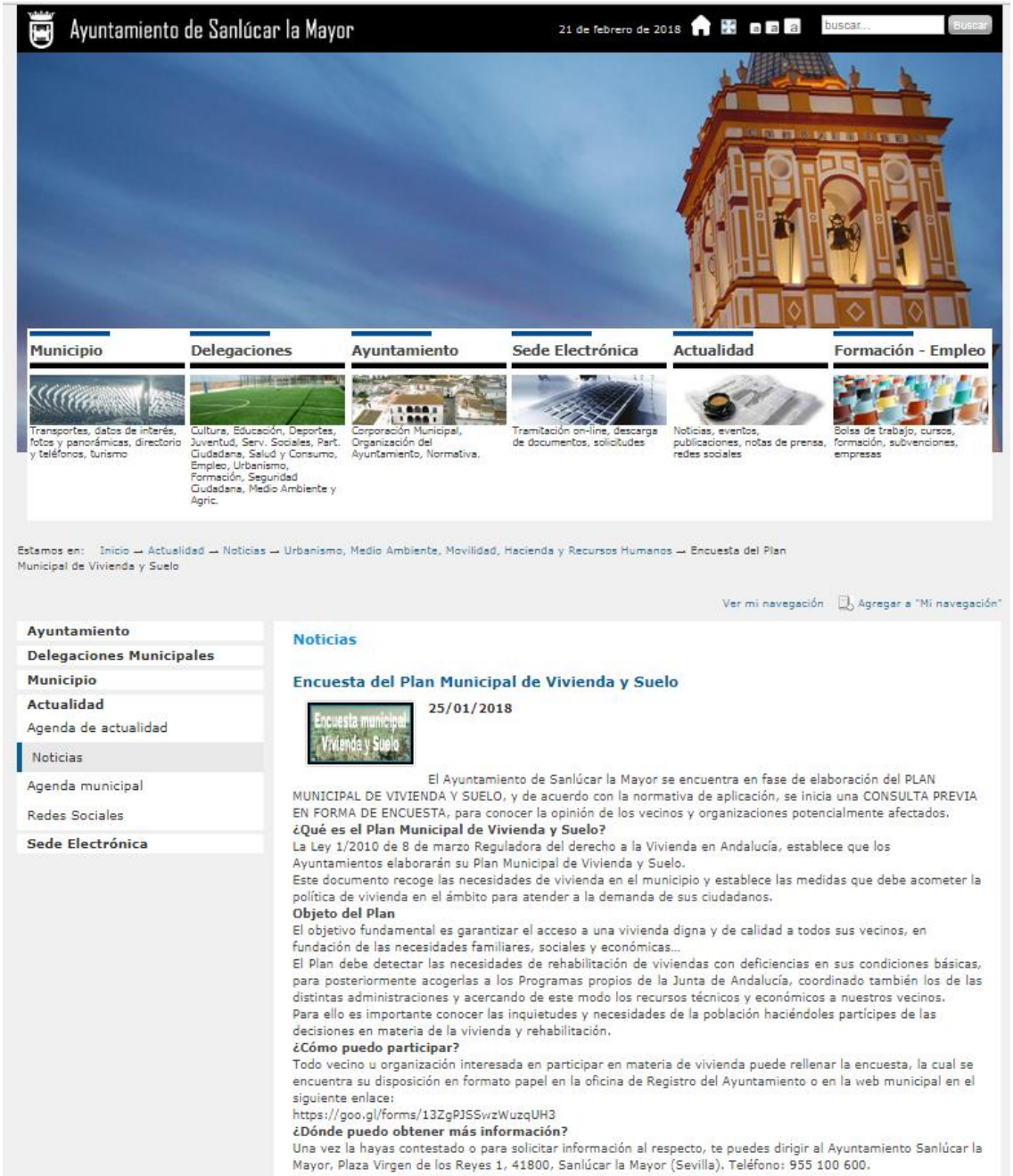
conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

8.3. Propuestas de acciones de comunicación

1. Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo
2. Encuesta a demandantes
3. Divulgación del documento previo del plan. Presentación del presente documento inicial de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo
4. Divulgación pública del plan en los medios
5. Jornadas técnicas sobre el Plan de Vivienda
6. Presentación y publicación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado definitivamente.

ANEXO 1. ENCUESTA DEL PMVS Y RESULTADOS

Entre los diversos mecanismo de participación ciudadana que se han llevado a cabo con el presente PMVS, se ha realizado una encuesta que ha estado publicada en la web municipal desde el 25 de enero.



Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

21 de febrero de 2018

buscar... Buscar

Municipio | Delegaciones | Ayuntamiento | Sede Electrónica | Actualidad | Formación - Empleo

Transportes, datos de interés, fotos y panorámicas, directorio y teléfonos, turismo

Cultura, Educación, Deportes, Juventud, Serv. Sociales, Part. Ciudadana, Salud y Consumo, Empleo, Urbanismo, Formación, Seguridad Ciudadana, Medio Ambiente y Agric.

Corporación Municipal, Organización del Ayuntamiento, Normativa.

Tramitación on-line, descarga de documentos, solicitudes

Noticias, eventos, publicaciones, notas de prensa, redes sociales

Bolsa de trabajo, cursos, formación, subvenciones, empresas

Estamos en: Inicio → Actualidad → Noticias → Urbanismo, Medio Ambiente, Movilidad, Hacienda y Recursos Humanos → Encuesta del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ver mi navegación | Agregar a "Mi navegación"

- Ayuntamiento
- Delegaciones Municipales
- Municipio
- Actualidad
  - Agenda de actualidad
  - Noticias
  - Agenda municipal
  - Redes Sociales
- Sede Electrónica

Noticias

Encuesta del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Encuesta municipal Vivienda y Suelo

25/01/2018

El Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor se encuentra en fase de elaboración del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, y de acuerdo con la normativa de aplicación, se inicia una CONSULTA PREVIA EN FORMA DE ENCUESTA, para conocer la opinión de los vecinos y organizaciones potencialmente afectados.

¿Qué es el Plan Municipal de Vivienda y Suelo?

La Ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, establece que los Ayuntamientos elaborarán su Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Este documento recoge las necesidades de vivienda en el municipio y establece las medidas que debe acometer la política de vivienda en el ámbito para atender a la demanda de sus ciudadanos.

Objeto del Plan

El objetivo fundamental es garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a todos sus vecinos, en fundación de las necesidades familiares, sociales y económicas...

El Plan debe detectar las necesidades de rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, para posteriormente acogerlas a los Programas propios de la Junta de Andalucía, coordinado también los de las distintas administraciones y acercando de este modo los recursos técnicos y económicos a nuestros vecinos.

Para ello es importante conocer las inquietudes y necesidades de la población haciéndoles partícipes de las decisiones en materia de la vivienda y rehabilitación.

¿Cómo puedo participar?

Todo vecino u organización interesada en participar en materia de vivienda puede rellenar la encuesta, la cual se encuentra su disposición en formato papel en la oficina de Registro del Ayuntamiento o en la web municipal en el siguiente enlace:

https://goo.gl/forms/13ZgPJSSwzWuzqUH3

¿Dónde puedo obtener más información?

Una vez la hayas contestado o para solicitar información al respecto, te puedes dirigir al Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor, Plaza Virgen de los Reyes 1, 41800, Sanlúcar la Mayor (Sevilla). Teléfono: 955 100 600.

Dicha encuesta desarrollaba el siguiente formulario:

Encuesta Plan Municipal de Vivienda y Suelo Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor

Dirección *

Tu respuesta

¿Qué antigüedad tiene la vivienda? *

Anterior a 1950

De 1950 a 1975

De 1975 a 1990

De 1990 a 2005

Posterior a 2005

¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años? *

Sí

No

¿En qué ha consistido la reforma? (Indíquelo brevemente)

Tu respuesta

3. ¿Considera que su vivienda necesita alguna rehabilitación? *

Sí

No

En caso de considerarlo necesario, ¿En qué consistiría la misma? (Indíquelo brevemente)

Tu respuesta

¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente? *

1

2

3

4

5

Más de 5

¿De cuántos dormitorios consta la vivienda? *

1

2

3

4

5

Más de 5

¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda? *

Vivienda libre

Vivienda protegida

Otros

¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda? *

Propiedad por compra totalmente pagada

Propiedad por compra pendiente de pago

Propiedad por herencia o donación

Alquiler

Alquiler con opción de compra

Cedida gratis o a bajo precio

Otros

En el caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

Sí

No

¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento)? *

Baja

Media

Alta

No puedo hacer frente

¿Qué superficie tiene la vivienda? *

- Menos de 50 m2
- De 50 a 70 m2
- De 71 a 90 m2
- De 91 a 110 m2
- Más de 110 m2

¿A qué uso destina la vivienda? *

- Vivienda habitual
- Segunda Residencia
- Sin uso

Si es segunda residencia, ¿con qué frecuencia la ocupa al año?

- Fines de semana
- Período de Vacaciones

¿Estaría dispuesto a alquilarla? *

- Sí
- No

¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda? (Especificar brevemente) *

Tu respuesta

¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)? *

- Sí
- No

Especifique el motivo por el que se requiere el acceso a una nueva vivienda

Tu respuesta

Comentarios o preguntas

El resultado de las encuesta ha sido que sólo han respondido dos personas a la misma por lo que no se considera relevante a los efectos del presente PMVS.

ANEXO 2. PLANOS DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN

Hasta 1900

De 1901 a 1950

De 1951 a 1970

De 1971 a 1990

De 1991 a 2000

De 2001 a 2018

PMVS 2019-2024 SANLÚCAR LA MAYOR

PLANO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN (I)

Escala 1:5.000

Hasta 1900
De 1901 a 1950
De 1951 a 1970
De 1971 a 1990
De 1991 a 2000
De 2001 a 2018

PMVS 2019-2024 SANLÚCAR LA MAYOR

PLANO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN (II)

Escala 1:5.000

ANEXO 3. PLANOS DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1 planta
2 plantas
3 plantas
4 plantas o más

PMVS 2019-2024 SANLÚCAR LA MAYOR

PLANO DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (I)

Escala 1:5.000

1 planta

2 plantas

3 plantas

4 plantas o más

PMVS 2019-2024 SANLÚCAR LA MAYOR

PLANO DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (II)

Escala 1:5.000